

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



GAD MUNICIPAL
El Pan
Naturaleza, cultura
y tradición

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN EL PAN**

**ORDENANZA QUE REGULA LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN EL PAN.**

**DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN**

**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN
DEL SUELO, DEL CANTÓN EL PAN, PROVINCIA DEL AZUAY**

TOMO III
ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL PAN

RESPONSABLE DEL DOCUMENTO:

JUAN CARLOS MACANCELA VANEGAS
ARQUITECTO
MAGÍSTER EN ORDENACIÓN TERRITORIAL
CONSULTOR

COLABORACIÓN
EQUIPO CONSULTOR

EL PAN, MARZO DE 2021

Alcalde del Cantón El Pan

Sr. Martín Rigoberto Borja Cabrera

Concejales

Ing. Carmen Patricia Chocho López	Concejal
Sr. Eloy Esteban López Cabrera	Concejal
Sr. Mauricio Fernando Tapia Orellana	Concejal
Sr. Alcides Fernando Mora Solis	Concejal
Tnlgo. Vinicio Antonio Zúñiga Ortega	Concejal

Director de Planificación

Arq. Roberto Jiménez

Equipo Técnico

Mgtr. Arq. Juan Carlos Macancela Vanegas	COORDINADOR
Ing. Mercy Reyes Berrezueta	ESP. ELEMENTOS BIOFÍSICOS
Mgtr. Ing. Xavier Galarza Galarza	ESP. ELEMENTOS BIOFÍSICOS
Mgtr. Lcdo. Fabian Martínez Romero	ESP. EN GESTIÓN COMUNITARIA
Mgtr. Econ. Angélica García	ESP. EN PRODUCCIÓN TERRITORIAL
Mgtr. Econ. Karol Abril Guerrero	ESP. EN PRODUCCIÓN TERRITORIAL
Mgtr. Arq. Tania Quinde Maldonado	ESP. EN ASENTAMIENTOS HUMANOS, MOVILIDAD, ENERGIA Y CONECTIVIDAD
Arq. Omar Reyes Berrezueta	ESP. EN ASENTAMIENTOS HUMANOS, MOVILIDAD, ENERGIA Y CONECTIVIDAD
Abg. Paúl Romero Atiencia	ESP. EN DESCENTRALIZACIÓN EN GESTIÓN DE COMPETENCIAS
Ing. Paúl Alvarado Cando	ANALISTA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL

ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL PAN

INDICE DE CONTENIDOS

TITULO I.....

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN EL PAN

 CAPITULO I.....

 DEFINICIÓN, CONTENIDO Y OBJETIVOS.....

TITULO II.....

NORMAS GENERALES.....

 CAPITULO I.....

 DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

 CAPITULO II.....

 PRINCIPIOS Y DERECHOS

 CAPITULO III.....

 DE LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.....

 Sección 1ª: Protección del suelo.....

 Sección 2ª: Protección de los recursos hidrológicos

 Parágrafo 1º: Marco general

 Parágrafo 2º: Humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua

 Parágrafo 3º: Vertidos

 Parágrafo 4º: Captaciones de agua

 Parágrafo 5º: Racionalización del aprovechamiento de los recursos hídricos

 Sección 3ª: Protección de la biodiversidad.....

 Parágrafo 1º: Marco general para la protección de la biodiversidad

 Parágrafo 2º: Protección y gestión de la vegetación silvestre

 Parágrafo 3º: Protección de la fauna silvestre

 Sección 4ª: Protección de la diversidad geológica y geomorfológica.....

 Sección 5ª: Mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio.....

 Sección 6ª: Protección del paisaje.....

 Sección 7ª: Protección del patrimonio cultural.....

 CAPITULO IV.....

 DE LA REGULACIÓN DE USO Y ACTIVIDADES ANTRÓPICAS.....

 Sección 1ª: Actividades agrícolas.....

 Sección 2ª: Actividades ganaderas.....

Sección 3ª: Piscicultura.....

Sección 4ª: Aprovechamiento forestal

Sección 5ª: Actividades extractivas

Sección 6ª: Actividades industriales, manufactureras y artesanales.....

Sección 7ª: Actividades turísticas y recreativas.....

Sección 8ª: Infraestructura básica del territorio

Sección 9ª: Normativa general en áreas de riesgo.....

TÍTULO III:.....

NORMATIVA PARTICULAR

CAPITULO I:.....

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACION DE SUELO DEL CANTÓN EL PAN

CAPÍTULO II:.....

POLÍGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL

CAPÍTULO III:.....

POLÍGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SUELO URBANO.....

Sección 1ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 01 / PIT-01

 Parágrafo 1º: PIT – 01- 01.....

 Parágrafo 2º: PIT – 01- 02.....

 Parágrafo 3º: PIT – 01- 03.....

 Parágrafo 4º: PIT – 01- 04.....

 Parágrafo 5º: PIT – 01- 05.....

 Parágrafo 6º: PIT – 01- 06.....

Sección 2ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 02 / PIT-02

 Parágrafo 1º: PIT – 02- 01.....

 Parágrafo 2º: PIT – 02- 02.....

 Parágrafo 3º: PIT – 02- 03.....

 Parágrafo 4º: PIT – 02- 04.....

 Parágrafo 5º: PIT – 02- 05.....

 Parágrafo 6º: PIT – 02- 06.....

 Parágrafo 7º: PIT – 02- 07.....

Sección 3ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 03 / PIT-03

 Parágrafo 1º: PIT – 03- 01.....

 Parágrafo 2º: PIT – 03- 02.....

 Parágrafo 3º: PIT – 03- 03.....

 Parágrafo 4º: PIT – 03- 04.....

Parágrafo 5°: PIT – 03- 05.....

Parágrafo 6°: PIT – 03- 06.....

Parágrafo 7°: PIT – 03- 07.....

Parágrafo 8°: PIT – 03- 08.....

Sección 4ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 04 / PIT-04

Parágrafo 1°: PIT – 04- 01.....

Parágrafo 2°: PIT – 04- 02.....

Parágrafo 3°: PIT – 04- 03.....

Parágrafo 4°: PIT – 04- 04.....

Parágrafo 5°: PIT – 04- 05.....

Parágrafo 6°: PIT – 04- 06.....

Parágrafo 7°: PIT – 04- 07.....

Parágrafo 8°: PIT – 04- 08.....

Sección 5ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 05 / PIT-05

Parágrafo 1°: PIT – 05- 01.....

Parágrafo 2°: PIT – 05- 02.....

Parágrafo 3°: PIT – 05- 03.....

Parágrafo 4°: PIT – 05- 04.....

Sección 6ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 06 / PIT-06

Parágrafo 1°: PIT – 06- 01.....

Parágrafo 2°: PIT – 06- 02.....

Parágrafo 3°: PIT – 06- 03.....

Parágrafo 4°: PIT – 06- 04.....

Sección 7ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 07 / PIT-07

Parágrafo 1°: PIT – 07- 01.....

Parágrafo 2°: PIT – 07- 02.....

Parágrafo 3°: PIT – 07- 03.....

Parágrafo 4°: PIT – 07- 04.....

Parágrafo 5°: PIT – 07- 05.....

Parágrafo 6°: PIT – 07- 06.....

Parágrafo 7°: PIT – 07- 07.....

Parágrafo 8°: PIT – 07- 08.....

Sección 8ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 01 / PIT-01

Parágrafo 1°: PIT – 01- 01.....

Parágrafo 2º: PIT – 01- 02.....

Sección 9ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 02 / PIT-02

Parágrafo 1º: PIT – 02- 01.....

Sección 10ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 03 / PIT-03

Parágrafo 1º: PIT – 03- 01.....

Parágrafo 2º: PIT – 03- 02.....

Sección 11ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 04 / PIT-04

Parágrafo 1º: PIT – 04- 01.....

Parágrafo 2º: PIT – 04- 02.....

Sección 12ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 05 / PIT-05

Parágrafo 1º: PIT – 05- 01.....

Parágrafo 2º: PIT – 05- 02.....

Parágrafo 3º: PIT – 05- 03.....

Parágrafo 4º: PIT – 05- 04.....

Sección 13ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 06 / PIT-06

Parágrafo 1º: PIT – 06- 01.....

Parágrafo 2º: PIT – 06- 02.....

Sección 14ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 07 / PIT-07

Parágrafo 1º: PIT – 07- 01.....

Parágrafo 2º: PIT – 07- 02.....

Sección 15ª: Restricciones adicionales de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano

Parágrafo 1º: Parámetros de Ocupación para los PITs del suelo urbano

Parágrafo 2º: Unidades habitacionales

Parágrafo 3º: Densidad de vivienda

Parágrafo 4º: Emplazamiento de instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas

Parágrafo 5º: Aprovechamiento de aguas residuales domésticas

Parágrafo 6º: Invernaderos / Galpones para crianza de animales menores

CAPÍTULO IV: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SUELO RURAL / CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL

Sección 1ª: Categoría de Ordenación - Área natural de protección (PIT - 01).....

Parágrafo 1º: Área natural de protección – Páramo (PIT – 01 - 01).....

Parágrafo 2º: Área natural de protección - bosque nativo (PIT – 01 - 02)

Parágrafo 3º: Área natural de protección - vegetación nativa (PIT – 01 - 03)

Parágrafo 4º: Áreas naturales de protección - márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas (PIT – 01 - 04)	
Sección 2ª: Categoría de ordenación - Áreas de protección de patrimonio cultural (PIT - 02)	
Sección 3ª: Categoría de ordenación - Áreas de recuperación (PIT - 03)	
Parágrafo 1º: Áreas de recuperación ambiental (PIT – 03 - 01)	
Parágrafo 2º: Áreas de recuperación ambiental especial (PIT – 03 - 02).....	
Sección 4ª: Restricciones adicionales de las categorías de ordenación del suelo rural de protección.....	
Parágrafo 1º: Fraccionamiento del suelo rural de protección	
Parágrafo 2º: Prohibición de publicidad exterior	
Parágrafo 3º: Construcciones e instalaciones excepcionales.....	
Parágrafo 4º: Apertura de nuevas vías	
CAPÍTULO V: CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN...	
Sección 1ª: Categoría de ordenación - Áreas agropecuarias.....	
Parágrafo 1º: Áreas agropecuarias sin restricciones Sector 1 PIT_04_01	
Parágrafo 2º: Áreas agropecuarias sin restricciones Sector 2 PIT_04_02	
Parágrafo 3º: Áreas agropecuarias con restricciones sector 1 PIT_04_03	
Parágrafo 4º: Áreas agropecuarias con restricciones sector 2 PIT_04_04	
Parágrafo 5º: Áreas Agropecuarias de protección PIT_04_05	
Parágrafo 6º: Áreas Agropecuarias de recuperación PIT_04_06	
Sección 2ª: Categoría de ordenación - Áreas de agricultura y residencia sin restricciones PIT_05_01.....	
Sección 3ª: Categoría de ordenación - Áreas de agricultura y residencia con restricciones PIT_05_02.....	
Sección 4ª: Categoría de ordenación – Núcleos poblacionales de la Merced PIT_06_01	
Sección 5ª: Categoría de ordenación – Núcleos poblacionales de Santa Teresita PIT_06_02	
Sección 6ª: Restricciones adicionales de las categorías de ordenación del suelo rural de producción.....	
Parágrafo 1º: Tamaño mínimo de parcela y frentes.....	
Parágrafo 2º: Características de edificaciones	
Parágrafo 3º: Emplazamiento de Instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas	
Parágrafo 4º: Aprovechamiento de aguas residuales domésticas.....	
Parágrafo 5º: Invernaderos / Galpones para crianza de animales menores	
Parágrafo 6º: Unidades habitacionales	
Parágrafo 7º: Densidad de vivienda.....	
CAPÍTULO VI: CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	

CAPITULO VII: CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL...
TITULO IV.....
DEL PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO
CAPÍTULO I.....
DETERMINANTES PARA LA EDIFICACION DEL SUELO
CAPÍTULO II.....
INFORMES SOBRE LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.....
CAPITULO III.....
DE LA LICENCIA URBANISTICA.....
CAPÍTULO IV.....
CESIONES DE SUELO
CAPITULO V.....
MERCADO DE SUELO
CAPÍTULO VI.....
TRÁMITES MUNICIPALES
CAPÍTULO VII.....
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
CAPÍTULO VIII.....
DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....
TITULO V.....
RÉGIMEN ADMINISTRATIVO SANCIONADOR
CAPÍTULO I.....
GENERALIDADES
CAPÍTULO II.....
PROCEDIMIENTO.....
CAPÍTULO III.....
INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS
CAPÍTULO IV.....
SANCIONES.....
MAPAS ANEXOS ¡Error! Marcador no definido.

“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL PAN, PROVINCIA DEL AZUAY”**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Que, es imperativo alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del cantón El Pan, evitar las expansión y renovación espontáneas y desordenadas de ocupación del suelo en la jurisdicción del Cantón.

Que, el ordenamiento territorial sostenible, únicamente puede lograrse controlando de manera integral el territorio cantonal, en virtud de que constituyen en sí mismo un patrimonio que es necesario conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener el equilibrio ecológico, para lograr la perduración del medio ambiente, el entorno paisajístico natural y su potencial productivo.

Que, una parte esencial del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón El Pan es la implementación de ordenanzas claras y precisas para regular las características de uso y gestión del suelo que se emplacen dentro de este territorio.

Que, es necesario adaptar las condiciones de ocupación del suelo y las características constructivas del espacio edificado del territorio cantonal a sus condiciones y capacidad de acogida, con el fin de preservar su imagen o paisaje y garantizar cada vez mejores condiciones de habitabilidad.

Que, el GAD Municipal del Cantón El Pan, necesita la implantación de sistemas técnico-administrativos que le permitan la optimización de su gestión en el ámbito cantonal, especialmente en lo que se refiere a la administración territorial en todas sus manifestaciones.

Que, la ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL PAN, se encuentra fundamentada en los principios establecidos en la Constitución y el ordenamiento jurídico vigente, que rigen el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y direccionada al cumplimiento y consecución de los fines y objetivos prescritos en normas claras y precisas para garantizar los derechos de los ciudadanos y ciudadanas en el territorio;

Que, es necesaria la aprobación de la ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL PAN, ya que la misma constituiría el sustento jurídico, que permite la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural del territorio y la regulación de las intervenciones en el territorio;

CONSIDERANDO

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.”;

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes primordiales del Estado, determinando en sus numerales 1, 3, 5, 6 y 7, respectivamente: “Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes.”, “Fortalecer la unidad nacional en la diversidad.”, “Planificar el

desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución 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.”, y “Proteger el patrimonio natural y cultural del país.”;

Que, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 2, 7 y 9, respectivamente prescriben que: “Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socioeconómica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación. El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.”, “El reconocimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, no excluirá los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento.”, y “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. (...)”;

Que, el artículo 13 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Las personas y colectividades tienen derecho al acceso seguro y permanente a alimentos sanos, suficientes y nutritivos; preferentemente producidos a nivel local y en correspondencia con sus diversas identidades y tradiciones culturales. El Estado ecuatoriano promoverá la soberanía alimentaria.”;

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.”;

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

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza en sus numerales 2, 26 y 27, respectivamente: “El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”, “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”, y “El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.”;

Que, el artículo 71 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos. Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observarán los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda. El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema.”;

Que, el artículo 76, numeral 7, literal I) de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”;

Que, dentro de las Garantías Constitucionales constantes en la Carta Magna, artículo 85, párrafo final, se estipula que “En la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos se garantizará la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades”.

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

Que, el artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para”;

Que, de conformidad con el Art. 241 de la Carta Magna, establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 1, 2, 8 y 10, establecen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras, la de Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada, con las distintas instancias territoriales, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el

cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

Que, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe 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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;

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

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá 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 410 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria.” ;

Que, el literal f) y g) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente prescribes: “La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;”, y “El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir”;

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

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

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

Que, conforme lo establecido en los artículos 295 y 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la planificación del desarrollo con visión de largo plazo y el ordenamiento territorial, desarrollados de formas estratégica y democrática deben propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los diferentes niveles del territorio.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina, en su Art. 467, que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanza pública, serán actualizados periódicamente y obligatoriamente al inicio de cada gestión, que son referentes obligatorios para la elaboración de planes, programas y proyectos entre otros, serán evaluados y se informará periódicamente de sus avances.

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

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

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República.”;

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, manifiesta que: “La presente Ley es de orden público y de jurisdicción nacional. Las disposiciones de esta regulan las relaciones del Estado con las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, en materia de tierras rurales y de comunas y comunidades, pueblos y nacionalidades en cuanto al reconocimiento y adjudicación a título gratuito de territorios que se encuentran en posesión ancestral y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad.”;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: “Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.”;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: “Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias (...).”;

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

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Las disposiciones de esta Ley 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 por personas naturales o jurídicas privadas.”;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable. 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna. 3. El derecho a la ciudad. 4. El derecho a la participación ciudadana. 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.”;

Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”;

Que, el artículo 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: “El ordenamiento territorial tiene por objeto: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.”;

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”;

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y

ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.”;

Que, el artículo 40 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos.”;

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”;

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que, “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”;

Que, el artículo 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley.”;

Que, el artículo 2 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Las disposiciones de este reglamento se aplicarán a todos los actos, actividades y acciones realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo.”;

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos de planificación y

gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. (...);

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;

Que, el artículo 19 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “La norma urbanística define la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación tanto para la oferta de bienes y servicios públicos como para la oferta de bienes y servicios privados, así como la estructura territorial de los sistemas o bienes públicos y privados. Establece también estándares urbanísticos que tienen como función establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado.”;

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los planes urbanístico complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano.”;

Que, luego de realizados los respectivos procesos de socialización del diagnóstico y la propuesta y de participación ciudadana, de haber recopilado, sistematizado e incluido las observaciones y sugerencias efectuadas por los diferentes espacios participativos generados y de haber cumplido con lo establecido por el artículo 57, literal e) y 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas en su Art. 46 dispone “Los gobiernos autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID -19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”

Que, en el art. 4 de la Ordenanza Constitutiva y de Funcionamiento del Consejo de Planificación Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pan, estipula en su parte pertinente las siguientes funciones

1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente.
2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el plan nacional de desarrollo.

Que, la Disposición Primera de la Ordenanza Constitutiva y de Funcionamiento del Consejo de Planificación Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pan, establece que el Concejo Municipal del El Pan, no podrá aprobar el plan de desarrollo y ordenamiento territorial así como las regulaciones relacionadas al uso y ocupación del suelo, y sus modificaciones, sin contar con la resolución de conformidad del consejo Cantonal de Planificación, caso contrario carecerán de validez y eficacia jurídica.

Que, el Consejo de Planificación con fecha 15 de marzo de 2021, resuelve emitir la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo constantes en la ACTUALIZACIÓN DEL

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, DEL CANTÓN EL PAN, PROVINCIA DEL AZUAY.

Que, el I. Concejo Cantonal en sesión extraordinaria de fecha 23 de abril de 2021, en el tercer punto del orden del día: 3.- Conocimiento y Aprobación en Primer Debate de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón El Pan, provincia del Azuay. El I. Concejo Cantonal por unanimidad RESOLVIÓ: Aprobar en primer debate la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón El Pan, provincia del Azuay, con las siguientes observaciones: (...) 2.- En los considerandos: Que la resolución del Consejo la de Planificación sea la que resuelva emitir la resolución de conformidad sobre la actualización del PDOT y elaboración de PUGS. (...)

Que, el Consejo de Planificación con fecha 29 de marzo de 2021, resuelve:

Primero.- Ratificar la resolución N° 01-CCP-2021 del Concejo Cantonal de Planificación en la cual se emite la Resolución favorable de la propuesta de Actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y la Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón El Pan, por cuanto el mismo cumple con todas las regulaciones de ley y consideraciones técnicas.

Segundo.- Emitir la Resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, constantes en la Actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y la Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón El Pan.

Tercero.- La Actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y la Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón El Pan, mantiene coherencia con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo.

Que, el Director de Planificación mediante oficio N° GADMEP-DP-048-2021 de fecha 23 de marzo de 2021, remite a Alcaldía el proyecto de Ordenanza de Aprobación del PDOT y del PUGS, así como la Ordenanza que Regula el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y el plan de uso y gestión de suelo del cantón El Pan.

Que, el Procurador Sindico mediante Memorándum No 040-21-PS-GADMCP, de fecha 26 de abril de 2021, remite a alcaldía el informe favorable del proyecto de Ordenanza de Aprobación del PDOT y del PUGS, y del proyecto de Ordenanza que Regula el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y el plan de uso y gestión de suelo del cantón El Pan.

El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pan, en cumplimiento del mandato legal contenido en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; en ejercicio de las facultades que le atribuyen los artículos 7, 56, 57 literal a) y el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

“ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL PAN”**TITULO I****PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN EL PAN**

CAPITULO I**DEFINICIÓN, CONTENIDO Y OBJETIVOS**

Art. 1.- DEFINICIONES: Para una correcta interpretación y aplicación de los presentes planes se observan las siguientes definiciones:

- PDyOT. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón El Pan constituye las directrices para el desarrollo y el ordenamiento del territorio cantonal, en planificación y gestión.
- PUGS. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y el financiamiento para el desarrollo.
- COOTAD. – Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Norma de principal aplicación para los Gobiernos Autónomos Descentralizados, luego de la Constitución de la Republica del Ecuador.
- LOOTUGS. - Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión Del Suelo.
- LOTRTA. – Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
- COA. - Código Orgánico Del Ambiente
- Actuación urbanística. - Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.
- Asentamientos poblacionales. - Los centros poblados principales son la cabecera urbana cantonal de El Pan, la cabecera urbana parroquial de San Vicente, los núcleos poblacionales de La Merced y Santa Teresita, y los asentamientos humanos de La Nube, La Dolorosa, Cedropamba, San Francisco, Ñuñurco, Shalay, Tablahuayco, La Tina Baja, La Tina Alta, San Judas, Cuypamba.
- Ciudad. - Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.
- Desarrollo urbano. - Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
- Edificabilidad. - Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.
- Equipamiento. - Espacio o edificación, principalmente de uso público, en el que se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo. Incluye, al menos, los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
- Espacio Público. - Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a usar, disfrutar y circular libremente, diseñados, o construidos con fines y usos sociales, recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales, culturales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

- Fraccionamiento, partición o subdivisión. - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, que pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.
- Infraestructura. - Son las redes, espacios e instalaciones, principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
- Norma urbanística. - Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio en toda actuación urbanística.
- Planeamiento urbanístico. - Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
- Sistemas públicos de soporte. - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son, al menos, las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
- Urbanización. - La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.
- Reestructuración. - Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: o Regularizar la configuración de los lotes; y, o Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- Unificación de lotes. - Tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial.
- Lotes. - Por lotes se entenderá, aquel terreno en el que se podrá levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en terrenos vecinos.
- Terrenos Urbanizados. - Se consideran urbanizados a los terrenos que cumplan con la siguiente condición: Que hayan sido aprobados por el GAD Municipal, una vez cumplidos los trámites legales correspondientes y consiguientemente cuenten con todas las obras de infraestructura básica tales como agua potable y alcantarillado, redes de energía eléctrica, redes telefónicas y pavimento de vías.
- Área de Protección Natural. - Es aquella área no edificable, destinada a la protección y control ambiental como: Bosques protectores, lagos, lagunas, márgenes de protección de ríos y quebradas, canales de riego y terrenos con pendientes pronunciadas.
- Área Neta. - Es la resultante de deducir del área total, por afectaciones de superficies de terrenos correspondientes a vías, espacios comunales, de protección natural y servicios públicos.

- Área no Edificable. - Es aquella que por restricciones físicas justificadas o de zonificación no es susceptible de construcción.
- Coeficiente de ocupación del Suelo. - (COS) Relación porcentual entre el área máxima de construcción en planta baja y el área del lote.
- Coeficiente de ocupación del suelo total. - (COST) Relación porcentual entre el área total de construcción permitida y el área de lote.
- Coeficiente de Utilización del Suelo. - (CUS) Relación porcentual entre el área total de construcción permitida y el área de lote.
- Densidad Bruta. - Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse o fraccionarse.
- Densidad Neta. - Es la relación entre el número de habitantes y el área neta del predio a urbanizarse o fraccionarse.

Art. 2.- CONTENIDOS: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) del cantón El Pan se enmarca en:

a) Las directrices principales del gobierno autónomo descentralizado respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, incluye una visión de largo plazo, y se implementa a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

b) Es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial que orienta y determina las acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible. Se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales.

c) La elaboración del PDyOT parte del conocimiento y análisis de las características de cada territorio, de los intereses y necesidades de su población; se complementa con la propuesta de las autoridades electas, contenida en su plan de trabajo. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial responde a políticas y estrategias nacionales y locales, que tienen como finalidad:

Coadyuvar y contribuir a la garantía y ejercicio de los derechos individuales y colectivos determinados en la Constitución e instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el Cantón, que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos, a la gestión del territorio y su relación con la población para lograr una convivencia armónica, equilibrada, sostenible, sustentable, segura; y, el reconocimiento, valoración de la vida cultura del cantón, la diversidad y el patrimonio cultural.

Definir el modelo social, cultural, económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad, y el uso y la ocupación del suelo, la participación ciudadana en todas las fases y espacios de la gestión pública y de la planificación del desarrollo y en la ejecución y control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todas sus etapas.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón El Pan, de conformidad a lo estipulado en el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, posee como contenidos mínimos: el Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, en base a lo determinado en los artículos 13 y 14 del reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo cuenta como contenidos mínimos con el componente estructurante y el componente urbanístico.

Art. 3.- OBJETIVOS:

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

- Propiciar el mejoramiento de la calidad de vida de la población a través del aprovechamiento racional y sustentable de los recursos naturales;
- Propender a una relación equilibrada entre la sociedad y su entorno;
- Procurar que el suelo se utilice de manera compatible con el bienestar de los habitantes, el bien público y la función social;
- Determinar la capacidad de acogida del territorio acorde a las actividades que se desarrollan en el mismo
- Proteger y conservar los ecosistemas naturales, las especies y sus hábitats, los recursos naturales, bienes y servicios ambientales y los procesos ecológicos del territorio
- Establecer la clasificación y sub clasificación del suelo
- Regular el uso y ocupación del suelo a través de los polígonos de intervención territorial rural denominados como categorías de ordenación

Plan de Uso y Gestión de Suelo

- Determinar el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos del cantón,
- Ordenar la estructura territorial, el desarrollo físico y la distribución de usos, equipamientos y actividades respetando el patrimonio natural y cultural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de usos establecidas en el PDYOT.
- Definir las características de uso y ocupación del suelo urbano y del suelo rural de acuerdo a los polígonos de intervención establecidos.

Art. 4.- INSTRUMENTOS DEL PDYOT Y PUGS: Los principales instrumentos para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Desarrollo son: la **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL PAN**, así como también los documentos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón El Pan, que forman parte de la presente Ordenanza.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón El Pan busca propiciar el mejoramiento de la calidad de vida de la población a través del aprovechamiento racional y sustentable de los recursos naturales; propender a una relación equilibrada entre la sociedad y su entorno; procurar que el suelo se utilice de manera compatible con el bienestar de los habitantes, el bien público y la función social; determinar la capacidad de acogida del territorio acorde a las actividades que se desarrollan en el mismo; proteger y conservar los ecosistemas naturales, las especies y sus hábitats, los recursos naturales, bienes y servicios ambientales y los procesos ecológicos del territorio; establecer la clasificación y sub clasificación del suelo, regular el uso y ocupación del suelo a través de los polígonos de intervención territorial rural denominados como categorías de ordenación.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón El Pan tiene una vigencia temporal hasta el año 2030, pudiendo ser reformado cuando así lo considere necesario el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento de planificación y gestión que busca establecer los modelos de gestión del suelo basado en las características locales, los estándares urbanísticos

las características de uso y ocupación del suelo de los asentamientos urbanos y las reservas de equipamientos.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo mantiene una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, constituye una norma de carácter obligatorio para un correcto desarrollo urbanístico del Cantón.

Una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estará vigente durante un período de doce (12) años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberá preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en el cantón, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón El Pan serán públicos, y cualquier persona podrá consultarlos y acceder a ellos a través de los medios de difusión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, así como en las dependencias municipales encargadas de su ejecución

Art. 5.- CATEGORÍAS DE USO: A fin de procurar el uso adecuado del territorio y considerando como base su capacidad de acogida se ha considerado pertinente establecer las siguientes categorías de uso:

- “Uso Principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de la zona.”¹ A su vez es el uso predominante, con las restricciones y determinantes correspondientes.
- “Uso Complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica,”² sujeto a las restricciones y determinantes previstas en la ley y en esta ordenanza.
- “Uso Restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero se permite bajo determinadas condiciones”³ sean estas funcionales, ambientales y de seguridad.

Dentro de esta categoría se incluyen usos que se permitirán en condiciones especiales, debido a la complejidad que implica el desarrollo de sus actividades en relación con los ecosistemas naturales. La autorización de estos usos estará condicionada a la presentación y validación de estudios detallados y específicos que demuestren que las actividades a desarrollarse no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales, así como, el enfoque de desarrollo a concertarse y el respectivo plan de recuperación de espacios degradados. Esta categoría de uso considera el potencial de implementación de proyectos de minería metálica identificado en el suelo de protección del cantón El Pan

- “Prohibidos: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén expresamente previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.”⁴

¹Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; Artículo 23. Literal 1

² Ibíd.; Artículo 23. Literal 2

³ Ibíd.; Artículo 23. Literal 3

⁴ Artículo 22. Literal 4

Art. 6.- USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES: Consta su descripción en la Tabla Anexa Digital No. 1, incluidos dentro de los siguientes grupos de usos y actividades:

- Producción Industrial
- Producción de servicios generales
- Producción de servicios personales y afines a la vivienda
- Comercio
- Gestión y Administración
- Equipamiento
- Residencial
- Uso del suelo rural
- Usos especiales

TITULO II

NORMAS GENERALES

CAPITULO I

DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 7. – OBJETO: La presente ordenanza establece el modelo de uso y gestión del suelo, determina la estructura urbana y rural del cantón El Pan, establece el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional, sustentable y equilibrado del suelo, considerar los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, de corresponsabilidad, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, establece el suelo destinado a vivienda de interés social y los sistemas públicos de soporte y norma el uso y la ocupación del suelo,

Art. 8. – ÁMBITO DE APLICACIÓN: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón El Pan rigen para toda la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pan, de conformidad a la Ley de creación del Cantón El Pan en la Provincia del Azuay publicado en el Registro Oficial 996 del 10 de Agosto de 1992 y a los acuerdos limítrofes suscritos en base a la Ley de Fijación de Límites Territoriales Internos y la “ORDENANZA DE AMPLIACIÓN DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE EL PAN Y DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN VICENTE”, aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del Cantón El Pan, a los veinte y un días del mes de diciembre del dos mil diecisiete

Ver Mapa Anexo N°1, Mapa Anexo N°2, Mapa Anexo N°3

CAPITULO II

PRINCIPIOS Y DERECHOS

Art. 9. – PRINCIPIOS: Los principios que rigen y guían el ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo en el cantón El Pan son los siguientes:

a. La sustentabilidad: Es el proceso mediante el cual se logra el manejo equilibrado, eficiente y racional de los recursos naturales, obteniendo así calidad de vida para el presente y las futuras generaciones.

b. La equidad territorial y justicia social: Estipula las directrices para que todas las decisiones que se normen sobre el territorio deberán garantizar a la ciudadanía igualdad de oportunidades frente al desarrollo sostenible y al acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir y armonía en el ordenamiento territorial.

c. La autonomía: La autonomía reside en el ejercicio de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pan, sin intervenciones ajenas sobre el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, dentro del marco constitucional y ordenamiento jurídico vigente.

d. La coherencia: Las decisiones sobre 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.

e. Derecho de la población: Es el ejercicio pleno de la ciudadanía, en el que garantice la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia, así como ser partícipes activos de las decisiones tomadas por las autoridades propendiendo la función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general sobre el particular y que garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable.

f. La planificación: Todas las decisiones que se adopten sobre el ordenamiento territorial, uso 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.

Art. 9. – DERECHO NO INDEMNIZABLE: El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares.

CAPITULO III

DE LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Sección 1ª: Protección del suelo

Art. 10.- La protección del suelo observará lo siguiente:

- a) Los suelos del cantón EL Pan que se encuentren utilizados en actividades no recomendables por su vocación se restituirán, en la medida de lo posible, a sus condiciones iniciales.
- b) Se debe evitar la tala y extracción de raíz de cultivos leñosos en los campos de cultivo abandonados a fin de proteger el suelo, salvo por razones fitosanitarias.
- c) En las áreas susceptibles a riesgo, erosión, deslizamientos y pendientes superiores al 50%, se prohíben los cultivos y las alteraciones de la vegetación arbustiva y leñosa; las actividades de repoblación forestal se realizarán con especies nativas ecológicas y paisajísticamente compatibles.

- d) Se prohíbe el movimiento de los suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes y/u obras necesarias para el control de la erosión en suelos agrícolas siempre y cuando se cuente con los permisos respectivos.
- e) Se prohíbe toda práctica que afecte al suelo como la quema de matorrales, de chaparros, etc., especialmente en zonas sensibles.
- f) Se prohíbe la compactación, explotación y extracción del suelo
- g) En las categorías de ordenación pertenecientes al suelo de protección se prohíbe el cultivo, en caso de haberlo será eliminado y reemplazado por repoblaciones forestales con especies compatibles ecológica y paisajísticamente. Por tanto, en las zonas en donde se tenga cobertura vegetal nativa se impedirá la modificación de esta cobertura.
- h) Se observará y cumplirá la normativa ambiental vigente en el país en lo referente a la protección del recurso suelo.

Sección 2ª: Protección de los recursos hidrológicos

Parágrafo 1º: Marco general

Art. 11.- Para la protección de los recursos hidrológicos se deberá observar lo siguiente:

- a) Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley, sobre la protección de los recursos hidrológicos, en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo no racional del mismo.
- b) Las obras de infraestructura de beneficio general que involucren represamiento o aprovechamiento de agua para generación de energía eléctrica, abastecimiento y suministro de agua a la población y/o sistemas de riego, serán planificadas por los organismos correspondientes, y contarán con estudios de impacto ambiental, aprobados por los organismos competentes, así como con los correspondientes programas de corrección y compensación de efectos y monitoreo de los mismos. Asimismo, contarán con las autorizaciones pertinentes de conformidad con la normativa legal vigente.
- c) Toda intervención respetará el mantenimiento del caudal ecológico mínimo. Para ello el organismo público competente determinará dicho caudal para cada uno de los cursos continuos de agua teniendo en cuenta su calidad ambiental.

Parágrafo 2º: Humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua

Art. 12.- Para la protección de humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua, se observará lo siguiente:

- a) Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de los cauces, humedales, lagos, lagunas y complejos lagunares. No se podrá alterar sus condiciones físicas o realizar su canalización permanente o dragado. Se exceptúan las actuaciones debidamente autorizadas y justificadas por su interés público cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos. En estos casos se realizará el correspondiente estudio de impacto ambiental, y será aprobado por la autoridad competente.
- b) Se observará la conservación de la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; sin permitir las actividades agroproductivas, ni el corte o tala de la vegetación arbustiva y/o leñosa.

- c) Se prohíbe la ocupación de las márgenes de protección de cursos de agua y lagunas con instalaciones o construcciones de cualquier índole, permanentes o temporales, así como la extracción de materiales de construcción, a excepción de los autorizados por los organismos competentes. También se prohíbe, en estas áreas, el depósito de sólidos, líquidos o sustancias extrañas de cualquier tipo.
- d) De manera coordinada, la Autoridad competente podrá determinar el uso recreativo público de cursos fluviales y lagunas, en lugares menos frágiles desde el punto de vista ecológico.

Parágrafo 3º: Vertidos

Art. 13.- En lo referente a vertidos, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) *En las áreas urbanas y rurales* se prohíbe la evacuación directa de aguas servidas a cursos de agua. En las áreas rurales se fomentará la aplicación de sistemas de tratamiento natural (depuración verde). Cuando no fuere posible se usará el sistema de pozos sépticos o pozos ciegos.
- b) Para la autorización de cualquier actividad que pudiere generar vertidos de cualquier naturaleza, se exigirá el estudio de tratamiento que deba darse a los mismos con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. La calidad del agua que resulte del tratamiento ajustará a los límites establecidos en las normas técnicas TULAS o de aquellas que, en el futuro, las reemplazaren.

Parágrafo 4º: Captaciones de agua

Art. 14.- En lo referente a captaciones de agua, observarán las siguientes disposiciones:

- a) Sin perjuicio de lo determinado por los organismos nacionales y locales competentes, las captaciones de agua se realizarán de manera que no provoquen repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico y que además afecten a otros aprovechamientos, sobre todo a los sistemas de agua potable de consumo humano y riego.
- b) El aprovechamiento del recurso hídrico garantizará el mantenimiento de su caudal ecológico a fin de conservar la vegetación y fauna silvestre.

Parágrafo 5º: Racionalización del aprovechamiento de los recursos hídricos

Art. 15.- Sin perjuicio de lo determinado por los organismos competentes, el uso racional de los recursos hídricos debe buscar la satisfacción de la demanda de agua en cantidad y calidad para los distintos usos presentes en el territorio cantonal, compatibilizando los diversos usos entre sí, sin amenazar la conservación y regeneración de los ecosistemas vinculados al agua. Para ello el organismo competente realizará un plan especial de distribución y aprovechamiento del agua observando lo siguiente:

- a) Se dará prioridad a los sistemas de agua para consumo humano y riego.
- b) Para garantizar el abastecimiento se aprovecharán las fuentes de más fácil accesibilidad.
- c) Con el objeto de evitar el despilfarro y el desperdicio del agua será prioritario el mejoramiento de las redes de distribución de los sistemas de agua potable y adoptar sistemas más eficientes para riego.

Sección 3ª: Protección de la biodiversidad**Parágrafo 1º: Marco general para la protección de la biodiversidad**

Art. 16.- En lo referente a protección de la biodiversidad, se observarán las siguientes disposiciones generales:

- a) Se evitará la fragmentación de los hábitats silvestres y facilitar el intercambio genético entre las especies que lo habitan, a través de acciones que permitan el mantenimiento y consolidación de la red de corredores ecológicos, definidos por los cursos de agua (ríos y quebradas).
- b) Se regulará y controlará el acceso y el aprovechamiento de la biodiversidad existente en el territorio cantonal, ya que este constituye un patrimonio natural.
- c) Se impulsará el desarrollo de estudios de la biodiversidad en el cantón, con el fin de tener un mejor conocimiento de la misma, y elaborarán y ejecutarán planes de protección y conservación.
- d) Se garantizará el uso y aprovechamiento de la biodiversidad con principios de sostenibilidad acorde a la normativa sectorial concurrente y de los planes de manejo que se disponga para las áreas protegidas.
- e) Se impulsará la elaboración y ejecución de planes de protección y recuperación de especies en peligro de extinción, amenaza o vulnerabilidad,
- f) Se dictarán políticas y normas jurídicas y técnicas para controlar e impedir la introducción de especies exóticas en áreas de importancia ecológica.

Parágrafo 2º: Protección y gestión de la vegetación silvestre

Art. 17.- En lo referente a protección y gestión de la vegetación silvestre, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Se prohíbe la recolección, daño o tala de especies vegetales y la alteración de sus hábitats en áreas protegidas y de alto valor ecológico sin autorización de los organismos de control competentes.
- b) Se impulsará la regeneración y recuperación de la cubierta vegetal en espacios alterados de las áreas protegidas, áreas de alto valor ecológico, territorios con pendientes superiores al 50% y márgenes de ríos, quebradas, cualquier curso de agua y lagunas, trabajos que tendrán como objeto la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales propias del área.
- c) En las áreas definidas como suelo de protección, se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, entendiéndose a éstas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del cantón.
- d) La introducción de especies exóticas con fines productivos será autorizada por las autoridades competentes locales, previa la evaluación de las repercusiones ecológicas en el medio.
- e) Las actividades para realizar cualquier modificación en la estructura de una plantación forestal serán autorizadas por los organismos competentes de control locales.

Parágrafo 3º: Protección de la fauna silvestre

Art. 18.- En lo referente a protección de la fauna silvestre, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) De manera general se prohíbe la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, destrucción de madrigueras y nidos así como el tráfico, manipulación y comercio de crías y adultos.

- b) Cualquier propuesta de actuación considerará la preservación de los hábitats faunísticos y se prohibirá la liberación de especies animales ajenas a la fauna autóctona de la zona, si no es bajo el control de las autoridades ambientales correspondientes.
- c) El diseño de las infraestructuras se hará de forma que se eviten daños a la fauna. Se prohíbe el levantamiento de cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna, particularmente los electrificados que puedan suponer riesgo de electrocución para la fauna. Asimismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado “efecto barrera”, procurarán adecuar su trazado de tal manera que el tamaño de los hábitats a cada lado sea suficiente para albergar indefinidamente su fauna asociada.
- d) Se impulsarán medidas correctoras sobre las carreteras del cantón que se determine que producen efecto barrera sobre el movimiento de la fauna.
- e) Se prohíbe la repoblación o liberación de cualquier especie animal exótica, es decir, especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente al medio, salvo especies con fines productivos para lo cual se solicitará autorización a los organismos competentes y necesariamente se realizará un control de su expansión.

Sección 4ª: Protección de la diversidad geológica y geomorfológica

Art. 19.- En lo referente a protección de la diversidad geológica y geomorfológica, observará las siguientes disposiciones:

- a) La presente ordenanza destaca el valor geológico y geomorfológico al área de protección páramo, en todo caso se podrán ampliar a otras áreas conforme a estudios científicos.
- b) Para efectos del presente plan, tienen la condición de puntos de interés geológico, aquellas áreas que resultan merecedoras de protección, en razón de sus específicas condiciones geológicas y geomorfológicas, así como aquellas zonas que por su rareza, espectacularidad, belleza y singularidad, se consideran por el plan como vestigios de los fenómenos más representativos del patrimonio geológico.
- c) Sobre las áreas identificadas y que en el futuro se identifique, con valor geológico y geomorfológico, se prohíbe la ejecución de obras que alteren las características de los mismos. Cualquier actuación que se proyecte en su entorno será autorizada por los organismos competentes.
- d) La autoridad competente estudiará la posibilidad de dotar de un régimen de protección adecuada a las áreas de interés geológico y geomorfológico que carezcan de ella o que estén incluidos en otras categorías de regulación.

Sección 5ª: Mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio

Art. 20.- En lo referente al mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Evitar la reducción de masas forestales existentes, así como la destrucción de cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.
- b) Se fomentará la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas y urbanas a fin de crear puntos de paso, configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.

- c) Se fomentará el mantenimiento, conservación y construcción de cercas vivas y cortinas rompe vientos que complementan la estructura de conexión biológica para la fauna y flora.
- d) Se impulsará la restauración de los bosques de ribera de cursos y masas de agua que vincula fragmentos vegetales, posibilitando el movimiento y colonización de especies animales.
- e) La evaluación de impactos ambientales de planes y proyectos fomentará los efectos positivos y la minimización de los negativos de los procesos ecológicos como: los ciclos y circulación de la materia orgánica, agua o nutrientes y las interacciones entre organismos como la depredación, la competencia, el mutualismo, el intercambio de individuos o la selección natural.

Sección 6ª: Protección del paisaje

Art. 21.- En lo referente a la protección del paisaje, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) La implantación de usos o actividades que por sus características pudiere generar un importante impacto paisajístico, se realizará de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado. Incorporando medidas de enmascaramiento y mimetización necesarias para su integración en el paisaje.
- b) Se evitarán las actividades o construcciones que podrían influir de manera negativa en el paisaje, y su ubicación en lugares de gran incidencia visual como: lugares elevados (cerros, colinas, mesetas), proximidad de áreas de valor ecológico, de valor geológico y geomorfológico y de valor cultural.
- c) Especial atención se dedicará a la localización y diseño de las instalaciones más conflictivas desde el punto de vista del impacto visual, tal como vertederos, cementerios de vehículos, chatarra, líneas de alta tensión, repetidores de radio televisión, etc., cuya licencia urbanística sólo se concederá luego de una valoración de su visibilidad desde núcleos habitados, vías de comunicación y lugares más frecuentados por el público.
- d) La apertura de vías, caminos rurales y construcción o instalación de infraestructuras de cualquier tipo será autorizada por los organismos de control y se realizará atendiendo a su máxima integración en el paisaje y mínimo impacto visual.
- e) Se mantendrá el paisaje alrededor de hitos y elementos singulares de carácter natural como áreas protegidas, áreas de valor ecológico, áreas de valor patrimonial, formaciones geológicas. Para lo cual los planes sectoriales futuros de estas áreas de valor definirán perímetros de protección mediante la determinación y análisis de cuencas visuales.
- f) Se prohíbe, dentro del área rural, la colocación de publicidad comercial sobre elementos naturales como árboles, rocas, taludes, etc., así como sobre soportes artificiales, a excepción de la señalética vial, educativa, cultural o de prevención que se instalará, previa autorización municipal.
- g) Se impulsará el tratamiento paisajístico de los espacios marginales de ríos y quebradas, de vías pecuarias, caminos rurales, vías públicas y el tratamiento de taludes.

Sección 7ª: Protección del patrimonio cultural

Art. 22.- En lo referente a la protección del patrimonio cultural tangible e intangible, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Se considera como patrimonio cultural tangible aquellas áreas identificadas en las “Categorías de Ordenación”, con base en la información proporcionada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural - INPC. A estas áreas se integran las que se pudieren determinar en el futuro.
- b) Se impulsarán estudios y planes de manejo sobre las áreas de patrimonio cultural que no dispongan de estos instrumentos de gestión.

CAPITULO IV DE LA REGULACIÓN DE USO Y ACTIVIDADES ANTRÓPICAS

Sección 1ª: Actividades agrícolas

Art. 23.- En lo referente a las actividades agrícolas, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 50% y áreas de alto valor ecológico.
- b) Se propiciará el sistema agro forestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos con pendientes entre el 35% al 50%.
- c) Se emprenderá acciones para el mejoramiento de infraestructuras agrícolas existentes, principalmente de la red vial cantonal, con el propósito de que los productores y productoras puedan movilizar sus productos de forma efectiva a los lugares de expendio.
- d) Se fomentará una producción agrícola que beneficie la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.
- e) Las construcciones para el desarrollo de actividades agrícolas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Sección 2ª: Actividades ganaderas

Art. 24.- En lo referente a las actividades ganaderas, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Se fomentará el uso de sistemas de depuración de vertidos de las instalaciones ganaderas y aprovechamiento de los residuos generados por éstas para la obtención de abono orgánico y biogás. Estas actividades contarán con un adecuado tratamiento y disposición de eyecciones sólidas y líquidas.
- b) Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes mayores al 50%, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico como: áreas de bosque y chaparros con especies nativas y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.
- c) Las construcciones para el desarrollo de actividades ganaderas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Sección 3ª: Piscicultura

Art. 25.- En lo referente a piscicultura, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Se impulsará la piscicultura en el territorio cantonal, como mecanismo de diversificación productiva para contribuir a la soberanía alimentaria de las comunidades, observando las limitaciones del recurso hídrico y minimizando los impactos ambientales, siempre y cuando no se alteren los ecosistemas sensibles y sean aprobados por autoridad competente.
- b) Se impulsará la investigación sobre la actividad piscícola a fin de que constituya una actividad sostenible.

Sección 4ª: Aprovechamiento forestal

Art. 26.- En lo referente a aprovechamiento forestal, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Los aprovechamientos forestales deben ajustarse a lo que los organismos competentes dispongan.
- b) Se impulsará el uso de sistemas de aprovechamiento integral de los árboles y sus desechos, mediante el uso de tecnologías modernas.

Sección 5ª: Actividades extractivas

Art. 27.- En lo referente a actividades extractivas, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Para la aplicación de la presente ordenanza se entiende por actividades extractivas al aprovechamiento de los recursos minerales del suelo y subsuelos, pudiendo ser estos metálicos, no metálicos y materiales para la construcción (áridos).
- b) Las actividades extractivas en general, pasarán primero por una Evaluación Ambiental Estratégica que será aprobada por la autoridad competente, además se sujetarán a las disposiciones vigentes en la ley y su reglamento.
- c) Los promotores de las explotaciones mineras, desarrollaran actividades de restauración del medio físico alterado integradas a la explotación, incluyendo las de recuperación, regeneración o rehabilitación. Para ello el GAD Municipal del cantón El Pan actuará como veedor de la calidad del estudio y exigirá que se cumpla de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza.
- d) Las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades extractivas se emplazarán de manera tal que su ubicación no genere conflicto con zonas asequibles o frecuentadas por la población en general y de acuerdo al uso de suelo y categoría de ordenación.
- e) En el proceso extractivo se usará maquinaria y tecnologías limpias, que disminuyan la producción de polvo, ruidos y proyección por voladura.
- f) Con respecto a las explotaciones o concesiones mineras en activo, se realizará una auditoría ambiental tendiente a verificar el cumplimiento de los planes de manejo ambiental, en los siguientes términos:

En los casos que no se presente discrepancia entre las determinaciones del plan de manejo ambiental y la explotación, se impulsarán las acciones de recuperación de los terrenos afectados en el marco de la legislación municipal y nacional vigentes.

A su vez, en los casos en los que sí se presenten discrepancias entre tales determinaciones y la realidad de la explotación, se estimará como una situación a extinguir, llegando a acuerdos y entendimientos con los promotores, que incluyan las actividades de regeneración del territorio.

Sección 6ª: Actividades industriales, manufactureras y artesanales

Art. 28.- En lo referente a actividades industriales, manufactureras y artesanales, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) La implantación de las actividades industriales debe realizarse en los suelos y espacios determinados por la presente ordenanza.
- b) No se permitirán actividades industriales, manufactureras y artesanales en general, en suelos denominados de protección.
- c) Las actividades industriales, manufactureras y artesanales desarrollarán prácticas limpias, así como sistemas de tratamiento necesarios para impedir o disminuir las afecciones al medio circundante. Observarán las normas técnicas del TULSMA pertinentes o de aquellas que, en el futuro, las reemplazaren

Sección 7ª: Actividades turísticas y recreativas

Art. 29.- Sin perjuicio de las autorizaciones que otorgará la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas y recreativas, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Se fomentará el aprovechamiento eco turístico de las áreas de alto valor ecológico y áreas de producción primaria de manera sostenible, para lo cual se elaborarán planes de manejo, que permitan dimensionar el tipo de actividades, así como determinar la capacidad de carga turística que pudieren soportar.
- b) En áreas urbanas y no urbanas, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas o recreativas será autorizada por los organismos competentes.
- c) Se impulsará la rehabilitación o restauración de edificaciones preexistentes para el alojamiento de turistas o actividades destinadas al turismo en el área rural.
- d) En las áreas protegidas las actividades turísticas así como la construcción de instalaciones destinadas para este fin acatarán lo que se disponga en los respectivos planes de manejo.
- e) En todos los casos se garantizará que la afluencia de turistas no suponga impactos negativos a los recursos naturales y culturales, debiendo contar con todos los servicios indispensables como accesibilidad, agua para consumo humano, eliminación y depuración de todo tipo de residuos y vertidos.

Art. 30.- En las categorías de ordenación en que fuere pertinente y no se generaren impactos negativos, se apoyarán las iniciativas de proyectos eco-turísticos especiales, en los que se fomente la educación ambiental, la investigación científica y el disfrute de la calidad escénica.

Sección 8ª: Infraestructura básica del territorio

Art. 31.- DEFINICIÓN Y CARACTERIZACIÓN.- Se consideran infraestructuras básicas del territorio a aquellas que permiten la accesibilidad, satisfacción de las necesidades básicas de la población, su relacionamiento y movilidad a los diferentes centros poblacionales, aquellas que permiten el desarrollo de las actividades económicas; permiten la comunicación local, nacional e internacional, las que permite el suministro de servicios básicos a la población (agua, electricidad, productos energéticos) y las que permite la gestión de desechos tanto sólidos como líquidos (sistemas de aguas servidas, plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios.)

Art. 32.- OBSERVACIONES GENERALES. - La construcción o mejora de infraestructuras observará además de las disposiciones legales que los organismos competentes hayan determinado los siguientes requisitos:

- a) Los emplazamientos y trazados considerarán las condiciones paisajísticas y ecológicas del territorio cantonal, evitando obstaculizar los cursos de agua (salvo que se trate de embalses o represas debidamente justificadas) y evitarán la degradación de la vegetación natural con valor ecológico.
- b) La construcción de las obras tomará precauciones a fin de evitar o disminuir la afección de la cubierta vegetal y el paisaje, cuando se concluyan las mismas se realizarán trabajos de restauración de las áreas alteradas.
- c) Se asegurará la accesibilidad de las personas con o sin discapacidad al espacio físico, a los sistemas de transporte, a la información y comunicación. También será necesario identificar y eliminar las barreras que dificultan el acceso a edificios y al sistema general de servicios (vías, equipamientos de salud, educación, etc.).

Art. 33.- VÍAS Y CAMINOS. - En lo referente a vías y caminos, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) En las áreas definidas como suelo de protección se evitará la apertura de vías y caminos a excepción de las que se determinen como estrictamente necesarios para la gestión del lugar. Para la apertura de estas nuevas vías se realizarán estudios técnicos que garanticen una mínima afección al ambiente y serán aprobados por la autoridad competente.
- b) En las actuaciones de ampliación, construcción o mejora de vías se incluirán los mecanismos necesarios para garantizar la movilidad de la fauna silvestre, principalmente en el cruce de ríos, quebradas y bosques.
- c) La apertura de vías o caminos será autorizada por los organismos competentes, para lo cual se presentarán estudios que justifiquen su apertura, así como el trazado más favorable para el ambiente.

Art. 34.- TELECOMUNICACIONES. - En lo referente a telecomunicaciones, se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Se evitará la instalación de sistemas de telecomunicaciones en suelo determinado como de protección.
- b) La implantación de sistemas de telecomunicaciones como antenas de telefonía celular, repetidoras de radio y televisión, se realizará evitando la afección a la población a su alrededor y minimizando el impacto paisajístico. Se privilegiará la instalación de estructuras y sistemas compartidos entre dos o más operadores.

Art. 35.- ENERGÍA ELÉCTRICA. - En lo referente al manejo de la energía eléctrica, se observará las siguientes disposiciones:

- a) Se evitará el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por áreas definidas de protección y por centros poblados a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para el tendido de líneas.
- b) La instalación de tendidos aéreos contará con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de masas boscosas y áreas protegidas.

Art. 36.- SISTEMAS DE DEPURACIÓN DE AGUAS SERVIDAS. -Se impulsará la ampliación de los sistemas de saneamiento integral de las aguas residuales procedentes de núcleos poblados a fin de aminorar la carga contaminante y posibilitar los procesos ecológicos asociados.

Art. 37.- MANEJO DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS. - En lo referente al manejo de los residuos sólidos, se observarán las siguientes reglas:

- a) Todos los botaderos ilegales de cualquier tipo serán clausurados y los sitios que los albergaban restaurados a su estado original.
- b) Se prohíbe la quema de residuos sólidos y el depósito fuera de botaderos autorizados y sanitariamente controlados.
- c) Todos los asentamientos poblacionales y viviendas dispersas se integrarán al sistema de gestión de residuos, para lo cual el organismo competente facilitará su integración.
- d) La construcción de nuevas plantas de clasificación y tratamiento de residuos o de botaderos controlados se realizará fuera de las áreas cercanas a asentamientos humanos, de alto valor ecológico o paisajístico.
- e) Se impulsarán programas que promuevan un manejo integral de los residuos sólidos, superando formulas tradicionales. Los sistemas integrales incorporarán:
 - Reutilización y reciclaje de materiales
 - La recuperación y aislamiento específico de materiales contaminantes tóxicos y peligrosos
 - La implantación de sistemas de aprovechamiento de gases provenientes de la fermentación de la materia orgánica con impacto sobre el cambio climático, impulsando nuevas formas de energía alternativa.
- f) Los depósitos de chatarra contarán con los permisos de funcionamiento respectivos de la autoridad competente. Pero en general minimizarán y en lo posible evitarán la afección al ambiente y al paisaje rural o urbano.

Sección 9ª: Normativa general en áreas de riesgo

Art. 38.- DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS ÁREAS DE RIESGO NATURAL. - En lo referente a las áreas de riesgo natural, se observarán las siguientes disposiciones generales:

- a) Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural.
- b) Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con información sobre riesgos, se consideran como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 35% y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas cuyo ancho se define en la normativa específica referente a cursos de agua. Por tanto, en las áreas con pendientes mayores al 35% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras, debiendo conservar la cobertura vegetal.

TÍTULO III:**NORMATIVA PARTICULAR****CAPITULO I:****CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO DEL CANTÓN EL PAN**

Artículo 39.- El suelo del cantón El Pan se clasifica en suelo urbano y suelo rural.

Suelo urbano

Artículo 40.- “Es el suelo que se encuentra ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituyen 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.”⁵

Dentro de los límites jurisdiccionales del cantón El Pan mismos que se encuentran establecidos en la “ORDENANZA DE AMPLIACIÓN DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE EL PAN Y DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN VICENTE”, aprobada por el Consejo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del Cantón El Pan, a los veinte y un días del mes de diciembre del dos mil diecisiete, se considera como suelo urbano los siguientes:

Cabecera urbana cantonal: Localizada en la parte norte del cantón, la cual tiene una cabida de 108,43 ha.

Cabecera urbana parroquial de San Vicente: Localizada en la parte centro norte del cantón, tiene una cabida de 64,72 ha.

En conjunto el suelo urbano actual del cantón El Pan es de 173,15 ha; lo que representa el 1,26% del total del territorio cantonal.

El suelo urbano del cantón El Pan se sub clasifica en:

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”⁶. En el Cantón El Pan se tiene como suelo consolidado en el área urbana cantonal el área central y la parte sur y oeste colindante con esta. En el área urbana parroquial de San Vicente se tiene como suelo consolidado la parte central y sur de la Cabecera.

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.”⁷ En el Cantón El Pan se tiene como suelo no consolidado en el área urbana cantonal la parte norte de la cabecera. En el área urbana parroquial de San Vicente se tiene como suelo consolidado la parte norte, este y oeste circundante a la parte central de la Cabecera.

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

⁵ Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo. Artículo. 18

⁶ Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo; Artículo. 18 Literal: 1

⁷ Ibíd.; Artículo. 18; Literal: 2

nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.”⁸ Dentro de las áreas urbanas del cantón El Pan se ha establecido como suelo urbano de protección los territorios que poseen cobertura bosque nativo, vegetación nativa; suelos en pendientes superiores al 35%; márgenes de protección de ríos, quebradas o cualquier curso de agua, derecho de vía y bienes patrimoniales inventariados y declarados por el INPC actualmente y en un futuro.

Suelo rural

Artículo 41.- “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.”⁹

El suelo rural del cantón El Pan se sub clasifica en:

Suelo rural de producción: “Es el suelo destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.”¹⁰ Dentro de los límites del cantón El Pan se han establecido áreas denominadas como suelo rural de producción, aquellas que se encuentran actualmente con usos productivos y que se localizan en suelos con esta vocación productiva en pendientes inferiores al 50%.

Se incluirán dentro de esta denominación los asentamientos humanos de La Nube, La Dolorosa, Cedropamba, San Francisco, Ñuñurco, Shalay, Tablahuayco, La Tina Baja, La Tina Alta, San Judas, Cuypamba.

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.”¹¹ Se considera como suelo para aprovechamiento extractivo, a las concesiones mineras otorgadas en el cantón, con excepción de aquellas concesiones que se encuentren en áreas de alto valor ambiental y productivo.

Suelo rural de expansión urbana: “Es el suelo rural que podrá ser habilitado para el uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.”¹² En el cantón El Pan no se ha establecido suelo rural de expansión urbana ya que el suelo actualmente clasificado como suelo urbano es el suficiente para el horizonte del plan

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.”¹³ Dentro del cantón El Pan se ha establecido como suelo rural de protección los territorios que poseen cobertura de páramo, bosque nativo, vegetación arbustiva y herbácea en pendientes superiores al 50%; márgenes de protección de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y bienes patrimoniales inventariada y declarada por el INPC.

CAPÍTULO II:

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 42.- A fin de poder establecer las respectivas determinantes del territorio según su clasificación y subclasificación se han delimitado polígonos de intervención territorial; en el área

⁸ Ibíd.; Artículo. 18; Literal: 3

⁹ Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo; Artículo. 19

¹⁰ Ibíd.; Artículo. 19; Literal: 1

¹¹ Ibíd.; Artículo. 19; Literal: 2

¹² Ibíd.; Artículo. 19; Literal: 3

¹³ Ibíd.; Artículo. 19; Literal: 4

urbana se tomaron como referencia los sectores de planeamiento de los respectivos planes de ordenamiento urbano de la cabecera urbana cantonal y cabecera urbana parroquial, a cada uno de estos sectores se les denominó como polígono de intervención territorial y de acuerdo a la sub clasificación del suelo se establecieron sub polígonos de intervención territorial. En el Área Rural los polígonos de intervención territorial se los ha denominado categorías de ordenación. Los Polígonos de Intervención Territorial son los siguientes:

Polígonos de Intervención Territorial en el Área Urbana **Ver Mapa Anexo N° 4 y Mapa Anexo N° 5**

- Cabecera Urbana Cantonal
 - Sector 01 – Polígono de Intervención Territorial 01 (PIT - 01)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01 – 02
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01 – 03
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01 – 04
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01 – 05
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01 - 06
 - Sector 02 – Polígono de Intervención Territorial 02 (PIT - 02)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 02 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 02 – 02
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 02 – 03
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 02 – 04
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 02 – 05
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 02 - 06
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 02 - 07
 - Sector 03 – Polígono de Intervención Territorial 03 (PIT - 03)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03 – 02
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03 – 03
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03 – 04
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03 – 05
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03 - 06
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03 – 07
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03 - 08
 - Sector 04 – Polígono de Intervención Territorial 04 (PIT - 04)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04 – 02
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04 – 03
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04 – 04
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04 – 05
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04 - 06

- Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04 – 07
- Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04 - 08
- Sector 05 – Polígono de Intervención Territorial 05 (PIT - 05)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 05 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 05 – 02
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 05 – 03
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 05 – 04
- Sector 06 – Polígono de Intervención Territorial 06 (PIT - 06)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 06 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 06 – 02
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 06 – 03
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 06 – 04
- Sector 07 – Polígono de Intervención Territorial 07 (PIT - 07)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07 – 02
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07 – 03
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07 – 04
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07 – 05
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07 - 06
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07 – 07
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07 - 08
- Cabecera Urbana Parroquial de San Vicente
 - Sector 01 – Polígono de Intervención Territorial 01 (PIT - 01)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01 – 02
 - Sector 02 – Polígono de Intervención Territorial 02 (PIT - 02)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 02 – 01
 - Sector 03 – Polígono de Intervención Territorial 03 (PIT - 03)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03 – 02
 - Sector 04 – Polígono de Intervención Territorial 04 (PIT - 04)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04 – 02
 - Sector 05 – Polígono de Intervención Territorial 05 (PIT - 05)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 05 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 05 – 02
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 05 – 03

- Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 05 – 04
- Sector 06 – Polígono de Intervención Territorial 06 (PIT - 06)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 06 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 06 – 02
- Sector 07 – Polígono de Intervención Territorial 07 (PIT - 07)
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07 – 01
 - Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07 – 02

Polígonos de Intervención Territorial en el Área Rural Ver Mapa Anexo N°6

- Áreas Naturales de Protección – Polígono de Intervención Territorial 01 (PIT_01)
 - Áreas Naturales de Protección - Páramo / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01– 01
 - Áreas Naturales de Protección - Bosque Nativo / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01– 02
 - Áreas Naturales de Protección – Vegetación Nativa / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01– 03
 - Áreas Naturales de Protección – Márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 01– 04
- Áreas de Protección de Patrimonio Cultural – Polígono de Intervención Territorial 02 (PIT_02)
 - Áreas de Protección de Patrimonio Cultural / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 02– 01
- Áreas de recuperación – Polígono de Intervención Territorial 03 (PIT_03)
 - Áreas de recuperación ambiental / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03– 01
 - Áreas recuperación ambiental especial / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 03– 02
- Áreas Agropecuarias – Polígono de Intervención Territorial 04 (PIT_04)
 - Áreas agropecuarias sin restricción - Sector 1 / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04– 01
 - Áreas agropecuarias sin restricción - Sector 2 / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04– 02
 - Áreas agropecuarias con restricción - Sector 1 / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04– 03
 - Áreas agropecuarias con restricción - Sector 2 / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04– 04
 - Áreas agropecuarias de protección / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04– 05
 - Áreas agropecuarias de recuperación / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 04– 06
- Áreas Agricultura y Residencia – Polígono de Intervención Territorial 05 (PIT_05)
 - Áreas de agricultura y residencia sin restricciones / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 05– 01
 - Áreas de agricultura y residencia con restricciones / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 05– 02
- Núcleos Poblacionales – Polígono de Intervención Territorial 06 (PIT_06)
 - Núcleos Poblacionales – La Merced / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 06– 01
 - Núcleos Poblacionales – Sta. Teresita / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 06– 02
- Áreas de Aprovechamiento extractivo – Polígono de Intervención Territorial 07 (PIT_07)
 - Aprovechamiento Extractivo – Materiales Pétreos / Sub polígono de Intervención Territorial: PIT – 07– 01

CAPÍTULO III:**POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO URBANO****Sección 1ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 01 / PIT-01**

Artículo 43.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido seis sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°7**

Parágrafo 1º: PIT – 01- 01

Artículo 44.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

- 500 Gestión y Administración
- 400 Comercio
- 700 Residencial

Complementario

- 210 Servicios de Seguridad
- 220 Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 231 Servicios excepto el automotriz
- 241 Servicios de transporte a excepción del 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 242 Servicios de comunicación
- 251 Servicios de turismo a excepción del 251.05. Moteles
- 252 Servicios de eventos
- 253 Centros de diversión
- 260 Servicio de alimentación
- 270 Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 310 Reparación y procesamiento en general
- 322 Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas
- 330 Servicios personales
- 340 Servicios afines a la vivienda
- 350 Servicios exequiales
- 600 Equipamiento en general a excepción de los que se encuentran como restringidos y prohibidos
- 814 Restauración de Espacios de Interés
- 815 Actividades Científico Culturales

- 831 Actividades productivas sostenibles
- 841 Huertos familiares

Restringido

- 130 Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 232 Servicio Automotriz
- 233 Reparación e instalación de maquinaria y equipo
- 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 321. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bici motos, motonetas, cuadrones y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- 323 Mantenimiento y reparación de vehículos (automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas)
- 324 Latonerías, enderezada , mantenimiento de carrocería y pintada de vehículos livianos
- 325 Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 1000 metros cuadrados.
- 326 Tecno servicio
- 327 Talleres de alineación y balanceo de llantas de vehículos livianos con capacidad de hasta cuatro toneladas
- 614 Equipamientos de alcance cantonal - Recreación

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 01- 02

Artículo 45.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés

Complementario:

- 811 Preservación
- 812.01 Conservación estricta
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping

- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 861. Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 863. Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores.
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: PIT – 01- 03

Artículo 46.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: PIT – 01- 04

Artículo 47.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 832.02. Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:
- 835.03. Silvopastoril
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 810. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección:
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 5º: PIT – 01- 05

Artículo 48.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta y a su vez se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 6°: PIT – 01- 06

Artículo 49.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35% y a su vez también se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección:
- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 2ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 02 / PIT-02

Artículo 50.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido siete sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°8**

Parágrafo 1°: PIT – 02- 01

Artículo 51.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte sur de la cabecera cantonal; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

- 400. Comercio
- 710. Residencial de Baja Densidad

Complementario

- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 231. Servicio excepto el automotriz

- 241. Servicios de transporte
 - 242. Servicios de comunicación
 - 251. Servicios de turismo a excepción del uso 251.05 Moteles
 - 252. Servicio de eventos
 - 253. Centros de diversión
 - 260. Servicios de alimentación
 - 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
 - 310. Reparación y procesamiento en general
 - 350. Servicios exequiales
 - 322. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas
 - 330. Servicios personales
 - 340. Servicios afines a la vivienda
 - 500. Gestión y administración
 - 610. Equipamiento de alcance cantonal a excepción de los siguientes usos: 614. equipamiento recreación, 616.03. Estación de carga de vehículos pesados, 617.01. Terminal de transferencia de víveres
 - 620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial
 - 630. Establecimientos de culto
 - 640. Equipamientos de Apoyo a la Producción
 - 720. Residencial de Media Densidad
 - 814. Restauración de Espacios de Interés
 - 815. Actividades Científico Culturales
 - 831. Actividades Productivas Sostenibles
 - 841. Huertos Familiares:
 - 915. Cementerios y crematorios
- Restringido
- 110. Industrias manufactureras de mediano Impacto
 - 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
 - 232. Servicio automotriz

 - 233. Reparación e instalación de maquinaria y equipo
 - 251.05 Moteles
 - 321. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bici motos, motonetas, cuadrones y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
 - 323. Mantenimiento y reparación de vehículos (automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas)
 - 324. Latonerías, enderezada , mantenimiento de carrocería y pintada de vehículos livianos

- 325. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 1000 metros cuadrados.
- 326. Tecno servicio
- 327. Talleres de alineación y balanceo de llantas de vehículos livianos con capacidad de hasta cuatro toneladas
- 614. Equipamiento de alcance cantonal de recreación
- 730. Residencia de Alta densidad

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2°: PIT – 02- 02

Artículo 52.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés

Complementario:

- 811 Preservación
- 812.01 Conservación estricta
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 861. Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 863. Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores.
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3°: PIT – 02- 03

Artículo 53.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: PIT – 02- 04

Artículo 54.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Principal:

- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 832.02. Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:
- 835.03. Silvopastoril
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 810. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección:
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 5º: PIT – 02- 05

Artículo 55.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida y a su vez se tiene territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección:

Complementario:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 6º: PIT – 02- 06

Artículo 56.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta y a su vez se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés

864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

811. Preservación

812.01. Conservación Estricta:

815. Actividades Científico Culturales

823. Pesca Deportiva / Recreativa

836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

821. Excursionismo y Contemplación

822. Camping

824. Turismo Comunitario restringido

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 7º: PIT – 02- 07

Artículo 57.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35% y a su vez también se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02. Conservación Activa:

813. Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

836.01. Uso forestal de protección:

864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

815. Actividades Científico Culturales

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

Restringido:

811. Preservación

812.01. Conservación Estricta:

824. Turismo Comunitario restringido

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 3ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 03 / PIT-03

Artículo 58.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido ocho sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°9**

Parágrafo 1º: PIT – 03- 01

Artículo 59.- Este polígono de intervención territorial se localiza al norte del área central de la cabecera cantonal; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

- 400. Comercio
- 710. Residencial de Baja Densidad

Complementario

- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 231. Servicio excepto el automotriz
- 241. Servicios de transporte a excepción los usos: 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 242. Servicios de comunicación
- 250. Servicios de turismo, recreación
- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 310. Reparación y procesamiento en general
- 322. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 500. Gestión y Administración
- 610. Equipamiento de alcance cantonal a excepción de los usos: 614. Equipamiento de Alcance Cantonal Recreación, 616.03. Estación de carga de vehículos pesados, 617.01. Terminal de transferencia de víveres
- 620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial
- 630. Establecimientos de culto
- 640. Equipamientos de Apoyo a la Producción
- 720. Residencial de Media Densidad
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:

841. Huertos Familiares:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 232. Servicio automotriz
- 233. Reparación e instalación de maquinaria y equipo
- 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 321. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bici motos, motonetas, cuadrones y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- 323. Mantenimiento y reparación de vehículos (automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas)
- 324. Latonerías, enderezada , mantenimiento de carrocería y pintada de vehículos livianos
- 325. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 1000 metros cuadrados.
- 326. Tecno servicio
- 327. Talleres de alineación y balanceo de llantas de vehículos livianos con capacidad de hasta cuatro toneladas
- 614. Equipamiento de Alcance Cantonal Recreación
- 730. Residencia de Alta densidad

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 03- 02

Artículo 60.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés

Complementario:

- 811 Preservación
- 812.01 Conservación estricta
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación

- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 861. Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 863. Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores.
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: PIT – 03- 03

Artículo 61.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: PIT – 03- 04

Artículo 62.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 832.02. Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:
- 835.03. Silvopastoril
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 810. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección:
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 5º: PIT – 03- 05

Artículo 63.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida y a su vez se tiene territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección:

Complementario:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 6°: PIT – 03- 06

Artículo 64.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta y a su vez se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 7°: PIT – 03- 07

Artículo 65.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35% y a su vez también se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección:

864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

815. Actividades Científico Culturales

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

Restringido:

811. Preservación

812.01. Conservación Estricta:

824. Turismo Comunitario restringido

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 8º: PIT – 03- 08

Artículo 66.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida, adicionalmente estos territorios se encuentran en pendientes superiores al 35% y a su vez también se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02. Conservación Activa:

813. Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

836.01. Uso forestal de protección:

864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

811. Preservación

812.01. Conservación Estricta:

815. Actividades Científico Culturales

821. Excursionismo y Contemplación

823. Pesca Deportiva / Recreativa

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

Restringido:

824. Turismo Comunitario restringido

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 4ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 04 / PIT-04

Artículo 67.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido ocho sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°10**

Parágrafo 1º: PIT – 04- 01

Artículo 68.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte oeste de la cabecera cantonal; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

710. Residencial de Baja Densidad

Complementario

210. Servicios de seguridad

220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias

231. Servicio excepto el automotriz

241. Servicios de transporte a excepción de los usos: 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.

242. Servicios de comunicación

251.01. Oficinas y agencias de turismo

252. Servicio de eventos

253. Centros de diversión

260. Servicios de alimentación

270. Servicios profesionales, científicos y técnicos

310. Reparación y procesamiento en general

322. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas

330. Servicios personales

340. Servicios afines a la vivienda

350. Servicios exequiales

400. Comercio

500. Gestión y Administración

624. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial Recreación

625.01. Unidad de Policía Comunitaria

626. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial Cultural

627. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial Sanitario Público

628. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial organización Social

630. Establecimientos de culto

- 721. Vivienda Bifamiliar
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 832.02.02. Agroforestales
- 833. Transformaciones de regadío:
- 835.03. Silvopastoril
- 836.01. Uso forestal de protección:
- 841. Huertos Familiares:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 232. Servicio automotriz
- 233. Reparación e instalación de maquinaria y equipo
- 320. Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas
- 721. Vivienda 3 familias

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 04- 02

Artículo 69.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés

Complementario:

- 811 Preservación
- 812.01 Conservación estricta
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

- 861. Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 863. Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores.
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: PIT – 04- 03

Artículo 70.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: PIT – 04- 04

Artículo 71.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 832.02. Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas

835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:

835.03. Silvopastoril

836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

810. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección:

831. Actividades Productivas Sostenibles:

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 5º: PIT – 04- 05

Artículo 72.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida y a su vez se tiene territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02. Conservación Activa:

813. Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

836.01. Uso forestal de protección:

Complementario:

811. Preservación

812.01. Conservación Estricta:

815. Actividades Científico Culturales

823. Pesca Deportiva / Recreativa

Restringido:

821. Excursionismo y Contemplación

822. Camping

824. Turismo Comunitario restringido

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 6°: PIT – 04- 06

Artículo 73.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta y a su vez se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 7°: PIT – 04- 07

Artículo 74.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35% y a su vez también se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección:
- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

Restringido:

811. Conservación

812.01. Conservación Estricta:

824. Turismo Comunitario restringido

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 8º: PIT – 04- 08

Artículo 75.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida, adicionalmente estos territorios se encuentran en pendientes superiores al 35% y a su vez también se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02. Conservación Activa:

813. Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

836.01. Uso forestal de protección:

864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

811. Conservación

812.01. Conservación Estricta:

815. Actividades Científico Culturales

821. Excursionismo y Contemplación

823. Pesca Deportiva / Recreativa

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

Restringido:

824. Turismo Comunitario restringido

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 5ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 05 / PIT-05

Artículo 76.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido cuatro sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°11**

Parágrafo 1º: PIT – 05- 01

Artículo 77.- Este polígono de intervención territorial se localiza a lado sur este del área central de la cabecera cantonal; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

710. Residencial de Baja Densidad

Complementario

- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 231. Servicio excepto el automotriz
- 240. Servicios de transporte y comunicaciones
- 251. Servicios de turismo
- 252. Servicio de eventos
- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 310. Reparación y procesamiento en general
- 322. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 400. Comercio
- 500. Equipamiento de alcance cantonal a excepción de los usos de: 614 Equipamiento de alcance cantonal / Recreación
- 620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial
- 630. Establecimientos de culto
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
 - 832.02.01. Cultivos en general
 - 832.02.02. Agroforestales
- 833. Transformaciones de regadío:
 - 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:

- 835.03. Silvopastoril
- 836.01. Uso forestal de protección:
- 841. Huertos Familiares:
- 842. Fincas Integrales:

Restringido

- 110. Industrias manufactureras de mediano Impacto
- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 232. Servicio automotriz
- 233. Reparación e instalación de maquinaria y equipo
- 280. Centros de acopio
- 290. Actividades relacionadas con animales
- 320. Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas
- 614 Equipamiento de alcance cantonal / Recreación
- 640. Equipamientos de Apoyo a la Producción
- 721. Vivienda Bifamiliar
- 915. Cementerios y crematorios

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 05- 02

Artículo 78.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés

Complementario:

- 811 Preservación
- 812.01 Conservación estricta
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping

- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 861. Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 863. Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores.
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: PIT – 05- 03

Artículo 79.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: PIT – 05- 04

Artículo 80.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida y a su vez se tiene territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:

- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección:

Complementario:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 6ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 06 / PIT-06

Artículo 81.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido cuatro sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°12**

Parágrafo 1º: PIT – 06- 01

Artículo 82.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte nor este de la cabecera cantonal; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

- 710. Residencial de Baja Densidad

Complementario

- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 310. Reparación y procesamiento en general
- 322. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas
- 330. Servicios personales

- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 410. Comercio de productos de aprovisionamiento
- 420. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
- 430. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor
- 441. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y Repuestos y accesorios
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 500. Equipamiento
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 832.02. Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas
- 833. Transformaciones de regadío:
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:
- 835.03. Silvopastoril
- 836.01. Uso forestal de protección:
- 841. Huertos Familiares:
- 842. Fincas Integrales:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 230. Servicios Industriales
- 240. Servicios de transporte y comunicaciones
- 251. Servicios de turismo
- 252. Servicio de eventos
- 280. Centros de acopio
- 290. Actividades relacionadas con animales
- 321. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bici motos, motonetas, cuadrones y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- 323. Mantenimiento y reparación de vehículos (automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas)
- 324. Latonerías, enderezada , mantenimiento de carrocería y pintada de vehículos livianos
- 325. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 1000 metros cuadrados.

- 326. Tecno servicio
- 327. Talleres de alineación y balanceo de llantas de vehículos livianos con capacidad de hasta cuatro toneladas
- 451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios
- 452. Comercio de materiales de construcción al por mayor
- 453. Comercio de materiales de construcción elaborados
- 912. Centro de faenamiento
- 913. Almacenes de explosivos y accesorios, para construcciones, canteras y explotación minera
- 915. Cementerios y crematorios
- 917. Ferias de ganado
- 918. Construcción y/u operación de camales y centros de faenamiento

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 06- 02

Artículo 83.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés

Complementario:

- 811 Preservación
- 812.01 Conservación estricta
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 861. Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 863. Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores.

865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: PIT – 06- 03

Artículo 84.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02 Conservación Activa

813 Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

815. Actividades Científico Culturales

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

Restringido:

811. Preservación

812.01. Conservación Estricta

824. Turismo Comunitario restringido

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: PIT – 06- 04

Artículo 85.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida y a su vez se tiene territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02. Conservación Activa:

813. Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

836.01. Uso forestal de protección:

Complementario:

- 811. Conservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 7ª: Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de El Pan - Polígono de Intervención Territorial 07 / PIT-07

Artículo 86.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido ocho sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°13**

Parágrafo 1º: PIT – 07- 01

Artículo 87.- Este polígono de intervención territorial se localiza al norte del área central de la cabecera cantonal; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

- 710. Residencial de Baja Densidad

Complementario

- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 310. Reparación y procesamiento en general
- 322. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 410. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- 420. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.

- 430. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor
- 441. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y Repuestos y accesorios
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 600. Equipamiento
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 832. Agricultura:
- 833. Transformaciones de regadío:
- 834. Invernaderos
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:
- 835.03. Silvopastoril
- 836.01. Uso forestal de protección:
- 840. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura - Residencial:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 230. Servicios Industriales
- 240. Servicios de transporte y comunicaciones
- 251. Servicios de turismo
- 252. Servicio de eventos
- 280. Centros de acopio
- 290. Actividades relacionadas con animales
- 320. Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas
- 451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios
- 452. Comercio de materiales de construcción al por mayor
- 453. Comercio de materiales de construcción elaborados
- 835.01. Construcciones ligadas a la actividad ganadera
- 912. Centro de faenamiento
- 913. Almacenes de explosivos y accesorios, para construcciones, canteras y explotación minera
- 915. Cementerios y crematorios
- 917. Ferias de ganado
- 918. Construcción y/u operación de camales y centros de faenamiento

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 07- 02

Artículo 88.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02 Conservación Activa

813 Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

Complementario:

811 Preservación

812.01 Conservación estricta

815. Actividades Científico Culturales

823. Pesca Deportiva / Recreativa

836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

821. Excursionismo y Contemplación

822. Camping

824. Turismo Comunitario restringido

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

861. Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

863. Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores.

865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: PIT – 07- 03

Artículo 89.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02 Conservación Activa

813 Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: PIT – 07- 04

Artículo 90.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 832.02. Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:
- 835.03. Silvopastoril
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 810. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección:
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 5º: PIT – 07- 05

Artículo 91.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida y a su vez se tiene territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

836.01. Uso forestal de protección:

Complementario:

811. Preservación

812.01. Conservación Estricta:

815. Actividades Científico Culturales

823. Pesca Deportiva / Recreativa

Restringido:

821. Excursionismo y Contemplación

822. Camping

824. Turismo Comunitario restringido

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 6°: PIT – 07- 06

Artículo 92.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta y a su vez se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02. Conservación Activa:

813. Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

811. Preservación

812.01. Conservación Estricta:

815. Actividades Científico Culturales

823. Pesca Deportiva / Recreativa

836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 7º: PIT – 07- 07

Artículo 93.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35% y a su vez también se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección:
- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 8º: PIT – 07- 08

Artículo 94.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida, adicionalmente estos territorios se encuentran en pendientes superiores al 35% y a su vez también se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, es decir dentro de la franja de 25m contados desde el eje de la vía a cada uno de los lados de esta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental

- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección:
- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.

Complementario:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 815. Actividades Científico Culturales
- 821. Excursionismo y Contemplación
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 8ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 01 / PIT-01

Artículo 95.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido dos sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°14**

Parágrafo 1º: PIT – 01- 01

Artículo 96.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera parroquial; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

- 500. Gestión y Administración
- 710. Residencial de Baja Densidad
- 720. Residencial de Media Densidad

Complementario

- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 231. Servicio excepto el automotriz
- 240. Servicios de transporte y comunicaciones a excepción de los usos: 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.

- 250. Servicios de turismo, recreación a excepción de los usos: 251.05. Moteles
- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 310. Reparación y procesamiento en general
- 322. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 400. Comercio
- 620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial
- 630. Establecimientos de culto
- 640. Equipamientos de Apoyo a la Producción
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 841. Huertos Familiares:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 232. Servicio automotriz
- 233. Reparación e instalación de maquinaria y equipo
- 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 320. Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 01- 02

Artículo 97.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 9ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 02 / PIT-02

Artículo 98.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido un sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°15**

Parágrafo 1º: PIT – 02- 01

Artículo 99.- Este polígono de intervención territorial se localiza al norte del área central de la cabecera parroquial; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

- 710. Residencial de Baja Densidad
- 720. Residencial de Media Densidad

Complementario

- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 231. Servicio excepto el automotriz
- 240. Servicios de transporte y comunicaciones a excepción de los usos: 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 251. Servicios de turismo a excepción de los usos: 251.05. Moteles
- 252. Servicio de eventos
- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 310. Reparación y procesamiento en general
- 3221. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 410. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

- 441. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y Repuestos y accesorios
- 451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios
- 452. Comercio de materiales de construcción al por mayor
- 453. Comercio de materiales de construcción elaborados
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 500. Gestión y Administración
- 620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial
- 630. Establecimientos de culto
- 640. Equipamientos de Apoyo a la Producción
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 841. Huertos Familiares:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 232. Servicio automotriz
- 233. Reparación e instalación de maquinaria y equipo
- 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 253. Centros de diversión
- 320. Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Sección 10ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 03 / PIT-03

Artículo 100.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido dos sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°16**

Parágrafo 1º: PIT – 03- 01

Artículo 101.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte norte de la cabecera parroquial; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

- 710. Residencial de Baja Densidad

Complementario

- 251.01. Oficinas y agencias de turismo

- 260. Servicios de alimentación
- 290. Actividades relacionadas con animales
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 411. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 614. Equipamiento de alcance cantonal / Recreación
- 615. Equipamiento de alcance cantonal / Seguridad
- 616. Equipamiento de alcance cantonal / transporte
- 617. Equipamiento de alcance cantonal / Aprovisionamiento
- 620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial
- 630. Establecimientos de culto
- 640. Equipamientos de Apoyo a la Producción
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 832. Agricultura:
- 833. Transformaciones de regadío:
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:
- 835.03. Silvopastoril
- 836.01. Uso forestal de protección:
- 840. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura - Residencial:

Restringido:

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 251.02. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento
- 251.03. Hostales, hostales residencia y hosterías, con una capacidad de hasta 30 habitaciones
- 251.04. Pensiones y residenciales, con una capacidad de hasta 30 habitaciones
- 252. Servicio de eventos
- 280. Centros de acopio
- 412. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- 451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios
- 452. Comercio de materiales de construcción al por mayor
- 453. Comercio de materiales de construcción elaborados
- 834. Invernaderos

- 835.01. Construcciones ligadas a la actividad ganadera
- 912. Centro de faenamiento
- 917. Ferias de ganado
- 918. Construcción y/u operación de camales y centros de faenamiento

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 03- 02

Artículo 102.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 11ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 04 / PIT-04

Artículo 103.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido dos sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°17**

Parágrafo 1º: PIT – 04- 01

Artículo 104.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte este de la cabecera parroquial; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

- 710. Residencial de Baja Densidad

Complementario

- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 242. Servicios de comunicación
- 251. Servicios de turismo a excepción de los usos: 251.05. Moteles
- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 290. Actividades relacionadas con animales
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 410. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- 441. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y Repuestos y accesorios
- 451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios
- 452. Comercio de materiales de construcción al por mayor
- 453. Comercio de materiales de construcción elaborados
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 500. Gestión y Administración
- 600. Equipamiento
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 832.02. Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas
- 833. Transformaciones de regadío:
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:
- 835.03. Silvopastoril
- 840. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura - Residencial:
- 915. Cementerios y crematorios

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 252. Servicio de eventos
- 253. Centros de diversión
- 280. Centros de acopio

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 04- 02

Artículo 105.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 12ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 05 / PIT-05

Artículo 106.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido cuatro sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°18**

Parágrafo 1º: PIT – 05- 01

Artículo 107.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte sur este de la cabecera parroquial; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

- 710. Residencial de Baja Densidad
- 720. Residencial de Media Densidad

Complementario

- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias

- 231. Servicio excepto el automotriz
- 240. Servicios de transporte y comunicaciones a excepción de los usos: 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 250. Servicios de turismo, recreación a excepción de los usos: 251.05. Moteles, 253. Centros de diversión
- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 310. Reparación y procesamiento en general
- 322. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 410. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- 441. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y Repuestos y accesorios
- 451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios
- 452. Comercio de materiales de construcción al por mayor
- 453. Comercio de materiales de construcción elaborados
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 500. Gestión y Administración
- 614. Equipamiento de alcance cantonal / Recreación
- 620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial
- 630. Establecimientos de culto
- 640. Equipamientos de Apoyo a la Producción
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 841. Huertos Familiares:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 232. Servicio automotriz
- 233. Reparación e instalación de maquinaria y equipo
- 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 253. Centros de diversión
- 280. Centros de acopio
- 320. Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 05- 02

Artículo 108.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02 Conservación Activa

813 Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

Complementario:

811 Preservación

812.01 Conservación estricta

815. Actividades Científico Culturales

823. Pesca Deportiva / Recreativa

836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

821. Excursionismo y Contemplación

822. Camping

824. Turismo Comunitario restringido

832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

861. Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

863. Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores.

865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: PIT – 05- 03

Artículo 109.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

812.02 Conservación Activa

813 Mejora Ambiental

814. Restauración de Espacios de Interés

836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: PIT – 05- 04

Artículo 110.- Este polígono de intervención territorial, se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida y a su vez se tiene territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02. Conservación Activa:
- 813. Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección:

Complementario:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta:
- 815. Actividades Científico Culturales
- 823. Pesca Deportiva / Recreativa

Restringido:

- 821. Excursionismo y Contemplación
- 822. Camping
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 832.02.02. Agroforestales

835.03. Silvopastoril

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 13ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 06 / PIT-06

Artículo 111.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido dos sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°19**

Parágrafo 1º: PIT – 06- 01

Artículo 112.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte sur oeste de la cabecera parroquial; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:

710. Residencial de Baja Densidad

720. Residencial de Media Densidad

Complementario

210. Servicios de seguridad

220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias

231. Servicio excepto el automotriz

241. Servicios de transporte con excepción de los usos: 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.

242. Servicios de comunicación

251. Servicios de turismo con excepción de los usos: 251.05. Moteles

252. Servicio de eventos

260. Servicios de alimentación

270. Servicios profesionales, científicos y técnicos

310. Reparación y procesamiento en general

322. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas

330. Servicios personales

340. Servicios afines a la vivienda

350. Servicios exequiales

411. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

412. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

441. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y Repuestos y accesorios

451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios

- 452. Comercio de materiales de construcción al por mayor
- 453. Comercio de materiales de construcción elaborados
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 500. Gestión y Administración
- 620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial
- 630. Establecimientos de culto
- 640. Equipamientos de Apoyo a la Producción
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 841. Huertos Familiares:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 232. Servicio automotriz
- 233. Reparación e instalación de maquinaria y equipo
- 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 253. Centros de diversión
- 280. Centros de acopio
- 320. Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas
- 915. Cementerios y crematorios

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 06- 02

Artículo 113.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido
- 862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 14ª: Suelo Urbano de la Cabecera parroquial de San Vicente - Polígono de Intervención Territorial 07 / PIT-07

Artículo 114.- Dentro de este Polígono de Intervención Territorial se han establecido dos sub polígonos, los cuales se los ha subclasificado así de acuerdo a la diferencia de tratamiento y uso que se les va a asignar a cada porción de este territorio. **Ver Mapa Anexo N°20**

Parágrafo 1º: PIT – 07- 01

Artículo 115.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte oeste de la cabecera parroquial; y está conformada por el territorio en donde se puede realizar las diferentes actividades humanas. Los usos asignados para este sub polígono de intervención territorial son los siguientes:

Principal:710. Residencial de Baja DensidadComplementario

- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 242. Servicios de comunicación
- 251. Servicios de turismo a excepción de los usos: 251.05. Moteles
- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 290. Actividades relacionadas con animales
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 411. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- 412. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- 441. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y Repuestos y accesorios
- 451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios
- 452. Comercio de materiales de construcción al por mayor
- 453. Comercio de materiales de construcción elaborados

- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 500. Gestión y Administración
- 600. Equipamiento
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 832.02. Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas
- 833. Transformaciones de regadío:
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:
- 835.03. Silvopastoril
- 840. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura - Residencial:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 252. Servicio de eventos
- 280. Centros de acopio
- 834. Invernaderos

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 2º: PIT – 07- 02

Artículo 116.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 35%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.02 Conservación Activa
- 813 Mejora Ambiental
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 836.01. Uso forestal de protección

Complementario:

- 815. Actividades Científico Culturales
- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

Restringido:

- 811. Preservación
- 812.01. Conservación Estricta
- 824. Turismo Comunitario restringido

862. Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 15ª: Restricciones adicionales de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano

Parágrafo 1º: Parámetros de Ocupación para los PITs del suelo urbano

Artículo 117.- En lo referente a los Parámetros de Ocupación del suelo para los PITs del Suelo Urbano del Cantón El Pan, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de predio, frente mínimo, retiros, tipo de implantación Coeficientes de ocupación del suelo en planta baja, coeficiente de ocupación de suelo total, edificabilidad básica y edificabilidad general máxima; a continuación, se detallan por cada polígono y sub polígono de intervención territorial respectivamente:

- Área urbana de la Cabecera Cantonal:

Sector 01 / PIT 01:

PIT - 01 – 01: Tamaño mínimo de predio: 150 m²

Frente mínimo: 8m

Tipo de implantación: Continua sin retiro frontal

Retiros mínimos: Frontal = 0m; Lateral = 0m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 3 pisos

Coeficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 84%

Coeficiente de Ocupación del suelo total (COST): 252%

PIT - 01 – 02, PIT - 01 – 03, PIT - 01 – 04, PIT - 01 – 05, PIT - 01 – 06: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 02 / PIT 02:

PIT - 02 – 01: Tamaño mínimo de predio: 180 m²

Frente mínimo: 9m

Tipo de implantación: Continua con retiro frontal

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 0m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 3 pisos

Coeficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 60%

Coeficiente de Ocupación del suelo total (COST): 180%

PIT - 02 – 02, PIT - 02 – 03, PIT - 02 – 04, PIT - 02 – 05, PIT - 02 – 06, PIT - 02 – 07: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 03 / PIT 03:

PIT - 03 – 01: Tamaño mínimo de predio: 220m²

Frente mínimo: 10m

Tipo de implantación: Continua con retiro frontal

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 0m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 64%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 128%

PIT - 03 – 02, PIT - 03 – 03, PIT – 03 – 04, PIT - 03 – 05, PIT - 03 – 06, PIT - 03 – 07, PIT - 03 – 08: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 04 / PIT 04:

PIT - 04 – 01: Tamaño mínimo de predio: 1100m²

Frente mínimo: 20m

Tipo de implantación: Aislada

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 3m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 30%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 60%

PIT - 04 – 02, PIT - 04 – 03, PIT – 04 – 04, PIT - 04 – 05, PIT - 04 – 06, PIT - 04 – 07, PIT - 04 – 08: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 05 / PIT 05:

PIT - 05 – 01: Tamaño mínimo de predio: 750m²

Frente mínimo: 17m

Tipo de implantación: Aislada

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 3m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 17%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 34%

PIT - 05 – 02, PIT - 05 – 03, PIT – 05 – 04: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 06 / PIT 06:

PIT - 06 – 01: Tamaño mínimo de predio: 1800m²

Frente mínimo: 25m

Tipo de implantación: Aislada

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 3m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 15%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 30%

PIT - 06 – 02, PIT - 06 – 03, PIT – 06 – 04: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 07 / PIT 07:

PIT - 07 – 01: Tamaño mínimo de predio: 2000m²

Frente mínimo: 30m

Tipo de implantación: Aislada

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 3m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 10%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 20%

PIT - 07 – 02, PIT - 07 – 03, PIT – 07 – 04, PIT – 07 – 05, PIT – 07 – 06, PIT – 07 – 07, PIT – 07 – 08: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

- Área urbana de la Cabecera Parroquial de San Vicente:

Sector 01 / PIT 01:

PIT - 01 – 01: Tamaño mínimo de predio: 225 m²

Frente mínimo: 9m

Tipo de implantación: Continua con retiro frontal

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 0m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 76%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 152%

PIT - 01 – 02: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 02 / PIT 02:

PIT - 02 – 01: Tamaño mínimo de predio: 300 m²

Frente mínimo: 11m

Tipo de implantación: Aislada

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 3m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 51%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 102%

Sector 03 / PIT 03:

PIT - 03 – 01: Tamaño mínimo de predio: 1350m²

Frente mínimo: 23m

Tipo de implantación: Aislada

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 3m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 11%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 22%

PIT - 03 – 02: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 04 / PIT 04:

PIT - 04 – 01: Tamaño mínimo de predio: 750m²

Frente mínimo: 17m

Tipo de implantación: Aislada

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 3m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 17%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 34%

PIT - 04 – 02: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 05 / PIT 05:

PIT - 05 – 01: Tamaño mínimo de predio: 375m²

Frente mínimo: 12m

Tipo de implantación: Aislada

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 3m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 55%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 110%

PIT - 05 – 02, PIT - 05 – 03, PIT – 05 – 04: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 06 / PIT 06:

PIT - 06 – 01: Tamaño mínimo de predio: 300m²

Frente mínimo: 11m

Tipo de implantación: Aislada

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 3m; Posterior = 2m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 51%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 102%

PIT - 06 – 02: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Sector 07 / PIT 07:

PIT - 07 – 01: Tamaño mínimo de predio: 750m²

Frente mínimo: 17m

Tipo de implantación: Aislada

Retiros mínimos: Frontal = 3m; Lateral = 3m; Posterior = 3m

Altura máxima de la edificación: 2 pisos

Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS): 17%

Coefficiente de Ocupación del suelo total (COST): 34%

PIT - 07 – 02: Pertenecen al Suelo Urbano de Protección, por lo tanto, se prohíbe el fraccionamiento y la ocupación con edificaciones.

Parágrafo 2º: Unidades habitacionales

Artículo 118.- En los sectores de planeamiento denominados también polígonos de intervención territorial donde se permita el fraccionamiento se permitirá de 1 a 3 unidades habitacionales siempre y cuando no se infrinja las áreas de implantación de la edificación establecida y COS señalado.

Parágrafo 3º: Densidad de vivienda

Artículo 119.- En los sectores de planeamiento denominados también polígonos de intervención territorial donde se permita el fraccionamiento se permitirá el incremento de densidad de vivienda únicamente para el desarrollo de proyectos de interés social generado y ejecutado exclusivamente por el gobierno local o por organismos del Estado.

Parágrafo 4º: Emplazamiento de instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas

Artículo 120.- Se observará lo siguiente:

- Evitar la disminución del área productiva, para lo cual se reducirán los movimientos de tierra, adaptándose al perfil del terreno.
- Evitar la afectación al paisaje
- La ejecución de estas obras se condicionarán a procesos técnicos – administrativos con la aprobación de las autoridades competentes.

Parágrafo 5º: Aprovechamiento de aguas residuales domésticas

Artículo 121.- Se promoverá el aprovechamiento de aguas residuales domésticas para su tratamiento y posterior uso agrícola, así como el empleo de tecnologías que optimicen este uso.

Parágrafo 6°: Invernaderos / Galpones para crianza de animales menores

Artículo 122.- Los invernaderos y/o galpones para crianza de animales menores podrán implantarse en sectores de planeamiento denominados también polígonos de intervención territorial en donde se tenga como uso principal o compatible actividades relacionadas con la producción, en las siguientes condiciones:

- Polígonos de intervención territorial: Cabecera Urbana Cantonal de El Pan PIT-04-01 / PIT-06-01/ PIT-07-01 y Cabecera Urbana Parroquial de San Vicente PIT-03-01

Estas instalaciones podrán ocupar como máximo el 15% del área total del predio ya sea individualmente o en conjunto

Estas instalaciones precautelarán el paisaje para lo cual su implantación evitará afecciones al mismo.

En parcelas preexistentes con áreas menores a 1100 m² no podrá emplazarse este tipo de instalaciones.

CAPÍTULO IV: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SUELO RURAL / CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL**Sección 1ª: Categoría de Ordenación - Área natural de protección (PIT - 01)**

Artículo 123.- Corresponden a esta categoría de ordenación, con sus respectivos usos de suelo las siguientes subcategorías: páramo, bosque nativo, vegetación nativa, áreas de protección de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas.

Parágrafo 1°: Área natural de protección – Páramo (PIT – 01 - 01)

Artículo 124.- Este territorio se localiza mayoritariamente sobre los 3300 msnm; y está conformada por: pajonales, humedales, bosque nativo, matorrales, formaciones rocosas, cuerpos de agua. Su topografía es variable, representada por un relieve ondulado, cubierta con suelos denominados "negros andinos". Los usos asignados para esta categoría son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°21**

Principal:

- 811 Preservación
- 812.1 Conservación estricta

Complementario:

- 813.1 Restauración
- 813.2 Reforestación
- 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas
- 814 Restauración de espacios de interés
- 815 Actividades científico culturales

Restringido:

812.2 Conservación activa

813.04. Colecta de especímenes de flora y fauna para repoblación de otras áreas cuando las densidades así lo permitan

821 Excursionismo y contemplación

822 Camping

824 Turismo comunitario restringido

826 Deportes de riesgo que no agredan al medio ambiente como son escalada, rapel

Prohibido: todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 2º: Área natural de protección - bosque nativo (PIT – 01 - 02)

Artículo 125.- Se encuentra distribuido en todo el cantón. La vegetación de esta categoría es sumamente heterogénea constituida por numerosas especies y variabilidad en cuanto a la cantidad, distribuidas en varios estratos. La vegetación natural en un gran porcentaje ha sido conservada por encontrarse en áreas de pronunciada topografía y alta humedad. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°22**

Principal:

811 Preservación estricta

812.1 Conservación estricta

Complementario:

813.1 Restauración

813.2 Reforestación

813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas

814 Restauración de espacios de interés

815 Actividades científico culturales

Restringido:

812.2 Conservación activa

813.04. Colecta de especímenes de flora y fauna para repoblación de otras áreas cuando las densidades así lo permitan

821 Excursionismo y contemplación

822 Camping

824 Turismo comunitario restringido

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: Área natural de protección - vegetación nativa (PIT – 01 - 03)

Artículo 126.- Esta subcategoría es la de mayor cobertura en el cantón. Está constituida principalmente por vegetación arbustiva que se encuentra en áreas de pronunciada topografía. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°23**

Principal:

- 811 Preservación
- 812.1 Conservación estricta

Complementario:

- 813.1 Restauración
- 813.2 Reforestación
- 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas
- 814 Restauración de espacios de interés
- 815 Actividades científico culturales

Restringido:

- 812.2 Conservación activa
- 813.04. Colecta de especímenes de flora y fauna para repoblación de otras áreas cuando las densidades así lo permitan
- 821 Excursionismo y contemplación
- 822 Camping
- 824 Turismo comunitario restringido
- 825. Deportes de riesgo que no agredan al medio ambiente como son: escalada, rapel,

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: Áreas naturales de protección - márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas (PIT – 01 - 04)

Artículo 127.- Se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°24**

Principal:

- 811 Preservación
- 812.1 Conservación estricta

Complementario:

- 813.1 Restauración
- 813.2 Reforestación
- 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas
- 814 Restauración de espacios de interés
- 815 Actividades científico culturales
- 823 Pesca deportiva / Recreativa

Restringido:

- 812.2 Conservación activa
- 813.04. Colecta de especímenes de flora y fauna para repoblación de otras áreas cuando las densidades así lo permitan
- 821 Excursionismo y contemplación
- 822 Camping
- 824 Turismo comunitario restringido
- 825. Deportes de riesgo que no agredan al medio ambiente como son: escalada, rapel,
- 861 Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico
- 862 Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 863 Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 2ª: Categoría de ordenación - Áreas de protección de patrimonio cultural (PIT - 02)

Artículo 128.- Dentro de esta categoría se encuentran las zonas de interés cultural localizadas en el cantón y las que se encuentran inventariadas y declaradas oficialmente como tales por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – INPC. Actualmente no se tiene áreas catalogadas como patrimonio cultural, sin embargo es necesario dejar esta categoría para anexar las que en un futuro se las consideren como tales. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- 812.1 Conservación estricta
- 814 Restauración de espacios de interés

Complementario:

- 811 Preservación
- 813.1 Restauración
- 815 Actividades científico culturales

Restringido:

- 812.2 Conservación activa
- 813.2 Reforestación
- 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas
- 813.04. Colecta de especímenes de flora y fauna para repoblación de otras áreas cuando las densidades así lo permitan
- 821 Excursionismo y contemplación
- 824 Turismo comunitario restringido

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

En esta categoría de ordenación se aplicarán los criterios de gestión y protección establecidos por la Ley de Patrimonio Cultural, las normativas y disposiciones que se emitan para su salvaguarda, recuperación y puesta en valor.

Sección 3ª: Categoría de ordenación - Áreas de recuperación (PIT - 03)**Parágrafo 1º: Áreas de recuperación ambiental (PIT – 03 - 01)**

Artículo 129.- Son todos los territorios que se encuentran en pendientes sobre el 50% y que actualmente están siendo ocupadas por actividades agrícolas, pecuarias y de vivienda. Además de estos territorios se incluyen las áreas con cobertura de vegetación herbácea. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°25**

Principal:

- 813.1 Restauración
- 813.2 Reforestación
- 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas

Complementario:

- 811 Preservación
- 812.1 Conservación estricta
- 812.2 Conservación activa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

813.04. Colecta de especímenes de flora y fauna para repoblación de otras áreas cuando las densidades así lo permitan

- 814 Restauración de espacios de interés
- 815 Actividades científico culturales

- 821 Excursionismo y contemplación
- 824 Turismo comunitario restringido
- 861 Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico
- 862 Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 863. Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores.
- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 2º: Áreas de recuperación ambiental especial (PIT – 03 - 02)

Artículo 130.- Se localizan dentro del área natural de protección páramo y corresponden a los territorios que actualmente se encuentran ocupados por especies introducidas como pino, pasto, cultivos, las cuales se pretende sustituirlas por especies nativas, buscando de esta manera lograr la recuperación de las características propias de la zona. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°26**

Principal:

- 813.1 Restauración
- 813.2 Reforestación
- 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas

Complementario:

- 811 Preservación
- 812.1 Conservación estricta

Restringido:

- 812.2 Conservación activa
- 814 Restauración de espacios de interés
- 815 Actividades científico culturales
- 821 Excursionismo y contemplación
- 824 Turismo comunitario restringido
- 836.01. Uso forestal de protección:
 - 861 Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico
 - 862 Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
 - 863 Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores
 - 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 4ª: Restricciones adicionales de las categorías de ordenación del suelo rural de protección

Parágrafo 1º: Fraccionamiento del suelo rural de protección

Artículo 131.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, queda prohibido el fraccionamiento del suelo en estas categorías de ordenación.

Parágrafo 2º: Prohibición de publicidad exterior

Artículo 132.- Se prohíbe en estas categorías la publicidad exterior, tanto sobre soporte artificial como natural, árboles, laderas, etc.

Parágrafo 3º: Construcciones e instalaciones excepcionales

Artículo 133.- En las categorías de ordenación que fueren compatibles con las actividades científico cultural, el excursionismo y la contemplación, serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para estas actividades de tamaños adecuados, y, en lo posible, no permanentes. De requerirse instalaciones permanentes, se justificará su permanencia, preferiblemente construida con materiales tradicionales e integrados con la textura y estructura del paisaje en el que se implanten; por lo que se someterán a la aprobación de la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 4º: Apertura de nuevas vías

Artículo 134.- Queda prohibida la apertura de nuevas vías en estas categorías de ordenación, sin contar con las autorizaciones emitidas por las autoridades competentes u organismos rectores.

CAPÍTULO V: CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

Artículo 135.- En esta sub clasificación del suelo rural se encuentran las categorías de ordenación, cuya asignación de uso está encaminada a la producción, sea ésta ganadera o agrícola a desarrollarse en suelos con aptitud para este tipo de actividades.

Sección 1ª: Categoría de ordenación - Áreas agropecuarias

Parágrafo 1º: Áreas agropecuarias sin restricciones Sector 1 PIT_04_01

Artículo 136.- La constituyen los terrenos con vocación agropecuaria ubicados en pendientes menores al 30%; y se localizan en la parte centro este del cantón. Las coberturas que se encuentran en esta categoría son cultivos y/o pastos que utilizan los sistemas productivos típicos del lugar que han configurado la cultura del mismo. Sus explotaciones son capases de brindar sustento y rentabilidad a sus propietarios. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°27**

Principal:

- 832. Agricultura:
- 833. Transformaciones de regadío:
- 835. Ganadería
- 837. Industrias agropecuarias:

Complementario

- 260. Servicios de alimentación
- 290. Actividades relacionadas con animales
- 411.01. Tiendas de abarrotes y despensas.
- 411.06. Panaderías (Incluye elaboración y venta de panadería en general)
- 411.09. Pastelerías.
- 412.27. Venta al por menor de animales domésticos y alimento para animales domésticos en establecimientos especializados.
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 710. Residencial de Baja Densidad
- 810. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección:
- 820. Usos de Suelo y Actividades Recreativas al Aire Libre: a excepción de los usos 827. Bicicleta de montaña y sus especialidades
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 834. Invernaderos
- 836. Uso forestal:
- 840. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura - Residencial:

Restringido:

- 251.03. Hostales, hostales residencia y hosterías, con una capacidad de hasta 30 habitaciones
- 251.04. Pensiones y residenciales, con una capacidad de hasta 30 habitaciones
- 411.21. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.
- 614. Equipamiento de alcance cantonal Recreación
- 827. Bicicleta de montaña y sus especialidades
- 838. Piscicultura:
- 839. Crianza Industrial de animales menores y depósitos y preparación de abono
- 860. Usos de Suelo y Actividades vinculados a la implementación de infraestructura; a excepción de los usos 865.05. Almacenamiento de desechos peligrosos (pilas usadas y aceites)

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 2º: Áreas agropecuarias sin restricciones Sector 2 PIT_04_02

Artículo 137.- La constituyen los terrenos con vocación agropecuaria ubicados en pendientes menores al 30%. Las coberturas que se encuentran en esta categoría son cultivos y/o pastos que utilizan los sistemas productivos típicos del lugar que han configurado la cultura del mismo. Sus explotaciones son capases de brindar sustento y rentabilidad a sus propietarios. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°28**

Principal:

832. Agricultura:

833. Transformaciones de regadío:

835. Ganadería

Complementario

260. Servicios de alimentación

290. Actividades relacionadas con animales

411.01. Tiendas de abarrotes y despensas.

411.06. Panaderías (Incluye elaboración y venta de panadería en general)

411.09. Pastelerías.

412.27. Venta al por menor de animales domésticos y alimento para animales domésticos en establecimientos especializados.

460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.

710. Residencial de Baja Densidad

810. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección:

820. Usos de Suelo y Actividades Recreativas al Aire Libre: a excepción de los usos 827. Bicicleta de montaña y sus especialidades

831. Actividades Productivas Sostenibles:

834. Invernaderos

836. Uso forestal:

837. Industrias agropecuarias:

840. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura - Residencial:

Restringido:

251.03. Hostales, hostales residencia y hosterías, con una capacidad de hasta 30 habitaciones

251.04. Pensiones y residenciales, con una capacidad de hasta 30 habitaciones

411.21. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

- 614. Equipamiento de alcance cantonal Recreación
- 620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial
- 630. Establecimientos de culto
- 640. Equipamientos de Apoyo a la Producción
- 827. Bicicleta de montaña y sus especialidades
- 838. Piscicultura:
- 839. Crianza Industrial de animales menores y depósitos y preparación de abono
- 860. Usos de Suelo y Actividades vinculados a la implementación de infraestructura; a excepción de los usos 865.05. Almacenamiento de desechos peligrosos (pilas usadas y aceites)

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: Áreas agropecuarias con restricciones sector 1 PIT_04_03

Artículo 138.- Se encuentran constituidas por terrenos con pendientes comprendidas entre 30 y 50% lo que restringe ciertas actividades agropecuarias. Localizadas en la parte centro este del cantón. Las coberturas que se encuentran dentro de esta sub categoría son cultivos y pastos en pendientes fuertes en los que se aplican sistemas productivos típicos del lugar y su producción brinda sustento y rentabilidad económica. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°29**

Principal:

- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

836.01. Uso forestal de protección:

Complementario

- 810. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección:
- 820. Usos de Suelo y Actividades Recreativas al Aire Libre a excepción de los usos: 827. Bicicleta de montaña y sus especialidades
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 832.02.01. Cultivos en general
- 840. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura - Residencial:

Restringido:

- 260. Servicios de alimentación
- 290. Actividades relacionadas con animales
- 411.01. Tiendas de abarrotes y despensas.
- 411.06. Panaderías (Incluye elaboración y venta de panadería en general)
- 411.09. Pastelerías.
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 614. Equipamiento de alcance cantonal – Recreación

- 710. Residencial de Baja Densidad
- 827. Bicicleta de montaña y sus especialidades
- 832.01. Construcciones relacionadas con la explotación agrícola:
- 833. Transformaciones de regadío:
- 834. Invernaderos
- 835. Ganadería
- 860. Usos de Suelo y Actividades vinculados a la implementación de infraestructura a excepción de los usos: 865.05. Almacenamiento de desechos peligrosos (pilas usadas y aceites)

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: Áreas agropecuarias con restricciones sector 2 PIT_04_04

Artículo 139.- Se encuentran constituidas por terrenos con pendientes comprendidas entre 30 y 50% lo que restringe ciertas actividades agropecuarias. Las coberturas que se encuentran dentro de esta sub categoría son cultivos y pastos en pendientes fuertes en los que se aplican sistemas productivos típicos del lugar y su producción brinda sustento y rentabilidad económica. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°30**

Principal:

- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril

836.01. Uso forestal de protección:

Complementario

- 810. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección:
- 820. Usos de Suelo y Actividades Recreativas al Aire Libre a excepción de los usos: 827. Bicicleta de montaña y sus especialidades
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 832.02.01. Cultivos en general
- 840. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura - Residencial:

Restringido:

- 260. Servicios de alimentación
- 290. Actividades relacionadas con animales
- 411.01. Tiendas de abarrotes y despensas.
- 411.06. Panaderías (Incluye elaboración y venta de panadería en general)
- 411.09. Pastelerías.
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 614. Equipamiento de alcance cantonal – Recreación

- 710. Residencial de Baja Densidad
- 827. Bicicleta de montaña y sus especialidades
- 832.01. Construcciones relacionadas con la explotación agrícola:
- 833. Transformaciones de regadío:
- 834. Invernaderos
- 835. Ganadería
- 860. Usos de Suelo y Actividades vinculados a la implementación de infraestructura a excepción de los usos: 865.05. Almacenamiento de desechos peligrosos (pilas usadas y aceites)

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 5º: Áreas Agropecuarias de protección PIT_04_05

Artículo 140.- Son las áreas que se encuentran con coberturas de bosque nativo y vegetación nativa (arbustiva) en pendientes superiores al 50% y que se localizan dentro de la categoría de ordenación de Áreas agropecuarias. Su uso general está encaminado a la protección de los ecosistemas. Los usos asignados son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°31**

Principal:

- 811 Preservación
- 812.1 Conservación estricta

Complementario:

- 813.1 Restauración
- 813.2 Reforestación
- 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas
- 814 Restauración de espacios de interés
- 815 Actividades científico culturales

Restringido:

- 812.2 Conservación activa
- 813.04. Colecta de especímenes de flora y fauna para repoblación de otras áreas cuando las densidades así lo permitan
- 821 Excursionismo y contemplación
- 822 Camping
- 824 Turismo comunitario restringido
- 825. Deportes de riesgo que no agredan al medio ambiente como son: escalada, rapel,

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 6°: Áreas Agropecuarias de recuperación PIT_04_06

Artículo 141.- Son las áreas que se encuentran con coberturas de vegetación herbácea, cultivos, pastos en pendientes superiores al 50% y que se localizan dentro de la categoría de ordenación de Áreas agropecuarias. Su uso general está encaminado a la recuperación y regeneración del ecosistema. Los usos asignados son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°32**

Principal:

- 813.1 Restauración
- 813.2 Reforestación
- 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas

Complementario:

- 811 Preservación
- 812.1 Conservación estricta
- 812.2 Conservación activa
- 836.01. Uso forestal de protección:

Restringido:

813.04. Colecta de especímenes de flora y fauna para repoblación de otras áreas cuando las densidades así lo permitan

- 814 Restauración de espacios de interés
- 815 Actividades científico culturales
- 821 Excursionismo y contemplación
- 824 Turismo comunitario restringido
- 861 Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico
- 862 Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción de masa
- 863. Construcción de infraestructura de sistemas de abastecimiento de agua para los pobladores.
- 864. Construcción de infraestructura de sistemas de comunicación.
- 865.06. Captación, tratamiento y distribución de agua

Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 2ª: Categoría de ordenación - Áreas de agricultura y residencia sin restricciones PIT_05_01

Artículo 142.- Son áreas en las que se pretende lograr un balance entre los recursos naturales disponibles y la demanda de la población, en donde se puede obtener un aprovechamiento productivo de la parcela mediante la implementación de fincas integrales o huertos familiares. Los usos asignados dentro de esta subcategoría de ordenación son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°33**

Principal:

710. Residencial de Baja Densidad

842. Fincas Integrales:

841. Huertos Familiares:

Complementario

260. Servicios de alimentación

290. Actividades relacionadas con animales

411. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

452. Comercio de materiales de construcción al por mayor

453. Comercio de materiales de construcción elaborados

460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.

610. Equipamiento de alcance cantonal

620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial

630. Establecimientos de culto

640. Equipamientos de Apoyo a la Producción

814. Restauración de Espacios de Interés

815. Actividades Científico Culturales

820. Usos de Suelo y Actividades Recreativas al Aire Libre:

831. Actividades Productivas Sostenibles:

832. Agricultura:

833. Transformaciones de regadío:

834. Invernaderos

835. Ganadería

836.01. Uso forestal de protección:

Restringido

251.03. Hostales, hostales residencia y hosterías, con una capacidad de hasta 30 habitaciones

251.04. Pensiones y residenciales, con una capacidad de hasta 30 habitaciones

280. Centros de acopio

451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios

836.02. Uso forestal productor:

837. Industrias agropecuarias:

838. Piscicultura:

- 839. Crianza Industrial de animales menores y depósitos y preparación de abono
- 860. Usos de Suelo y Actividades vinculados a la implementación de infraestructura, a excepción de los usos: 865.05. Almacenamiento de desechos peligrosos (pilas usadas y aceites)
- 912. Centro de faenamiento
- 915. Cementerios y crematorios
- 917. Ferias de ganado
- 918. Construcción y/u operación de camales y centros de faenamiento

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 3ª: Categoría de ordenación - Áreas de agricultura y residencia con restricciones PIT_05_02

Artículo 143.- Son áreas que tienen pendientes mayores al 30% y menores al 50%; en las que se pretende lograr un balance entre los recursos naturales disponibles y la demanda de la población, en donde se puede obtener un aprovechamiento productivo de la parcela mediante la implementación de fincas integrales o huertos familiares. Los usos asignados dentro de esta subcategoría de ordenación son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°34**

Principal:

- 832.02.02. Agroforestales
- 835.03. Silvopastoril
- 836.01. Uso forestal de protección:
- 840. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura - Residencial:

Complementario

- 710. Residencial de Baja Densidad
- 810. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección:
- 820. Usos de Suelo y Actividades Recreativas al Aire Libre:
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 832.02.01. Cultivos en general
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:

Restringido

- 290. Actividades relacionadas con animales
- 833. Transformaciones de regadío:
- 834. Invernaderos
- 836.02. Uso forestal productor:
- 860. Usos de Suelo y Actividades vinculados a la implementación de infraestructura a excepción de los usos: 865.05. Almacenamiento de desechos peligrosos (pilas usadas y aceites)
- 915. Cementerios y crematorios

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 4ª: Categoría de ordenación – Núcleos poblacionales de la Merced PIT_06_01

Artículo 144.- Se refiere al centro poblado de la Merced. Los usos asignados dentro de esta subcategoría de ordenación son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°35**

Principal:

- 710. Residencial de Baja Densidad
- 720. Residencial de Media Densidad

Complementario

- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 231. Servicio excepto el automotriz
- 240. Servicios de transporte y comunicaciones a excepción de los usos: 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 250. Servicios de turismo, recreación a excepción de los usos: 251.05. Moteles, 253. Centros de diversión
- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 310. Reparación y procesamiento en general
- 322. Talleres dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 410. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- 441. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y Repuestos y accesorios
- 451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios
- 452. Comercio de materiales de construcción al por mayor
- 453. Comercio de materiales de construcción elaborados
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 500. Gestión y Administración
- 614. Equipamiento de alcance cantonal / Recreación
- 620. Equipamiento comunitario de alcance sectorial o parroquial
- 630. Establecimientos de culto
- 640. Equipamientos de Apoyo a la Producción
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales

- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 841. Huertos Familiares:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 232. Servicio automotriz
- 233. Reparación e instalación de maquinaria y equipo
- 241.05. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 253. Centros de diversión
- 280. Centros de acopio
- 320. Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Sección 5ª: Categoría de ordenación – Núcleos poblacionales PIT_06_02

Artículo 145.- Se refiere al centro poblado de Santa Teresita, La Nube, La Dolorosa, Cedropamba, San Francisco, Ñuñurco, Shalay, Tablahuayco, La Tina Baja, La Tina Alta, San Judas, Cuypamba. Los usos asignados dentro de esta subcategoría de ordenación son los siguientes: **Ver Mapa Anexo N°36**

Principal:

710. Residencial de Baja Densidad

Complementario

- 210. Servicios de seguridad
- 220. Servicios financieros, seguros e inmobiliarias
- 242. Servicios de comunicación
- 251. Servicios de turismo a excepción de los usos: 251.05. Moteles
- 260. Servicios de alimentación
- 270. Servicios profesionales, científicos y técnicos
- 290. Actividades relacionadas con animales
- 330. Servicios personales
- 340. Servicios afines a la vivienda
- 350. Servicios exequiales
- 411. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- 412. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

- 441. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y Repuestos y accesorios
- 451. Comercio de materiales de construcción y elementos Accesorios
- 452. Comercio de materiales de construcción al por mayor
- 453. Comercio de materiales de construcción elaborados
- 460. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.
- 500. Gestión y Administración
- 600. Equipamiento
- 814. Restauración de Espacios de Interés
- 815. Actividades Científico Culturales
- 831. Actividades Productivas Sostenibles:
- 832.02. Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas
- 833. Transformaciones de regadío:
- 835.02. Manejo de Potreros y pastoreo:
- 835.03. Silvopastoril
- 840. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura - Residencial:

Restringido

- 130. Industrias de Bajo Impacto - Producción Artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 252. Servicio de eventos
- 280. Centros de acopio
- 834. Invernaderos

Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Sección 6ª: Restricciones adicionales de las categorías de ordenación del suelo rural de producción

Parágrafo 1º: Tamaño mínimo de parcela y frentes

Artículo 146.- En lo referente a las características de ocupación a gestionar en cada una de las categorías de ordenación del suelo rural de producción, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de éstas; a continuación se detallan por cada categoría y subcategorías de ordenación respectivamente:

- Áreas agropecuarias: Con base en el grado de fraccionamiento que se tiene se han establecido dos subcategorías dentro de esta categoría de ordenación y son:
 - Sector 1: Tamaño mínimo de parcela: 3ha; tamaño de explotación: 3ha. Frente mínimo: 100 m
 - Sector 2: Tamaño mínimo de parcela: 1ha; tamaño de explotación: 1ha. Frente mínimo: 50 m

- Áreas de agricultura y residencia : Tamaño mínimo de parcela: 2500 m²; Tamaño mínimo de explotación: 2500 m²; Frente mínimo: 35m
- Núcleos Poblacionales: Con base en el grado de fraccionamiento que se tiene se han establecido dos subcategorías dentro de esta categoría de ordenación y son:
 - Núcleo Poblacional de La Merced: Tamaño mínimo de parcela: 400 m²; Tamaño mínimo de explotación: 400 m²; Frente mínimo: 15m
 - Núcleos Poblacionales de Santa Teresita, La Nube, La Dolorosa, Cedropamba, San Francisco, Ñuñurco, Shalay, Tablahuayco, La Tina Baja, La Tina Alta, San Judas, Cuypamba: Tamaño mínimo de parcela: 500 m²; Tamaño mínimo de explotación: 500 m²; Frente mínimo: 15m

Parágrafo 2º: Características de edificaciones

Artículo 147.- Las características de las edificaciones para las categorías de ordenación del suelo rural de producción son:

- Áreas agropecuarias:
 - Sector 1 – 30.000M2 O 3Ha.
- Áreas agropecuarias sin restricciones
 - Áreas de construcción: El área utilizada para vivienda no superará los 200m² de implantación y será de dos pisos como altura máxima. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, el área utilizada para estas edificaciones no superará los 100 m² de implantación y serán de un piso. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 300 m² de implantación.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas entre 1ha hasta 5ha, podrán emplazarse una vivienda de hasta 150 m² en planta baja de dos pisos como máximo. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, el área utilizada para estas edificaciones no superará los 75 m² de implantación y serán de un piso. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 225 m² de implantación.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 10.000 m² hasta superficies mayores a 5.000 m² podrán emplazarse una vivienda de hasta 100 m² en planta baja de dos pisos como máximo. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, el área utilizada para estas edificaciones no superará los 50 m² de implantación y serán de un piso. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 150 m² de implantación.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 5.000 m², no podrán colocar ningún tipo de edificaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.
- Áreas agropecuarias con restricciones
 - Áreas de construcción: El área utilizada para vivienda no superará los 200 m² de implantación y será de dos pisos como altura máxima. No podrá emplazarse otro tipo de

- edificaciones. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 200 m² de implantación si se tiene una parcela de más de 5Ha de superficie.
- En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 5 ha hasta superficies mayores a 1ha podrán emplazarse una vivienda de hasta 100 m² en planta baja de dos pisos como máximo.
No podrá emplazarse otro tipo de edificaciones. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en estas parcelas no superará los 100 m² de implantación.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 10.000 m², no podrán emplazarse ningún tipo de edificaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.
- Sector 2 – 10.000 m² o 1ha
- Áreas agropecuarias sin restricciones
 - Áreas de construcción: El área utilizada para vivienda no superará los 200m² de implantación y será de dos pisos como altura máxima. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, el área utilizada para estas edificaciones no superará los 100 m² de implantación y serán de un piso. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 300 m² de implantación.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas entre 5.000 m² hasta 1ha, podrán emplazarse una vivienda de hasta 150 m² en planta baja de dos pisos como máximo. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, el área utilizada para estas edificaciones no superará los 75 m² de implantación y serán de un piso. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 225 m² de implantación.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 5000 m² hasta superficies mayores a 2500 m² podrán emplazarse una vivienda de hasta 100 m² en planta baja de dos pisos como máximo. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, el área utilizada para estas edificaciones no superará los 50 m² de implantación y serán de un piso. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 150 m² de implantación.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 2500 m², no podrán colocar ningún tipo de edificaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.
 - Áreas agropecuarias con restricciones
 - Áreas de construcción: El área utilizada para vivienda no superará los 200 m² de implantación y será de dos pisos como altura máxima. No podrá emplazarse otro tipo de edificaciones. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 200 m² de implantación si se tiene una parcela de más de 1Ha de superficie.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 1 ha hasta superficies mayores a 5000 m² podrán emplazarse una vivienda de hasta 100 m² en planta baja de dos pisos como máximo.
No podrá emplazarse otro tipo de edificaciones. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en estas parcelas no superará los 100 m² de implantación.

- En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 5000 m², no podrán emplazarse ningún tipo de edificaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.
- Áreas de agricultura y residencia:
 - Áreas de agricultura y residencia sin restricciones
 - Áreas de construcción: El área utilizada para vivienda no superará los 200m² de implantación y será de dos pisos como altura máxima.
De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, el área utilizada para estas edificaciones no superará los 100 m² de implantación y serán de un piso. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 300 m² de implantación si se tiene una parcela de 5.000 m² de superficie como mínimo.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 5.000 m² hasta superficies mayores a 1.500 m² podrán emplazarse una vivienda de hasta 150 m² en planta baja de dos pisos como máximo. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, el área utilizada para estas edificaciones no superará los 75 m² de implantación y serán de un piso. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 225 m² de implantación.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 1500 m² hasta superficies mayores a 500 m² podrán emplazarse una vivienda de hasta 100 m² en planta baja de dos pisos como máximo. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 100 m² de implantación.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 500 m², no podrán emplazarse ningún tipo de edificaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.
 - Áreas de agricultura y residencia con restricciones
 - Áreas de construcción: El área utilizada para vivienda no superará los 200m² de implantación y será de dos pisos como altura máxima.
No podrá emplazarse otro tipo de edificaciones. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 200 m² de implantación si se tiene una parcela de 5.000 m² de superficie como mínimo.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 5.000 m² hasta superficies mayores a 1.500 m² podrán emplazarse una vivienda de hasta 150 m² en planta baja de dos pisos como máximo. No podrá emplazarse otro tipo de edificaciones. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 150 m² de implantación.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 1500 m², no podrán emplazarse ningún tipo de edificaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.
- Núcleos Poblacionales:

- Núcleos Poblacionales de la Merced
 - Coeficiente de ocupación del suelo (COS): La vivienda no superará los 200m² de implantación y será de dos pisos como altura máxima.
No podrá emplazarse otro tipo de edificaciones. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 200 m² de implantación si se tiene una parcela de 400 m² de superficie como mínimo.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 400 m² hasta superficies mayores a 200 m² podrán emplazarse una vivienda que ocupe un COS máximo del 45%, con una altura máxima de dos pisos.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 200 m², no podrán emplazarse ningún tipo de edificaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.

No se podrá emplazar otros espacios edificados en este sector. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará el COS máximo establecido de implantación si se tiene una parcela de 400 m² de superficie como mínimo.

- Núcleos Poblacionales de santa Teresita , La Nube, La Dolorosa, Cedropamba, San Francisco, Ñuñurco, Zhalay, Tablahuayco, La Tina Baja, La Tina Alta, San Judas , Cuypamba :Tamaño mínimo de parcela 500m², tamaño mínimo de explotación:500m²; frente mínimo 15m.
 - Coeficiente de ocupación del suelo (COS): La vivienda no superará los 200m² de implantación y será de dos pisos como altura máxima.
No podrá emplazarse otro tipo de edificaciones. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará los 200 m² de implantación si se tiene una parcela de 500 m² de superficie como mínimo.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 500 m² hasta superficies mayores a 300 m² podrán emplazarse una vivienda que ocupe un COS máximo del 40%, con una altura máxima de dos pisos.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 300 m², no podrán emplazarse ningún tipo de edificaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.

No se podrá emplazar otros espacios edificados en este sector. Por lo tanto el área a ser utilizada para construcciones en la parcela no superará el COS máximo establecido de implantación si se tiene una parcela de 500 m² de superficie como mínimo.

Parágrafo 3º: Emplazamiento de Instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas

Artículo 148.- Para el emplazamiento de instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas se observará lo siguiente:

- Evitar la disminución del área productiva, para lo cual se reducirán los movimientos de tierra, adaptándose al perfil del terreno.
- Evitar la afectación al paisaje
- La ejecución de estas obras se condicionará a procesos técnicos – administrativos con la aprobación de las autoridades competentes.

Parágrafo 4º: Aprovechamiento de aguas residuales domésticas

Artículo 149.- Se promoverá el aprovechamiento de aguas residuales domésticas para su tratamiento y posterior uso agrícola, así como el empleo de tecnologías que optimicen este uso.

Parágrafo 5º: Invernaderos / Galpones para crianza de animales menores

Artículo 150.- Los invernaderos y/o galpones para crianza de animales menores podrán implantarse en las diferentes categorías y subcategorías de ordenación en las siguientes condiciones:

- Áreas agropecuarias:
 - Áreas agropecuarias sin restricciones - Sector 1:
 - Estas instalaciones podrán ocupar como máximo el 10% del área total de la parcela ya sea individualmente o en conjunto
 - Estas instalaciones precautelarán el paisaje para lo cual su implantación evitará afecciones al mismo.
 - En predios que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas mayores a 5 ha podrán ocupar con estas instalaciones en un máximo de 5.000 m² ya sea individualmente o en conjunto.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 5 ha hasta superficies mayores a 1ha, podrán ocupar con estas instalaciones como máximo 5.000m² ya sea individualmente o en conjunto
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 10.000 m², no podrán colocar este tipo de instalaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.
 - Áreas agropecuarias con restricciones. Sector 1:

En esta sub categoría de ordenación no se podrá implantar estas instalaciones.
 - Áreas agropecuarias sin restricciones - Sector 2:
 - Estas instalaciones podrán ocupar como máximo el 50% del área total de la parcela ya sea individualmente o en conjunto
 - Estas instalaciones precautelarán el paisaje para lo cual su implantación evitará afecciones al mismo.
 - En predios que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas mayores a 1 ha podrán ocupar con estas instalaciones en un máximo de 5.000 m² ya sea individualmente o en conjunto.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 1 ha hasta superficies mayores a 5.000 m², podrán ocupar con estas instalaciones como máximo el 40% del área total de la parcela ya sea individualmente o en conjunto
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 5.000 m² hasta superficies mayores a 2.500 m², podrán ocupar con estas instalaciones como máximo el 20% del área total de la parcela ya sea individualmente o en conjunto

- En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 2.500 m², no podrán colocar este tipo de instalaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.

- Áreas agropecuarias con restricciones:
En esta sub categoría de ordenación no se podrá implantar estas instalaciones.

- Áreas de agricultura y residencia.:
 - Áreas de agricultura y residencia sin restricciones:
 - Estas instalaciones podrán ocupar como máximo el 25% del área total de la parcela ya sea individualmente o en conjunto
 - Estas instalaciones precautelarán el paisaje para lo cual su implantación evitará afecciones al mismo.
 - En predios que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas mayores a 5000 m² podrán ocupar con estas instalaciones en un máximo de 1250 m² ya sea individualmente o en conjunto.
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 5000 m² hasta superficies mayores a 1500 m², podrán ocupar con estas instalaciones como máximo el 20% del área total de la parcela ya sea individualmente o en conjunto
 - En predios pre existentes con anterioridad a la presente ordenanza que se encuentren dentro de esta sub categoría de ordenación y que tengan áreas menores a 1500 m², no podrán colocar este tipo de instalaciones y el predio se destinara al resto de actividades productivas contempladas.

 - Áreas de agricultura y residencia con restricciones:
En esta sub categoría de ordenación no se podrá implantar estas instalaciones.

 - Núcleos Poblacionales:
En esta categoría de ordenación no se podrá implantar estas instalaciones.

Parágrafo 6º: Unidades habitacionales

Artículo 151.- En la sub categoría de ordenación “Núcleos Poblacionales de la Merced” se permitirá de 1 a 2 unidades habitacionales siempre y cuando no se infrinja las áreas de implantación de la edificación establecida y COS señalado.

Parágrafo 7º: Densidad de vivienda

Artículo 152.- En la categoría de ordenación Núcleos Poblacionales se permitirá el incremento de densidad de vivienda únicamente para el desarrollo de proyectos de interés social generado y ejecutado exclusivamente por el gobierno local o por organismos del Estado.

CAPÍTULO VI: CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Artículo 153.- En esta sub clasificación del suelo se encuentran como categorías de ordenación las concesiones para la explotación de materiales áridos y pétreos y los sectores estratégicos que se emplazaren definidos por el Estado Central.

Para su emplazamiento y realización de actividades de explotación de recursos naturales, se requerirán de estudios específicos de detalle y la obtención de los respectivos permisos ambientales otorgados por la autoridad competente, no obstante de emplazarse sectores estratégicos definidos por el estado Central se considerarán obligatorias las siguientes determinantes adicionales para los estudios que se requieran para dicha implantación:

Al localizarse estos proyectos estratégicos en áreas de importancia ecológica del cantón considerados ecosistemas frágiles, afectan coberturas importantes tales como: páramo, relictos de bosques naturales, bosque nublado y varios cursos de agua que a su vez son afluentes en su mayoría de ríos de importancia del cantón; por tanto, se mantendrá el margen de protección que se propone dentro de la categoría de ordenación “Áreas de Protección de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua” de acuerdo al orden de jerarquía del curso de agua de Strahler, no se permitirá el establecimiento de campamentos para los asentamientos pendulares de las personas que trabajaran en estos lugares, estas poblaciones se localizaran en lugares específicos en las condiciones que se establecerán en los estudios a detalle que aprobará el GAD Municipal del cantón El Pan previo el inicio del proyecto estratégico.

Las categorías de ordenación de esta sub clasificación del suelo son:

- Concesiones mineras
- Sectores estratégicos

CAPITULO VII: CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL

Artículo 154.- Evaluación de impacto ambiental.- Para los usos de suelo que se encuentren dentro de la categoría de uso “restringido”, el establecimiento de estos se sujetará a procesos técnicos – administrativos aprobados por la autoridad ambiental competente.

Artículo 155.- Unidades habitacionales.- Para todas las categorías de ordenación en las que se encuentra permitida el uso de residencial de baja densidad será de una sola unidad habitacional a excepción de la sub categoría de ordenación “Núcleo Poblacional La Merced” en donde se permiten hasta dos unidades habitacionales.

Artículo 156.- Pendientes.- En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores al 35%.

Artículo 157.- Altura de piso.- Se entenderá como un piso una altura equivalente hasta 3m. Los mezanines se consideran como un piso adicional.

Artículo 158.- Buhardilla.- Se entenderá como buhardilla el área equivalente hasta el 50% del área en planta baja.

Artículo 159.- Cerramientos.- Los cerramientos serán estrictamente provisionales cuando se construyan con frente a vías, caminos, senderos o chaquiñanes, accesos, caminos privados, que no han sido planificados. Entendiéndose por cerramientos provisionales los construidos con malla (metálica) y postes (madera, aluminio, hierro, hormigón prefabricado) o alambre de púas; cerramientos con vegetación.

Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.

Artículo 160.- Características de la Construcción.- En términos generales: Los materiales, formas, colores, alturas y volúmenes de edificaciones e instalaciones, que se construyan, se diseñarán de manera tal que sean coherentes con la textura y composición del paisaje preexistente.

Las edificaciones deberán quedar completamente terminadas

Artículo 161.- Emplazamiento de nuevas edificaciones.- Para las nuevas edificaciones en las parcelas del área rural, su emplazamiento se realizará a una distancia contemplada desde el eje de la vía considerando la jerarquía a la cual tuvieren el frente, creando un espacio necesario de transición entre la vía y la vivienda; evitando de este modo futuros problemas por ampliación de vías; además esta determinante evitará la implantación de viviendas en suelo destinado para la producción, optimizando de esta manera el suelo apto para la producción y el aprovechamiento de la infraestructura de servicios.

Cuadro N° 1

Jerarquía Vial	Distancia del eje vial a paramento de fachada
Jerarquía 1 (Vía Interprovincial)	30 m
Jerarquía 2 (Vía Intercantonal)	25 m
Jerarquía 3 (Vía Interparroquial)	15 m
Jerarquía 4 (Vías secundarias)	10 m
Jerarquía 5 (Caminos Vecinales)	5 m

Artículo 162.- Diseño y emplazamiento de las edificaciones.- El diseño y emplazamiento de las edificaciones integrarán al medio físico existente, y por lo tanto respetarán la presencia de cursos de agua, vistas y otros elementos paisajísticos.

Artículo 163.- Emplazamiento de equipamientos.- El equipamiento en general solo podrá implantarse en las categorías de ordenación en las que se encuentre como complementario o restringido del suelo rural de producción y en el suelo urbano, cuando se acredite la necesidad de su ubicación y cumpla con todos los requisitos impuestos por la autoridad competente.

Artículo 164.- Usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.- Solo podrán implantarse estos usos en las categorías de ordenación del suelo rural y núcleos urbanos. En las categorías de ordenación del suelo rural de producción cuando se acredite la necesidad de su ubicación, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Mantendrán el área mínima de parcela establecida para cada categoría, los establecimientos no superarán los 1000m² de superficie construida. Para la implantación de estos usos acreditarán la inexistencia de otros establecimientos de su misma clase o similares en un radio de 6 kilómetros.
- Se adecuará al paisaje con materiales propios de la zona a fin de reducir al máximo el impacto en el paisaje.
- En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverá satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como las conexiones con las redes existentes y la incidencia que supongan en su capacidad y funcionamiento.
- Se prohíbe la implantación de usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares, en las categorías de ordenación pertenecientes al suelo rural de protección.

Artículo 165.- Redes.- Para las redes de alta tensión de energía eléctrica se dejará una banda libre de edificaciones en función de la potencia de la línea eléctrica según la legislación vigente.

Artículo 166.- Tolerancia.- Todas las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán un rango de tolerancia de más menos un 10%.

Artículo 167.- Márgenes de protección.- En lo referente a la categoría de ordenación “Áreas de protección de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas”, localizadas alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce y del orden de jerarquía del curso de agua (orden de Strahler); predominando el criterio que mayor margen de protección genere. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida.

Cuadro N° 2

Margen de protección de ríos, quebradas o cualquier curso de agua según Strahler

Jerarquía de curso hídrico (Strahler)	Ancho del río, quebrada o cualquier curso de agua en metros	Margen de Protección de cada lado
1	Menos de 3	10 m
2	4 m	10 m
3	8 m	30 m
4	10 m	40 m
5	16 m	50 m
6	16 m	50 m

- Para el caso de las lagunas se establece una margen de protección de 100m contada desde el borde de la misma.
- Se prohíbe los embaulamientos de ríos, quebradas, acequias o cualquier curso de agua.
- En todos los cursos de agua que no se encuentren cartografiados se aplica las márgenes establecidas de acuerdo al ancho del cauce.
- Para el caso de zonas urbanas y núcleos poblacionales determinados en esta ordenanza en donde existan curso de agua menores a 3 m de ancho el margen de protección de cada lado será de 5m.

Artículo 168.- Aprobación e informes.- Para toda construcción a implantarse en el área rural del cantón se sujetará a las normativas expuestas para cada categoría de ordenación y la aprobación respectiva por el GAD Municipal del cantón El Pan.

Artículo 169.- Conjuntos habitacionales y urbanizaciones.- En toda el área rural del cantón se prohíbe la implantación de conjuntos habitacionales, urbanizaciones.

Artículo 170.- Construcción en lotes de áreas menores.- En los lotes ya existentes con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza que tengan áreas menores a la mínima establecida se podrán construir en las condiciones descritas en cada categoría de ordenación siempre y cuando el terreno tenga frente a una vía, camino vecinal o sendero.

Artículo 171.- Fraccionamientos por partición hereditaria.- En caso de herencia, se podrá fraccionar las parcelas que se encuentren en el Suelo rural de Producción, Suelo rural de expansión y suelo urbano, en los tamaños establecidos para cada una de las categorías de ordenación y polígonos de intervención; si no se cumple con el tamaño mínimo lote o de parcela establecido no podrá realizarse el fraccionamiento y se mantendrá el tamaño original del lote o parcela así como su uso.

Artículo 172.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles los jueces ordenarán que, de conformidad con la Ley, se cite con la demanda al GAD Municipal del cantón El Pan y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán al GAD municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

TITULO IV

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CAPÍTULO I

DETERMINANTES PARA LA EDIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 173. – Edificación del suelo: Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

La habilitación del suelo constituye un requisito previo e indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización para la edificación o construcción.

La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, de acuerdo al presente instrumento y sus instrumentos complementarios.

Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

Art. 174. – Permiso de edificación: Las personas que ostenten la propiedad sobre predios localizados en suelo rural, podrán edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en la presente Ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios de predios podrán edificar en sus lotes, siempre y cuando estos cumplan la superficie mínima exigida, tengan edificabilidad atribuida de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza o en los instrumentos que la complementan y desarrollan.

La facultad para edificar se ejercerá previo a la obtención de la autorización emitida mediante acto administrativo por parte del órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pan.

La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca máximo a tres años. Dicha autorización se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

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

Durante la ejecución de las obras, el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pan, deberá inspeccionarlas con el fin de verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Art. 175. – Prohibiciones: No podrá concederse ningún permiso de habilitación sobre los predios que presenten una o más de las siguientes características:

1. Topográficas: Suelos con pendiente igual o superior al 35%.
2. Riesgo: Las áreas que presentan grado alto no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo con los estudios realizados por el órgano competente en riesgo.
3. Hidrología: Márgenes de protección de ríos y quebradas, de acuerdo con los estudios realizados por el órgano competente en riesgos.
4. Patrimoniales y ambientales: Los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por los órganos competentes, en casos excepcionales, se otorgarán permisos de edificación si se tiene consentimiento previo del ente rector competente en la materia.
5. Protección estricta: Los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por los órganos competentes en la materia.
6. Derecho de vía: De aquellas clasificadas de conformidad a la Ley orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre vigente, que corresponden a vías estatales, inter cantonales e inter parroquiales.
7. Servidumbre: Por las líneas de transporte de hidrocarburos y zona de influencia de poliductos.
8. Servidumbre: Por líneas de transmisión eléctricas.
9. Servidumbre: De canales de riego y líneas de conducción de agua potable o márgenes de protección.

Art. 176. – Habilitación del suelo restringida: Tendrán restricción y por lo tanto se encontrará limitada la habilitación del suelo, de los predios que presenten por lo menos una de las siguientes características:

1. Riesgo: Las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo con los estudios realizados por el órgano competente en riesgos, deberán presentar los estudios de detalle para permitir procesos de urbanización o edificación bajo los lineamientos que establezca el órgano competente en riesgos.
2. Patrimoniales: Los bienes de valor patrimonial, áreas, conjuntos y ejes patrimoniales y sus radios de influencia, deberán ajustarse a las condiciones establecidas por el órgano competente de acuerdo a las competencias según sea el caso.

Estas limitaciones se encuentran condicionadas a la presentación de estudios o al cumplimiento de las condiciones o requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

Art. – 177. Control de la habitabilidad: Mientras dure la construcción, la Dirección de Planificación en coordinación con Comisaría Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pan, ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación, constitución así, como el órgano competente de control de acuerdo a lo prescrito en la presente Ordenanza.

Sin perjuicio de lo determinado en el inciso que antecede, el órgano competente deberá verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables y de ser el caso, deberá disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno

para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

INFORMES SOBRE LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Art. 178. – De los informes: Los informes sobre la habilitación del suelo y edificación constituyen actos de simple administración, estos informes deberán ser formulados por servidores públicos profesionales en la materia, quienes otorgan elementos de opinión o juicio sustentado en la normativa vigente, sobre el objeto de consulta o requerimiento.

Estos informes no constituyen autorización, ni el otorgamiento de derechos adquiridos, los mismos ostentan carácter informativo.

Estos informes serán emitidos por la Dirección de Planificación Municipal del cantón El Pan.

Art. 179. – Contenidos mínimos de los informes: Los informes contendrán como mínimo:

1. La determinación sucinta del asunto que se trate.
2. El fundamento técnico y jurídico.
3. Los anexos necesarios.

Los informes contendrán, de forma inequívoca, la conclusión, pronunciamiento o recomendación.

Art. 180. – Clases de informes para la habilitación del suelo y la edificación: Los informes se clasifican en:

1. Informe predial de regulación del uso de suelo; y,
2. Informe objeto de consulta o requerimiento.

Art. 181. – Informe predial de regulación del uso de suelo: Es el documento emitido por el órgano competente o su delegado, que determina la aplicación de la presente Ordenanza a nivel predial.

Este informe contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

Art. 182. – Contenidos mínimos del informe predial de regulación del uso de suelo: El informe contendrá como mínimo lo siguiente:

1. Clave catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente;
2. Propietario o poseionario del predio;
3. Clasificación del suelo;
4. Sub clasificación del suelo;
5. Tratamiento;
6. Uso del suelo general;
7. Usos del suelo específicos;
8. Compatibilidades de uso;
9. Retiros;
10. Frente mínimo;
11. Lote mínimo;
12. COS (Coeficiente de ocupación del suelo);
13. CUS (Coeficiente de utilización del suelo);
14. Edificabilidad Básica;
15. Edificabilidad Máxima; y,
16. Afectaciones:
 - a) Vial (de ser el caso);
 - b) Riesgos Naturales (de ser el caso);
 - c) Hídrica (de ser el caso);
 - d) Ambiental (de ser el caso); y,
 - e) Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

De la autorización urbanística

CAPITULO III

DE LA LICENCIA URBANÍSTICA

Art. 183. – Autorización urbanística: Esta licencia implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión de suelo.

Art. 184. – Clases de licencias urbanísticas: Las licencias urbanísticas se clasifican en:

1. Licencia urbanística para la habilitación de suelo;
2. Licencia urbanística para la edificación;

3. Licencia urbanística por régimen de propiedad horizontal; y,
4. Licencia urbanística para conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.

Art. 185. – Licencia urbanística para la habilitación de suelo: La licencia urbanística para la habilitación de suelo puede ser otorgada con la finalidad de subdivisión, vivienda de interés social y urbanización.

Art. 186. – Licencia urbanística para la edificación: La licencia urbanística para la edificación puede ser otorgada con la finalidad de que se ejecuten obras menores y obras mayores.

Art. 187. – Licencia urbanística de propiedad horizontal: La licencia urbanística de propiedad horizontal puede ser otorgada con la finalidad de ejecutar proyectos relativos al régimen de propiedad horizontal.

Art. 188. – Licencia urbanística para conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones: Esta licencia puede ser otorgada con la finalidad de ejecutar obras de conservación, rehabilitación y mejora de edificaciones.

CAPÍTULO IV

CESIONES DE SUELO

Art. 189. – Cesión: Consiste en la entrega de suelo por parte del propietario del predio, como efecto de la división de suelo por fraccionamiento o urbanización.

Art. 190. – Cesiones obligatorias en suelo urbano: En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la administración municipal, se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; así como se exceptúan de esta entrega, los núcleos poblacionales definidos en la ordenanza, cuya finalidad es estructurar asentamientos que sirvan de apoyo a la producción; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización

Para los predios que vayan a dividirse y cuya superficie sea inferior a tres mil metros cuadrados y superior o igual a mil metros cuadrados, el GAD Municipal podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje.

Los predios a dividirse y cuya superficie sea inferior a mil metros cuadrados no entregarán áreas verdes y comunales, en este caso el porcentaje obligatorio se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la administración municipal deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.

La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del predio

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa la administración municipal. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Art. 191. – Compensación: Cuando fuere aplicable, si la compensación en dinero suple o reemplaza la cesión obligatoria de suelo conforme lo descrito en el artículo precedente, el pago se realizará de acuerdo al avalúo catastral vigente del predio, sin considerar el valor de las construcciones existentes.

Art. 192. – Excepciones: Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

1. Las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación mediante declaración juramentada.

2. Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo, independientemente del propietario.

3. Cuando el fraccionamiento se produjere por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones efecto del trazado de una vía pública aprobada por la administración municipal, con la consecuente expropiación de acuerdo a lo establecido en la ley vigente.

Art. 193. – Proyectos conjuntos: En todo fraccionamiento de suelo que incluya dos o más predios del mismo propietario o de diferentes propietarios, el área sobre la cual se calculará la cesión obligatoria de suelo, será la sumatoria del área útil urbanizable de los predios a fraccionarse y se registrará de acuerdo a los artículos correspondientes según cada caso.

Art. 194. – Características de las áreas de cesión obligatoria del suelo: Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

a) Las áreas de cesión para áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y la suficiente área útil para recreación activa y/o pasiva.

b) Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.

c) Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas a la administración municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.

d) No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, bordes costeros y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.

e) La administración municipal podrá determinar en su normativa local e instrumentos de planificación, las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual se proporcionará al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.

f) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, se podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en el ordenamiento jurídico vigente.

CAPITULO V

MERCADO DE SUELO

Art. 195. – Instrumentos para regular el mercado de suelo: Estos instrumentos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Estos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y el banco de suelo.

Art. 196. – Derecho de adquisición preferente: Es la facultad reconocida a favor de la administración municipal, para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

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

Art. 197. – Declaración de desarrollo y construcción prioritaria: Concite en la determinación de zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pan. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

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

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Registro de la Propiedad.

Art. 198. – Declaración de zonas especiales de interés social: Consiste en la declaración de zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, proceda a su expropiación, a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Art. 199. – Anuncio del proyecto: Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor del avalúo catastral de la carta de pago del año anterior a fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad y de no existirlo será publicado en un diario de la capital de la provincia, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros municipal y al Registrador de la Propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros municipal, a los propietarios de los predios afectados y al Registrador de la Propiedad.

Art. 200. – Derecho de superficie: Se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero, para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

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

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social y suelos declarados como zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Art. 201. – Banco de suelo: Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley reglamentos.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Estos podrán ser transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

CAPÍTULO VI

TRÁMITES MUNICIPALES

Art. 202.- Licencia Urbanística: Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, entre otros fines específicos deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la concesión de la Licencia Urbanística para la cual cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Formulario de línea de fábrica con la firma del propietario, (adquirido en Tesorería)
- b) Certificado de no adeudar al GAD Municipal (adquirido en Tesorería)
- c) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario o propietarios del predio
- d) Copia simple de las escrituras del predio debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad
- e) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado
- f) Levantamiento planimétrico del predio
- g) Certificado del pago del predio del año en curso

Art. 203.- Aprobación de planos: Toda persona natural o jurídica que desee edificar, ampliar, remodelar o restaurar un bien inmueble deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la aprobación de un proyecto arquitectónico para lo cual cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Formulario de aprobación de planos (adquirido en Tesorería)
- b) Licencia Urbanística
- c) Planos que cumplan con las regulaciones establecidas en el Código de Arquitectura del Plan de Uso y Gestión del Suelo y de la Norma Ecuatoriana de la Construcción
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal (adquirido en Tesorería)
- e) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario o propietarios del predio
- f) Copia simple de las escrituras del predio debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad
- g) Certificado del pago del predio del año en curso

Art. 204.- Permiso de Construcción Mayor: El permiso de construcción es el único documento que habilita para iniciar los trabajos conforme los planos aprobados, el que será emitido una vez se cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Formulario del permiso de construcción mayor suscrito por el profesional responsable del proyecto
- b) Copia de los planos aprobados
- c) Formulario del INEC firmado por el profesional que realiza el proyecto

Art. 205.- Permiso de Construcción Menor: La Dirección de Planificación podrá autorizar en todo el cantón la construcción de obras menores destinadas a construcción y reparaciones, siempre que el área a intervenir sea inferior 54 m² y/o se realicen trabajos de mantenimiento de una edificación siempre que dicha acción no contemple la modificación estructural, este permiso servirá también para los cerramientos en línea de fábrica frente a vías consolidadas dentro del área urbana y rural; no requieren este permiso los mantenimientos internos de una edificación y los trabajos de pintura; para lo cual se cumplirá con los siguientes requisitos:

- a) Formulario de permiso de construcción menor suscrito por el propietario de la edificación
- b) Certificado de no adeudar al GAD Municipal (adquirido en Tesorería)
- c) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario o propietarios del predio
- d) Copia simple de las escrituras del predio debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad
- e) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado
- f) Certificado del pago del predio del año en curso

Art 206.- Modificaciones de Planos: Toda modificación a realizarse en los planos aprobados antes o durante la ejecución de las obras planificadas, deberá previamente ser aprobada por parte de la Dirección de Planificación para lo cual el profesional responsable de la ejecución de la obra deberá presentar adjuntando a los planos aprobados, los planos reformados y todos los requisitos establecidos para la aprobación de planos.

CAPÍTULO VII

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 207.- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales.

Art. 208.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.

Art. 209.- Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, accesos, patios, puertas de entrada, escaleras entre otros.

Art. 210.- El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local.

En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

Art. 211.- Declaratoria de Propiedad Horizontal: El Consejo Cantonal procederá con la declaratoria de propiedad horizontal de una o varias edificaciones contando con el informe favorable presentado para el efecto por parte de la Dirección de Planificación y de la Procuraduría Síndica y una vez se hayan cumplido los siguientes requisitos.

- a) Solicitud de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL dirigida al Director de Planificación firmado por el propietario y profesional responsable del proyecto, se deberá incluir obligatoriamente los números de cédula, correo electrónico y teléfono.
- b) Licencia Urbanística.
- c) Permiso de construcción.
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- e) Copia de escrituras del predio debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad y certificado actualizado del Registro de la Propiedad
- f) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario o propietarios del bien
- g) Planos de la edificación, individualizado claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones.
- h) Certificado de la existencia de los servicios de infraestructuras otorgados por el departamento de obras públicas o similar.
- i) Reglamento de propiedad horizontal firmado por un profesional en el área del derecho y del propietario, debidamente protocolizado luego de la revisión de la Dirección de Planificación.
- j) Cuadro de áreas y alícuotas firmado por el profesional responsable y debidamente protocolizado luego de la revisión de la Dirección de Planificación.

CAPÍTULO VIII

DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 212.- Vivienda de Interés Social: La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada en áreas urbanas y rurales destinada a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber

recibido anteriormente otro beneficio similar, asegurando de esta manera, un hábitat seguro e inclusivo para la familia, conforme lo establece el Decreto Ejecutivo 681 publicado en el Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 460 de fecha 03 de abril de 2019.

Art. 213.- Se consideran viviendas de interés social a aquellas comprendidas en la segmentación definida en base al Reglamento Para Calificación de Anteproyectos como Viviendas de Interés Social y su Reforma emitido parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que establece:

- **Primer Segmento.** - Vivienda de interés social con subsidio total del Estado
 - Unifamiliar en terreno propio del beneficiario de dos y tres dormitorios; en un área habitable mínima de 50 m² y 57m² respetivamente.
 - Unifamiliar en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o propiedad del promotor/constructor de tres dormitorios; en un área habitable mínima de 57 m².
 - Multifamiliar en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o propiedad del promotor/constructor de tres dormitorios; en un área habitable mínima de 57 m².

- **Segundo Segmento.** - Vivienda de Interés Social con subsidio parcial del Estado
 - Multifamiliar en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o propiedad del promotor/constructor, modalidad de arrendamiento con opción a compra; en un área habitable mínima de 57 m².
 - Multifamiliar y Unifamiliar en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano, terreno de propiedad del beneficiario o en terreno del promotor/constructor, modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que podrá tener tasa de interés preferencial; en un área habitable mínima de 57 m².

- **Tercer Segmento.** – Vivienda de Interés social con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario.
 - Unifamiliar en terrenos del Estado ecuatoriano, terreno de propiedad del beneficiario o en terreno del promotor/constructor; en un área habitable mínima de 57 m².
 - Multifamiliar en terrenos del Estado ecuatoriano, terreno de propiedad del beneficiario o en terreno del promotor/constructor; en un área habitable mínima de 57 m².

Art. 214.- Espacios Mínimos: De manera obligatoria las viviendas de interés social con un área habitable mínima de 50 m² incluirán en su diseño una disposición de espacios que comprenda como mínimo dos dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado con tendedero de ropa.

Las viviendas de interés social con un área habitable mínima de 57m² incluirán en su diseño tres dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado con tendedero de ropa.

Art. 215.-Aprobación de Proyectos de vivienda de Interés Social: Para generación de proyectos de vivienda de interés social el Consejo Cantonal contado con un informe de capacidad de dotación de servicios básicos emitido por parte de la Dirección de Obras Públicas o su similar y de la Dirección de Planificación sobre la factibilidad de emplazamiento, autorizará la elaboración de un anteproyecto en el que se puedan establecer tamaños de lote menores a los mínimos establecidos en cada polígono de intervención, con la finalidad de facilitar el emplazamiento de las tipologías de vivienda descritas para cada segmento, las que obligatoriamente consideraran los espacios mínimos requeridos y garantizarán de manera adicional características y condiciones de accesibilidad,

iluminación y ventilación natural conforme lo establecido en el Código de Arquitectura del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El anteproyecto generado será presentado a la Dirección de Planificación para su aprobación una vez que se verifique se cumpla con las condiciones y características descritas en los parámetros establecidos por el ente rector de la política de vivienda en el Ecuador y las establecidas en el Código de Arquitectura del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cuando el proyecto de vivienda de interés social contemple la conformación de un conjunto arquitectónico, dicho proyecto podrá desarrollarse únicamente sobre suelo urbano y la aprobación del Consejo Cantonal estará condicionada a la presentación del certificado de validación y calificación del proyecto como vivienda de interés social emitido por parte del MIDUVI, a la certificación, validación o aprobación por parte de dicha cartera de Estado del plan masa y a la presentación de los estudios complementarios requeridos para la edificación del proyecto, entre los que se incluirán de forma obligatoria los siguientes:

- Planos Arquitectónicos que incluirán los detalles constructivos necesarios
- Diseños Hidrosanitarios
- Diseños Eléctricos
- Estudios de Suelos
- Diseños Estructurales (conforme lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción)
- Diseños viales y de pavimentos (si se contemplan vías dentro del proyecto sean éstas de uso vehicular o peatonal)

TITULO V

RÉGIMEN ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 216. – Reglas generales: Se garantizará el respeto al debido proceso, seguridad jurídica, tutela efectiva y a las garantías establecidas en la Constitución y la ley, con el fin de precautelar la protección de los derechos de los administrados.

Se garantizará la debida separación entre la función instructora y la función sancionadora, de tal forma que su función corresponda a servidores públicos distintos.

En el procedimiento administrativo sancionador, el conocimiento, sustanciación y resolución se llevará a cabo por parte del órgano competente de la administración municipal del cantón El Pan, para tales efectos se aplicará el procedimiento establecido en la presente Ordenanza, con sujeción a lo que determina el Código Orgánico Administrativo vigente.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO

Art. 217. – Del inicio: El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante acto administrativo emitido por el órgano instructor, ya sea de oficio, por acuerdo del órgano competente, como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

Art. 218. – De la notificación: El acto de inicio se notificará con todo lo actuado al órgano peticionario, al denunciante y a la persona inculpada, en el término máximo de tres días contados a partir de la fecha en la que se dictó el acto de inicio.

Art. 219. – Contestación: Una vez notificado el inculpado con el acto de inicio, tendrá el término de 10 días para presentar su contestación por escrito, contados desde el día hábil siguiente a la fecha en la que tenga lugar la notificación del acto administrativo de inicio.

En caso de que la persona inculpada no hubiera presentado la contestación en el término señalado en el párrafo que antecede, el acto de inicio se considerará como el dictamen, en caso de haberlo y siempre y cuando el mismo, contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

El inculpado podrá solicitar la práctica de diligencias probatorias, así como podrá reconocer su responsabilidad y corregir su conducta.

Art. 220. – Prueba: Fenecido el término de diez días para presentar la contestación, el órgano instructor evacuará la prueba que haya sido admitida hasta el cierre del período de instrucción.

Se practicarán de oficio o a petición de la persona interesada las pruebas necesarias para la determinación del hecho y la responsabilidad.

De ser necesario, la administración pública de oficio o a petición del presunto infractor, fijará fecha y hora en la que se llevarán a cabo la práctica de actuaciones orales y audiencias, fecha que no deberá exceder del término de diez días de la conclusión del término establecido para la contestación.

En la determinación del término no se afectará a las etapas, términos o plazos previstos para el procedimiento administrativo sancionador.

Art. 221. – Resolución: El procedimiento administrativo sancionador será resuelto mediante la expedición de acto administrativo expreso y se notificará en el plazo máximo de 30 días término, contado a partir del vencimiento del término de la prueba.

En casos concretos, cuando el número de personas interesadas o la complejidad del asunto exijan un plazo superior para resolver, se puede ampliar el plazo hasta 60 días.

Art. 222. – Contenido de la resolución: El acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador, deberá ser debidamente motivado e incluirá:

1. La determinación de la persona responsable.
2. La singularización de la infracción cometida.
3. La valoración de la prueba practicada.
4. La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.
5. Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.

El acto administrativo es ejecutivo desde que causa estado en la vía administrativa.

El vencimiento de los plazos previstos para resolver no exime al órgano competente de su obligación de emitir el acto administrativo.

CAPÍTULO III

INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS

Art. 223. – Infracciones leves: Constituyen infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes:

Son infracciones leves a la gestión del suelo, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a) Sin los correspondientes permisos municipales exigidos por la autoridad competente.
 - b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en la presente Ordenanza y en sus instrumentos complementarios.
4. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente.

Art. 224. – Infracciones graves: Constituyen infracciones graves las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.
 - b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima sanción.
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

CAPÍTULO IV

SANCIONES

Art. 225. – Sanciones: Las siguientes sanciones se clasifican de acuerdo al grado de infracción, ya sean estas leves o graves y serán impuestas mediante acto administrativo debidamente motivado y con respeto al debido proceso.

Las multas imputables a las Infracciones leves y graves serán sancionadas en función del reglamento que se elabore para el efecto.

En caso de ser necesario, mediante acto motivado se podrá imponer:

1. La suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto.
2. El derrocamiento, u otras medidas urgentes a costa del infractor.
3. El decomiso del beneficio obtenido con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Forman parte íntegra de la presente Ordenanza el documento que contiene El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón El Pan y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, agregado como anexo al presente instrumento.

SEGUNDA: Forman parte íntegra de la presente Ordenanza el documento que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo, su memoria técnica en la cual se determinan el componente estructurante y el componente urbanístico conforme a lo establecido en la Ley, reglamentos y normas emitidas por el ente rector competente en la materia.

TERCERA: La presente Ordenanza prevalecerá sobre cualquier otra ordenanza u otros cuerpos legales vigentes dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pan.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: La comisión técnica conformada por la Dirección de Planificación quien lo presidirá, Procurador Síndico, Comisario Municipal y los Concejales presidentes de las Comisiones de Legislación y Planificación, deberán presentar en un plazo de 60 días, el Reglamento en el cual se determine el cuadro de valores, sobre la aplicación de las Sanciones establecidas en la presente norma, misma que deberá guardar armonía con la Ordenanza de Urbanismo, Construcciones y Ornato del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pan.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

PRIMERA: Deróguese la "Ordenanza que regula el fraccionamiento territorial rural en el cantón El Pan", los contenidos de la "Ordenanza sustitutiva de urbanismo, construcciones y ornato de las áreas declaradas urbanas del cantón El Pan" que se contrapongan a la presente ordenanza; así como las normas de igual e inferior jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por parte del Concejo Cantonal de conformidad con la ley, a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón El Pan, a los diez y nueve días del mes de mayo del dos mil veinte y uno.



Sr. Martín Rigoberto Borja Cabrera.
ALCALDE DEL CANTÓN EL PAN.



Firmado electrónicamente por:
**MONICA ALEJANDRINA
CONTRERAS
VILLAVICENCIO**

Abg. Mónica Contreras V.
SECRETARIA (E) DEL I. CONCEJO.

CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL PAN**” fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en sesiones extraordinarias del veinte y tres de abril y diez y nueve de mayo del dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:
**MONICA ALEJANDRINA
CONTRERAS
VILLAVICENCIO**

Abg. Mónica Contreras V.
SECRETARIA (E) DEL I. CONCEJO.

SANCIÓN: El Pan, a los veinte y seis días del mes de mayo del dos mil veinte y uno, de conformidad con el COOTAD, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono y ordeno su publicación.



Sr. Martín Rigoberto Borja Cabrera.
ALCALDE DEL CANTÓN EL PAN.

CERTIFICACIÓN: Sancionó y firmó la “**ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN EL PAN**”, conforme al COOTAD, el Alcalde del cantón El Pan, Sr. Martín Rigoberto Borja Cabrera. Hoy veinte y seis de mayo del dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:
**MONICA ALEJANDRINA
CONTRERAS
VILLAVICENCIO**

Abg. Mónica Contreras V.
SECRETARIA (E) DEL I. CONCEJO.



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.