

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El PDyOT es un instrumento técnico y normativo esencial para la planificación territorial, que permite reflejar la visión de desarrollo, programas, estrategias y proyectos permitiendo además llevar adelante y alianzas el plan de trabajo de las autoridades electos, acorde a la normativa nacional y local.

Es necesario contar con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos, en el ámbito de sus competencias y de su circunscripción territorial, en el marco del Sistema Nacional de Planificación;

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tienen capacidad para ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar las competencias exclusivas y concurrentes entre varios niveles de gobierno, según el modelo de gestión de cada sector, proceso que es participativo.

El ser humano es un ser integral, por lo que su desarrollo deber ser igual, por esto los Derechos Humanos, garantizan la vida digna y para que esto se cumpla, además de los derechos fundamentales, como el derecho a la vida, libertad, alimentación, igualdad etc., están entre otros, los derechos relacionados a la educación, hábitat y vivienda, medio ambiente sano y sustentable.

Solo promoviendo, protegiendo y respetando estos derechos se puede hablar de un desarrollo integral del ser humano, uno de los aspectos fundamentales en relación con este desarrollo, es el derecho al hábitat y vivienda que garantizará que cada persona tenga un lugar seguro, saludable, adecuado y digno para vivir, pero no solo esto, sino también el uso de la ciudad y espacios públicos bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural.

Partiendo de esto es necesario mencionar, un problema mundial: la desigualdad espacial y la pobreza en las comunidades urbanas y rurales, según la ONU hábitat, el crecimiento urbano no planificado impulsa la expansión de los asentamientos informales y los barrios marginales,

lo que a su vez se traduce en pobreza urbana, desigualdad y falta de viviendas adecuadas y asequibles.

Los asentamientos, al no estar planificados y regulados, generan complicaciones en la provisión de servicios básicos, salud, transporte, entre otros, resultando así, que el desarrollo integral y el cumplimiento de los derechos humanos se vea menoscabado, además a esto, se suma el cambio climático que genera riesgos por fenómenos naturales y aquella distancia abismal en la distribución de beneficios y cargas entre el sector urbano y rural. Por otra parte, para garantizar la soberanía alimentaria (derecho garantizado en la CRE), es necesario proteger el sector rural, y regular el crecimiento del sector urbano.

Para que estas situaciones sean mitigadas, la ONU establece estándares para la planificación y organización territorial, con base en los enfoques de la ONU que son: reducir la desigualdad y la pobreza en las comunidades urbanas y rurales, aumentar la prosperidad compartida en ciudades y regiones y promover la prevención y respuesta efectiva ante las crisis urbanas.

En el Ecuador la planificación y el ordenamiento territorial se hace mediante el instrumento llamado Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y los planes complementarios (planes maestros sectoriales y planes parciales). siendo estos, parte del sistema normativo del país, es decir son de aplicación obligatoria tanto para el sector público como para el privado.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión de Suelos -LOOTUGS establece que el PDOT, contendrá el PUGS y este a su vez los componentes, estructurante y urbanístico. La entidad encargada de regular el PUGS es el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (conformado por: la máxima autoridad del órgano rector del hábitat y vivienda que es quien preside; la máxima autoridad del órgano rector de planificación nacional, y un representante de los GAD).

El PUGS es un instrumento de planificación, que permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y

transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía (función de participación y control social).

Este instrumento puede ser ampliado o aclarado por los planes complementarios (planes maestros y parciales), según las características propias del cantón; pero siempre se articulará con los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial nacional, así los planes de los cantones colindantes y la provincia en la que se encuentren.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mocache, como su deber y responsabilidad, en su afán por proporcionar bienestar a sus ciudadanos y en estricto cumplimiento de la legislación ecuatoriana, presenta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020 - 2023 y el Plan de Uso de Gestión de Suelo 2021 – 2033.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MUNICIPIO DE MOCACHE**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “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, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y

la riqueza para acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales. La naturaleza será sujeto de aquellos derechos que le reconozca la Constitución.”,

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza 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 numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: “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 y otros servicios sociales necesarios.”;

Que, el artículo 100 de la Constitución establece que en todos los niveles de gobierno el régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes territoriales de cada nivel de gobierno, que funcionará regidas por principios democráticos;

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 248 de la Constitución establece que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad

de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación;

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

Que, el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República, dispone que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre las políticas de vivienda;

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece, que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte

públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”;

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

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el “Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”;

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal e) menciona: Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer

efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, “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 (...).”;

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionan de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Que, el artículo 233 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: Todas las dependencias de los gobiernos autónomos descentralizados deberán preparar antes del 10 de septiembre de cada año su plan operativo anual y el correspondiente presupuesto para el año siguiente, que contemple los ingresos y egresos de conformidad con las prioridades establecidas en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y bajo los principios de la participación definidos en la Constitución y la ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...);

Que, el artículo 274 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone en su primer inciso que: Los gobiernos autónomos descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio.

Que, el artículo 3 de la Resolución No. 003-2014-CNP establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, los indicadores y las metas que les correspondan para contribuir al cumplimiento de las metas del Plan Nacional de Desarrollo, en el marco de sus competencias.

Que, se debe desarrollar lineamientos, contenidos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión, uso y planeamiento del suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el objeto de facilitar a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos realizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Que, el artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece en su inciso segundo que: “Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas

que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto”.

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos 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.”; Los planes de desarrollo y ordenamientos territoriales regionales, provinciales, cantonales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo.

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de

ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se establece que: “es obligación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión”.

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo 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 fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con el numeral 3 de su artículo 3 es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificará todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y

establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

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

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone 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 del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”;

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: “ (...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”; y, para el efecto tendrá la atribución: “Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)”;

Que, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “El ministerio rector del hábitat y vivienda, (...), convocará y presentará al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la inmediata aprobación y emisión de las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo.”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta 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 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del 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, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los Contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, en el Suplemento del Registro Oficial número 954 de 28 de mayo de 1996 se publicó la Ley de Creación del Cantón Mocache.

Que, la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mocache 2018-2020, fue aprobada por el Concejo Municipal en Pleno, en Sesiones Extraordinarias del 26 y 28 de marzo de 2018 y sancionada el 02 de abril de 2018.

Que, la Ordenanza Municipal publicada en la Edición Especial número 302 del Registro Oficial de 31 de enero del 2020 expide la Ordenanza regula las actividades turísticas en el Cantón Mocache Provincia de Los Ríos.

Que, la Ordenanza Municipal publicada en la Edición Especial número 1315 del Registro Oficial del 16 de noviembre del 2020 expide la Ordenanza que regula y norma la protección ambiental en el Cantón Mocache.

Que, la Ordenanza Municipal publicada en la Edición Especial número 1512 del Registro Oficial 09 de febrero de 2021 expide la Ordenanza que reglamenta la determinación, administración, control y recaudación del impuesto de patente anual dentro del Cantón Mocache.

En uso de sus competencias establecidas en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con las atribuciones establecidas en el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

**LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MOCACHE 2021-2023, Y EL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MOCACHE 2021-2033**

Sección I

Capítulo I

DISPOSICIONES GENERALES

**Definición, Objetivos y Ámbito de Aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento
Territorial 2020-2023**

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.- La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Mocache, tanto en áreas urbanas como rurales, en el ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o inciden significativamente.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Mocache.

Artículo 3.-Aprobación. -Se aprueba y expide la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mocache, el que se adjunta como Anexo único a la presente Ordenanza.

Artículo 4.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Cantón Mocache, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) y su reglamento, Ley de Seguridad Pública y del Estado, Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento, Ley Orgánica de Participación Ciudadana, ordenanzas municipales y otras normas legales.

Artículo 5.- Objeto del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Cantón Mocache, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio, uso y gestión del suelo, con gestión de riesgos. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son: reactivar la economía; mejorar el nivel de ingreso de la población; atender la pandemia y post pandemia de COVID-19; mejorar la calidad de vida y de trabajo;

fortalecer la gestión de riesgos priorizando el cambio climático y, mejorar la calidad ambiental.

El objetivo principal del Plan es, convertirse en el instrumento de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Mocache, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

El PDOT cantonal se complementará con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), cuya norma técnica y regulación será emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, art. 27).

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el Plan organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de la implementación de articulaciones estratégicas y activación de los subsistemas: medio físico o sistema natural; población y actividades de producción, consumo y relación social; asentamientos humanos e infraestructuras; y, el marco legal e institucional.

Artículo 6.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Cantón Mocache, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, provincial, regional y nacional.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Cantón Mocache tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: mejorar las condiciones de vida y de trabajo; la preservación y cuidado del medio ambiente y recursos naturales; y, el aumento en el nivel de ingresos económicos de la población; y el objetivo principal del plan que es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Mocache, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

El propósito es articular la visión territorial con las directrices e intervenciones concretas respecto del desarrollo económico, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales, y el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático, los sistemas de redes de servicios de transporte, movilidad, accesibilidad, energía y telecomunicaciones; el rol de sus asentamientos humanos, tanto en

el ámbito urbano como en el rural. Además, de definir el marco de acción sobre el cual se desarrolla el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En este contexto, se emiten lineamientos para articular los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con los Objetivos de Desarrollo Sostenible a fin de implementar acciones locales que contribuyan al cumplimiento de la Agenda 2030.

En este contexto, en la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo que por Ley corresponde al GAD Municipal del Cantón Mocache, teniendo como objetivos del ordenamiento territorial complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Artículo 7.- Ámbito del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Cantón Mocache, rige para la circunscripción territorial del Cantón.

Para operativizar el propósito del PDOT, se debe considerar lo siguiente:

- El Plan de Trabajo de la autoridad electa;
- Las competencias exclusivas del municipio;
- Estrategias de articulación con otros niveles de gobierno y actores de la sociedad civil;
- La viabilidad presupuestaria y;
- Gestión ambiental, emergencia sanitaria o post pandemia.

Artículo 8.- Vigencia y publicidad del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Cantón Mocache, tiene una vigencia temporal hasta el año 2023, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal del Cantón Mocache, debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Cantón Mocache, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma digital a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Mocache, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Artículo 9.- Ajustes y actualización del Plan. - Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras o en los planes y proyectos. Todos los planes de ordenación municipal deberán aplicar las normas y ajustarán los

límites de las zonificaciones previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible, siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada.

Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes.

Los ajustes y la actualización serán efectuados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo Cantonal de Planificación y el Concejo del GAD Municipal del Cantón Mocache.

- a) Competencias de los GAD afines a los sectores prioritarios para la adaptación y la mitigación al cambio climático de gestión de riesgos establecido en la Estrategia Nacional de Cambio Climático (ENCC);
- b) El ordenamiento territorial PUGS, constituye una disciplina planificada y técnica, pero también una política pública y una técnica administrativa. Como política pública y hacia el futuro, “el ordenamiento del territorio define la estructura espacial o marco físico en el que se han de ubicar las actividades propiciadas por las políticas económica, social, cultural y ambiental de la sociedad, y regula el comportamiento de los agentes socioeconómicos; todo ello orientado a conseguir un desarrollo equitativo y sostenible.

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 42, señala que los contenidos mínimos de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son:

- a. Diagnóstico.** - El diagnóstico de los planes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, por lo menos, lo siguiente:
 - 1. La descripción de las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio;
 - 2. La identificación y caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional;
 - 3. La identificación de las actividades económico-productivas, zonas de riesgo, patrimonio cultural y natural y grandes infraestructuras que existen en la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado;
 - 4. Las relaciones del territorio, internas y externas;

5. La posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y;
 6. El modelo territorial actual.
- b. Propuesta.** - La propuesta de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrá, al menos, lo siguiente:
1. La visión de mediano plazo;
 2. Los objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, resultados, metas deseadas, indicadores y proyectos, que faciliten la rendición de cuentas y el control social; y;
 - 3.- El modelo territorial deseado en el marco de sus competencias.
- c. Modelo de gestión.** - Para la elaboración del modelo de gestión, los Gobiernos Autónomos Descentralizados precisarán, por lo menos, lo siguiente:
1. Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan; y;
 2. Estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación;
 3. Estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública.

Para la determinación de lo descrito en el literal b, se considerará lo establecido en la Estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico, y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerarán la propuesta de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno, así como el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Artículo 10.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023.- Corresponde al GAD Municipal del Cantón Mocache, sus Direcciones, en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDOT Cantonal.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia Cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD Municipal del Cantón Mocache.

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Artículo 11.- Seguimiento y Evaluación. - El GAD Municipal del Cantón Mocache, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDOT Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportará anualmente a la Secretaría Técnica Planifica Ecuador, el cumplimiento de las metas propuestas en el PDOT Cantonal, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 53-54-55-56-57-58-59-60-61 y 62 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La Unidad de Planificación Institucional del GAD Municipal del Cantón Mocache, coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT Cantonal con las Secretarías Sectoriales.

Artículo 12.- Del Control de La Ejecución. - El control de la ejecución del PDOT del Cantón Mocache, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de Mocache y a las instancias de participación establecidas en la Ordenanza del Sistema de Participación Ciudadana y Control Social, expedida por el GAD Municipal del Cantón Mocache.

Art. 13.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón Mocache, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Cantón Mocache.

SECCION II

CAPITULO I

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTON MOCACHE 2021-2023

Art. 14.- Definición. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y

criterios generales, y a través de ellos el gobierno municipal del cantón Mocache, puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Art. 15.- Objetivo.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando 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, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, 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, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Art. 16.- Vigencia y Actualización. - 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. De realizarse actualizaciones deberá preservar su completa coherencia con el Plan de

desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente de este nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo Vigente. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 del Reglamento de la LOOTUGS; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley en coherencia con el PDOT.

Art. 17.- Interpretación de las disposiciones del PUGS. - En caso de necesidad de interpretación de los contenidos de esta ordenanza, solamente al Consejo de Planificación Cantonal le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, y lo hará mediante ordenanza interpretativa, que tendrá el carácter de definitiva, sobre la base de la documentación del PDOT y PUGS y los informes de la Dirección de Planificación y de Asesoría Jurídica del gobierno municipal.

Art. 18.- Seguimiento y Evaluación. - El seguimiento y evaluación del PUGS del Cantón Mocache serán continuas y permanentes por parte de todas las instancias de planificación y gestión territorial Municipal.

Art. 19.- Definición de términos. - Para la correcta interpretación de los términos utilizados en la presente ordenanza, se entenderán de la siguiente manera:

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 humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Barrio. Son las unidades básicas funcionales de cualquier asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

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 o metropolitano.

Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde 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 estar y circular libremente, diseñados y contruidos con fines y usos sociales recreacionales, de movilidad o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Estándares urbanísticos.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

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 o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Hábitat. - Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Infraestructura. Se refiere a 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.

Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación. - Entidad técnica perteneciente a la estructura orgánica del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encargada de los procesos de planificación territorial dentro de la jurisdicción municipal y que formulará y actualizará los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y los Planes de Uso y Gestión del Suelo -PUGS. Dependiendo del GAD municipal o metropolitano, la instancia técnica de planificación puede figurar como Secretaría, Dirección, Unidad, Coordinación, Jefatura, entre otras.

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 para la actuación urbanística.

Plan Maestro Sectorial. - Plan que tiene por objeto detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política

competente por razón de la materia, de acuerdo con lo expuesto en el artículo 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Plan Parcial. - Son planes que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión del suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Planes Urbanísticos Complementarios. - Son aquellos planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, de acuerdo con el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Los planes maestros sectoriales, así como los planes parciales forman parte de los planes urbanísticos complementarios.

Planes de Uso y Gestión del Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

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.

Polígonos de Intervención Territorial. - Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los

tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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.

Suelo rural. - Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo rural de producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo rural de protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra

restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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 naturaleza, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, según lo establecido en artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, de acuerdo con el artículo 18 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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, de acuerdo con el artículo 18 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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 ordenamientos territoriales municipales o

metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos, de acuerdo con el artículo 18 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Tratamientos urbanísticos.- Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico- ambiental y socioeconómico.

Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:

- a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- c) Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- d) Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

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

f) Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

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

b) Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

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

d) Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo,

privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

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

Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos

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

Sección III

Capítulo I

Límites de Cantón y Clasificación del Suelo del Cantón Mocache

Art. 20.- Límites Urbanos del Cantón

Límite urbano de la Cabecera cantonal de Mocache - La cabecera cantonal de Mocache está ubicado en la Provincia de Los Ríos y abarca 291,3 hectáreas en el año 2021, el perímetro urbano se encuentra delimitado por los puntos que se enlista en la siguiente tabla, así como en el mapa a continuación:

Tabla 1. Polígonos de Intervención Territorial y subclasificación de usos de suelo rural.

COORDENADAS DE PUNTOS QUE DELIMITAN LA CABECERA CANTONAL 2021					
PUNTO	UTM		DECIMAL DEGREES		EJE CARDINAL
	coord_x	coord_y	coordX	coordY	
1	665293,04	9870000	-79,51441	-1,175751	Norte

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

2	665343,642	9869973,9	-79,513955	-1,175987	
3	665377,561	9869931,62	-79,51365	-1,176369	
4	665456,088	9869891,62	-79,512944	-1,176731	
5	665387,549	9869801,24	-79,51356	-1,177548	
6	665666,056	9869158,39	-79,511054	-1,183361	
7	665705,959	9869172,01	-79,510696	-1,183238	
8	665744,122	9869073,4	-79,510352	-1,184129	
9	665786,5	9869070,69	-79,509971	-1,184154	
10	665810,659	9869011,05	-79,509754	-1,184693	
11	665837,821	9869011,53	-79,50951	-1,184689	
12	665886,745	9868896,79	-79,50907	-1,185726	
13	666010,148	9868970,49	-79,507961	-1,185059	
14	666024,159	9868952,59	-79,507835	-1,185221	
15	666088,338	9869022,52	-79,507259	-1,184588	
16	666058,023	9869057,3	-79,507532	-1,184273	
17	666133,647	9869155,79	-79,506853	-1,183382	
18	666165,253	9869132,35	-79,506568	-1,183594	
19	666193,521	9869157,87	-79,506315	-1,183363	
20	666340,775	9869218,03	-79,504992	-1,182818	
21	666443,199	9869633,31	-79,504073	-1,179062	
22	666526,338	9869710,41	-79,503327	-1,178364	Noreste
23	666651,628	9869572,67	-79,5022	-1,17961	
24	666712,448	9869576,55	-79,501654	-1,179574	
25	666723,761	9869548,27	-79,501552	-1,17983	
26	666790,294	9869548,97	-79,500954	-1,179823	
27	666853,683	9869486,9	-79,500384	-1,180384	
28	666843,461	9869376	-79,500476	-1,181387	
29	666814,058	9869355,93	-79,50074	-1,181569	
30	666900,285	9869293,27	-79,499965	-1,182135	
31	667024,385	9869301,91	-79,498849	-1,182056	
32	667071,979	9869252,64	-79,498422	-1,182502	
33	667040,296	9869087,17	-79,498705	-1,183999	
34	667063,603	9869088,39	-79,498496	-1,183987	
35	667101,014	9868778,47	-79,498158	-1,18679	
36	667179,125	9868701,52	-79,497456	-1,187486	
37	667127,882	9868646,71	-79,497916	-1,187982	
38	667167,069	9868608,54	-79,497564	-1,188327	
39	667158,33	9868590,56	-79,497642	-1,188489	ESTE
40	667060,092	9868573,52	-79,498525	-1,188644	
41	666935,675	9868563,88	-79,499643	-1,188732	
42	666965,801	9868374,51	-79,499371	-1,190444	
43	666983,355	9868393,99	-79,499214	-1,190268	
44	667006,11	9868378,77	-79,499009	-1,190406	

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

45	666951,133	9868328,81	-79,499503	-1,190858	
46	667073,586	9868222,47	-79,498402	-1,191819	
47	667044,075	9868183,79	-79,498667	-1,192169	
48	667103,012	9868137,45	-79,498137	-1,192588	
49	667077,697	9868078,84	-79,498364	-1,193118	
50	667023,49	9868099,85	-79,498852	-1,192928	
51	666963,198	9867986,37	-79,499393	-1,193955	Sureste
52	666847,52	9868056,35	-79,500433	-1,193322	
53	666629,587	9867792,45	-79,50239	-1,19571	
54	666591,751	9867829,43	-79,50273	-1,195376	
55	666526,864	9867781,05	-79,503313	-1,195814	
56	666477,747	9867842,34	-79,503754	-1,19526	
57	666389,254	9867798,2	-79,504549	-1,195659	
58	666362,582	9867873,57	-79,504789	-1,194978	
59	666118,586	9867692,88	-79,506981	-1,196613	
60	666095,636	9867618,67	-79,507187	-1,197285	SUR
61	665923,45	9867638,31	-79,508734	-1,197108	
62	665870,99	9867831,25	-79,509206	-1,195363	
63	665814,78	9867899,29	-79,509712	-1,194748	
64	665862,261	9867955,95	-79,509285	-1,194235	
65	665933,753	9867993,99	-79,508643	-1,193891	
66	665936,835	9868378,99	-79,508617	-1,190409	
67	665824,134	9868342,31	-79,50963	-1,190741	
68	665820,111	9868390,08	-79,509666	-1,190309	
69	665835,693	9868494,75	-79,509527	-1,189362	
70	665827,072	9868512,58	-79,509604	-1,189201	
71	665776,74	9868528,22	-79,510057	-1,18906	
72	665709,4	9868517,75	-79,510662	-1,189155	
73	665676,47	9868527,34	-79,510957	-1,189068	
74	665623,562	9868512,09	-79,511433	-1,189207	
75	665608,878	9868561,73	-79,511565	-1,188758	
76	665568,273	9868552,04	-79,51193	-1,188846	
77	665550,065	9868585,74	-79,512094	-1,188541	
78	665496,048	9868582,81	-79,512579	-1,188568	
79	665526,43	9868474,13	-79,512305	-1,18955	
80	665529,151	9868437,7	-79,512281	-1,18988	
81	665464,269	9868405,01	-79,512864	-1,190176	
82	665464,724	9868484,72	-79,51286	-1,189455	
83	665433,24	9868574,03	-79,513143	-1,188647	
84	665313,197	9868540,53	-79,514222	-1,188951	
85	665100,754	9868383,19	-79,51613	-1,190375	
86	665082,3	9868419,29	-79,516296	-1,190049	
87	664875,058	9868286,38	-79,518158	-1,191252	Suroeste

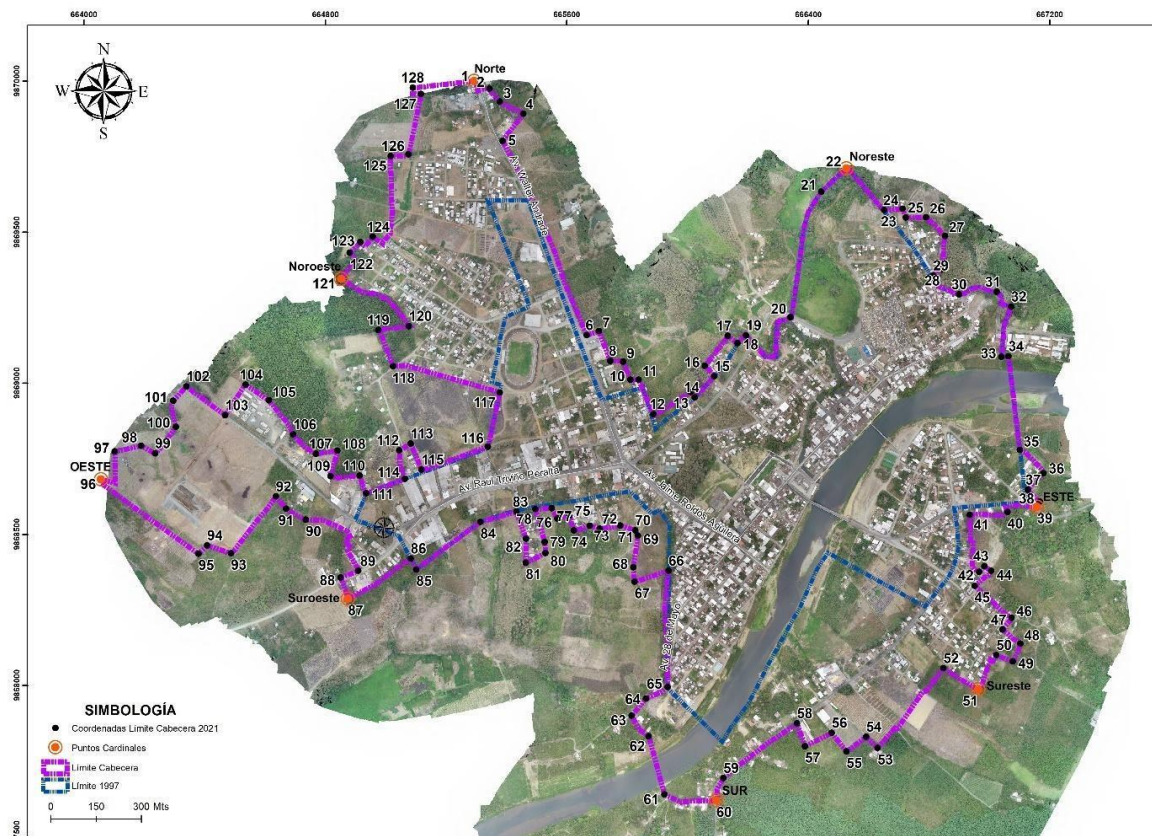
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

88	664849,848	9868356,29	-79,518384	-1,190619	
89	664908,78	9868378,82	-79,517855	-1,190415	
90	664735,136	9868547,44	-79,519416	-1,188891	
91	664669,472	9868583,94	-79,520006	-1,188561	
92	664635,678	9868624,71	-79,52031	-1,188193	
93	664486,983	9868436,56	-79,521645	-1,189895	
94	664408,144	9868462,29	-79,522354	-1,189663	
95	664379,165	9868435,37	-79,522614	-1,189907	
96	664057,104	9868681,75	-79,525509	-1,18768	OESTE
97	664102,104	9868773,75	-79,525105	-1,186847	
98	664189,351	9868792,07	-79,524321	-1,186681	
99	664235,23	9868767,72	-79,523909	-1,186901	
100	664304,191	9868855,37	-79,52329	-1,186108	
101	664295,653	9868941,39	-79,523367	-1,18533	
102	664339,417	9868988,61	-79,522974	-1,184903	
103	664468,074	9868893,48	-79,521817	-1,185763	
104	664535,811	9868994,33	-79,521209	-1,18485	
105	664612,729	9868942,46	-79,520518	-1,185319	
106	664692,925	9868829,89	-79,519797	-1,186337	
107	664768,83	9868765,81	-79,519114	-1,186916	
108	664839,944	9868776,12	-79,518475	-1,186822	
109	664817,204	9868692,19	-79,518679	-1,187582	
110	664913,434	9868693,57	-79,517815	-1,187569	
111	664935,34	9868635,3	-79,517618	-1,188096	
112	665044,732	9868776,97	-79,516635	-1,186814	
113	665082,304	9868799,43	-79,516298	-1,18661	
114	665063,175	9868682,81	-79,516469	-1,187665	
115	665117,636	9868713,6	-79,51598	-1,187387	
116	665338,264	9868789,32	-79,513998	-1,186701	
117	665377,847	9868968,46	-79,513643	-1,18508	
118	665024,31	9869055,21	-79,51682	-1,184297	
119	664975,214	9869175,59	-79,517262	-1,183209	
120	665076,318	9869188,18	-79,516353	-1,183095	
121	664852,438	9869344,8	-79,518366	-1,181679	Noroeste
122	664880,959	9869431,34	-79,51811	-1,180896	
123	664915,977	9869466,22	-79,517796	-1,180581	
124	664956,763	9869484,01	-79,517429	-1,18042	
125	665016,292	9869751,58	-79,516895	-1,177999	
126	665075,403	9869756,71	-79,516364	-1,177953	
127	665116,108	9869956,91	-79,516	-1,176142	
128	665089,994	9869977,24	-79,516234	-1,175958	

Fuente: PUGS MOCACHE

La ubicación de cada punto se puede observar en el siguiente mapa, la numeración avanza en sentido horario.

Mapa 1. Limite urbano actual cabecera cantonal - Coordenadas



Fuente: GAD MOCACHE

El límite de la cabecera cantonal de Mocache se encuentra delimitado al norte por el punto 1 cuyas coordenadas en grados decimales son $-79.51441, -1.175751$, al noreste predomina el punto 22 ubicado en $-79.503327, -1.178364$. al este el punto 39 ubicado en $-79.497642, -1.188489$, al sureste el punto 51 ubicado en $-79.499393, -1.193955$, al sur y punto 60 ubicado en $-79.507187, -1.197285$, al suroeste el punto ubicado en $-79.518158, -1.191252$, al oeste el punto 96 ubicado en $-79.25509, -1.18768$ y al noroeste el punto 121 ubicado en $-79.518366, -1.181679$ grados decimales.

Límite urbano de San Luis de Mocache

El área amanzanada urbana de la localidad de San Luis de Mocache cubre 18,59 hectáreas en el año 2021, el perímetro urbano se encuentra delimitado por los puntos que se enlista en la siguiente tabla:

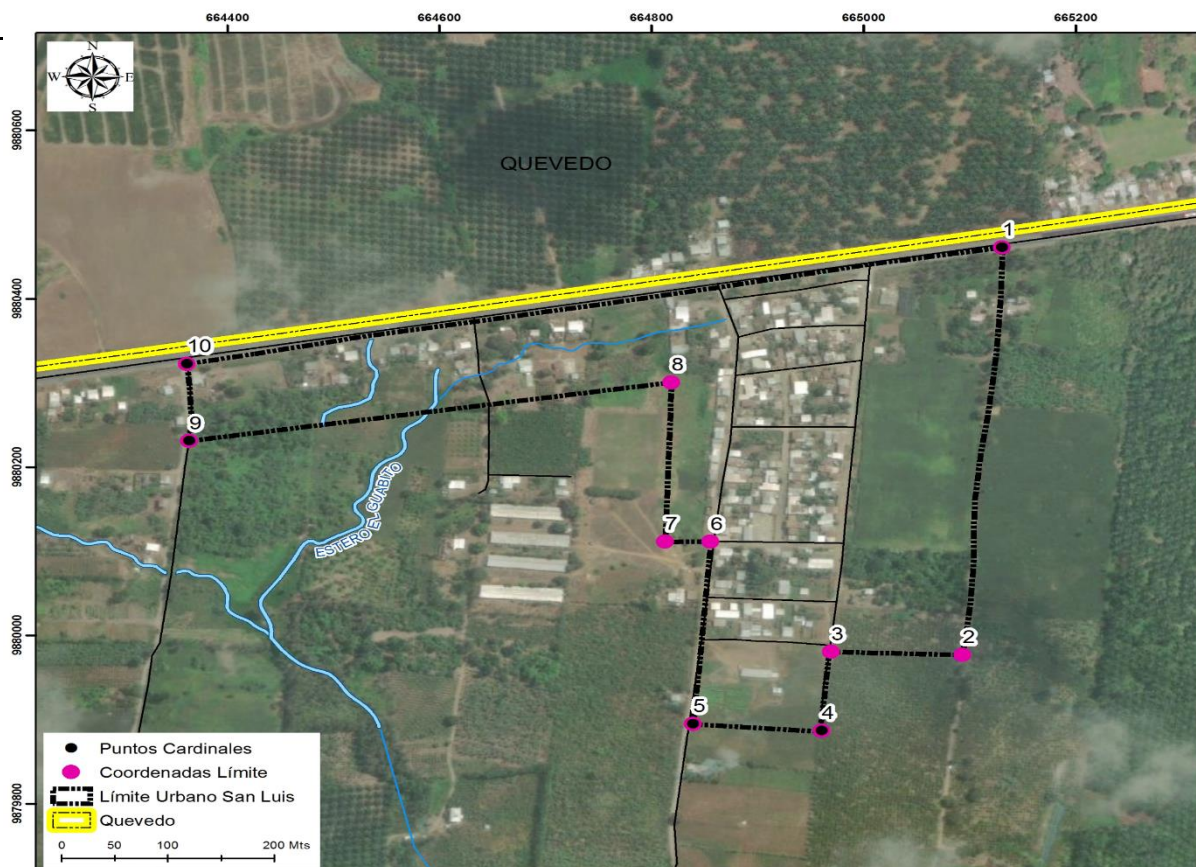
Tabla 2. Coordenadas San Luis de Mocache

COORDENADAS DE PUNTOS QUE DELIMITAN A SAN LUIS 2021					
PUNTO	UTM		DECIMAL DEGREES		EJE CARDINAL
	coord_X	coord_Y	coord_X	coord_Y	
1	665130,93	9880460,98	-79,515915	-1,081141	Noreste
2	665093,58	9879976,94	-79,516248	-1,085519	
3	664969,71	9879980,42	-79,517361	-1,085488	
4	664960,74	9879886,82	-79,517441	-1,086334	Sureste
5	664839,42	9879894,87	-79,518531	-1,086262	Suroeste
6	664855,68	9880111,26	-79,518386	-1,084305	
7	664813,1	9880111,43	-79,518769	-1,084303	
8	664819,05	9880300,69	-79,518716	-1,082592	
9	664363,87	9880231,04	-79,522806	-1,083224	Oeste
10	664361,9	9880322,62	-79,522824	-1,082395	Noroeste

Fuente: PUGS MOCACHE

La ubicación de cada punto se puede observar en el siguiente mapa, la numeración avanza en sentido horario.

Mapa 2. Limite urbano actual San Luis de Mocache - Coordenadas



Fuente: GAD MOCACHE

El límite del área amanzanada urbana de la localidad de San Luis de Mocache se encuentra delimitado al noreste por el punto 1 cuyas coordenadas en grados decimales son -79,515915, -1,081141, al sureste predomina el punto 4 ubicado en -79,517441, -1,086334, al suroeste el punto 5 ubicado en -79,518531, -1,086262, al oeste el punto 9 ubicado en -79,522806, -1,083224, al noroeste el punto 10 ubicado en -79,522824, -1,082395, grados decimales.

Límite urbano de Aguas Frías de Mocache

El área amanzanada urbana de la localidad de Aguas Frías de Mocache cubre 24,86 hectáreas en el año 2021, el perímetro urbano se encuentra delimitado por los puntos que se enlista en la siguiente tabla:

Tabla 3. Coordenadas Aguas Frias

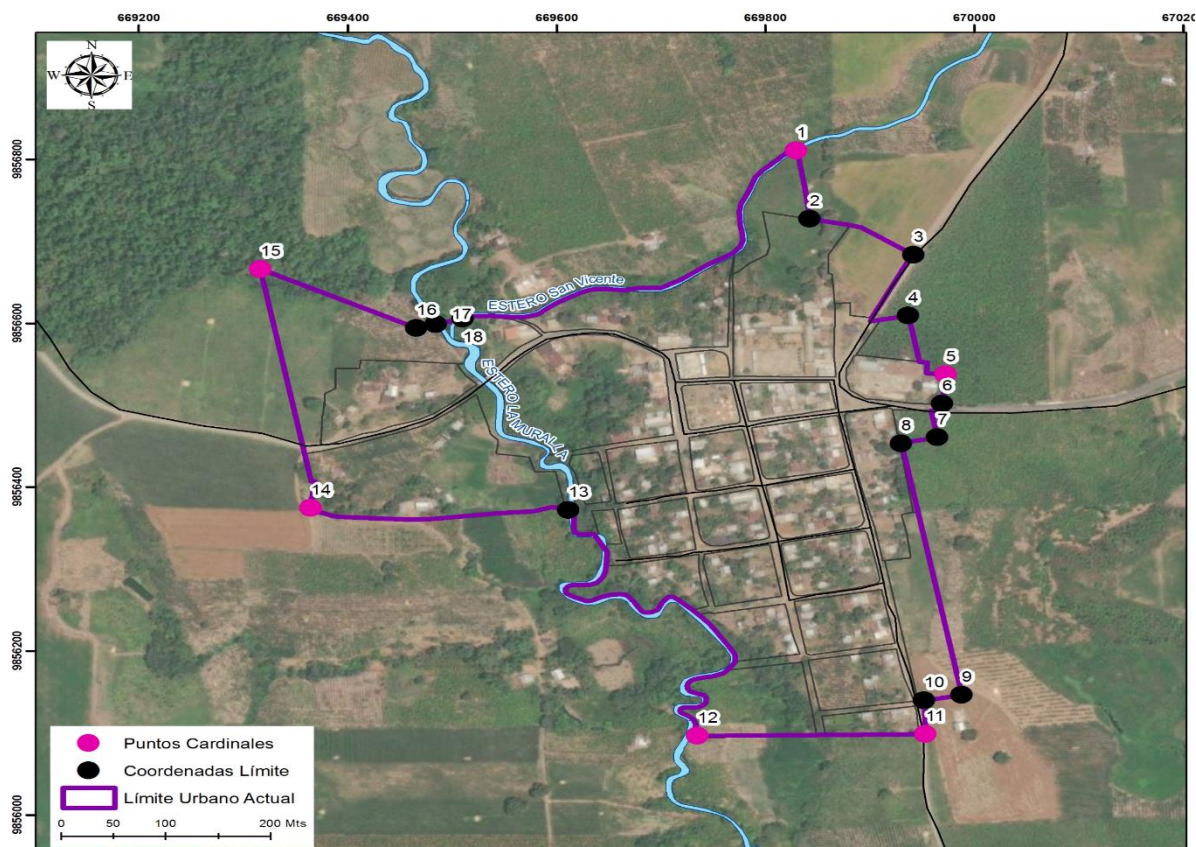
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

PUNTO	UTM		DECIMAL DEGREES		EJE CARDINAL
	coord_X	coord_Y	coord_X	coord_Y	
1	669830,18	9856810,76	-79,473573	9856810,76	NORTE
2	669842,63	9856727,28	-79,473461	9856727,28	
3	669941,94	9856683,35	-79,472568	9856683,35	
4	669936,91	9856609,01	-79,472613	9856609,01	
5	669972,99	9856537,43	-79,472289	9856537,43	ESTE
6	669969,7	9856501,57	-79,472318	9856501,57	
7	669964,92	9856460,56	-79,472361	9856460,56	
8	669930,44	9856453,22	-79,472671	9856453,22	
9	669988,33	9856146,35	-79,472149	9856146,35	
10	669952,21	9856139,54	-79,472473	9856139,54	
11	669953,45	9856098,35	-79,472462	9856098,35	SURESTE
12	669735,01	9856096,3	-79,474425	9856096,3	SUROESTE
13	669611,6	9856371,74	-79,475535	9856371,74	
14	669365,01	9856374,32	-79,477751	9856374,32	OESTE
15	669316,48	9856666,02	-79,478189	9856666,02	NOROESTE
16	669465,84	9856594,14	-79,476846	9856594,14	
17	669484,71	9856598,77	-79,476677	9856598,77	
18	669510,57	9856605,61	-79,476444	9856605,61	

Fuente: PUGS MOCACHE

La ubicación de cada punto se puede observar en el siguiente mapa, la numeración avanza en sentido horario.

Mapa 3. Limite urbano actual San Luis de Mocache - Coordenadas



Fuente: GAD MOCACHE

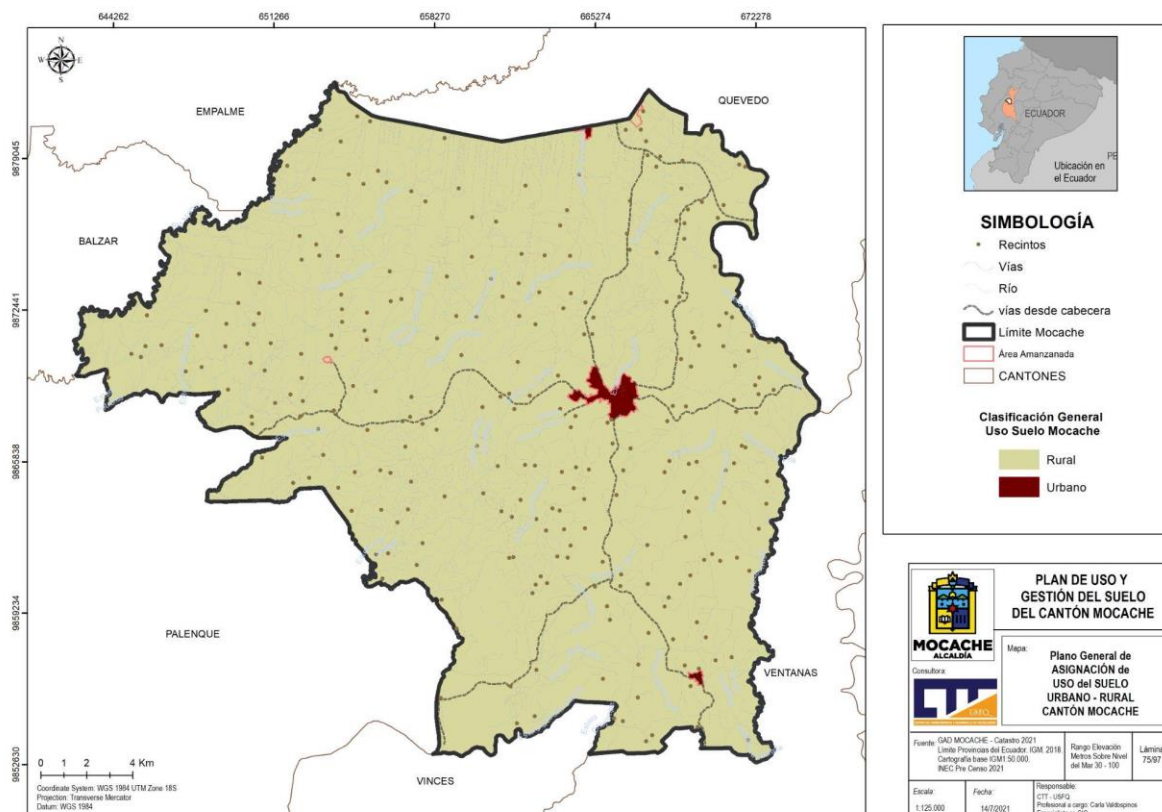
El límite del área amanzanada urbana de la localidad de Aguas Frías de Mocache se encuentra delimitado al norte por el punto 1 cuyas coordenadas en grados decimales son -79,473573, 9856810,75, al este predomina el punto 5 ubicado en -79,472289, 9856537,43, al sureste el punto 11 ubicado en 79,474425, 9856096,3, al suroeste el punto 12 ubicado en -79,474425, 9856096,3, al oeste el punto 14 ubicado en -79,477751, 9856374,32, al noroeste el punto 15 ubicado en -79,478189, 9856666,02 grados decimales.

Art. 21.- Clasificación del Suelo. - El suelo del Cantón Mocache se clasifica en Urbano y Rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. El Suelo Urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e

interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

En el mapa a continuación se identifica el suelo clasificado como rural y urbano

Mapa 4. Subclasificación del suelo rural - Cantón Mocache



Fuente: GAD MOCACHE

Sección IV

Regulación Urbanística Cantonal

Capítulo I

Subclasificación del Suelo Rural

Art. 22.- Subclasificación del Suelo Rural. - La subclasificación del suelo rural del Cantón Mocache es: Suelo rural de producción, Suelo rural de aprovechamiento extractivo, suelo rural de expansión urbana, suelo rural de protección.

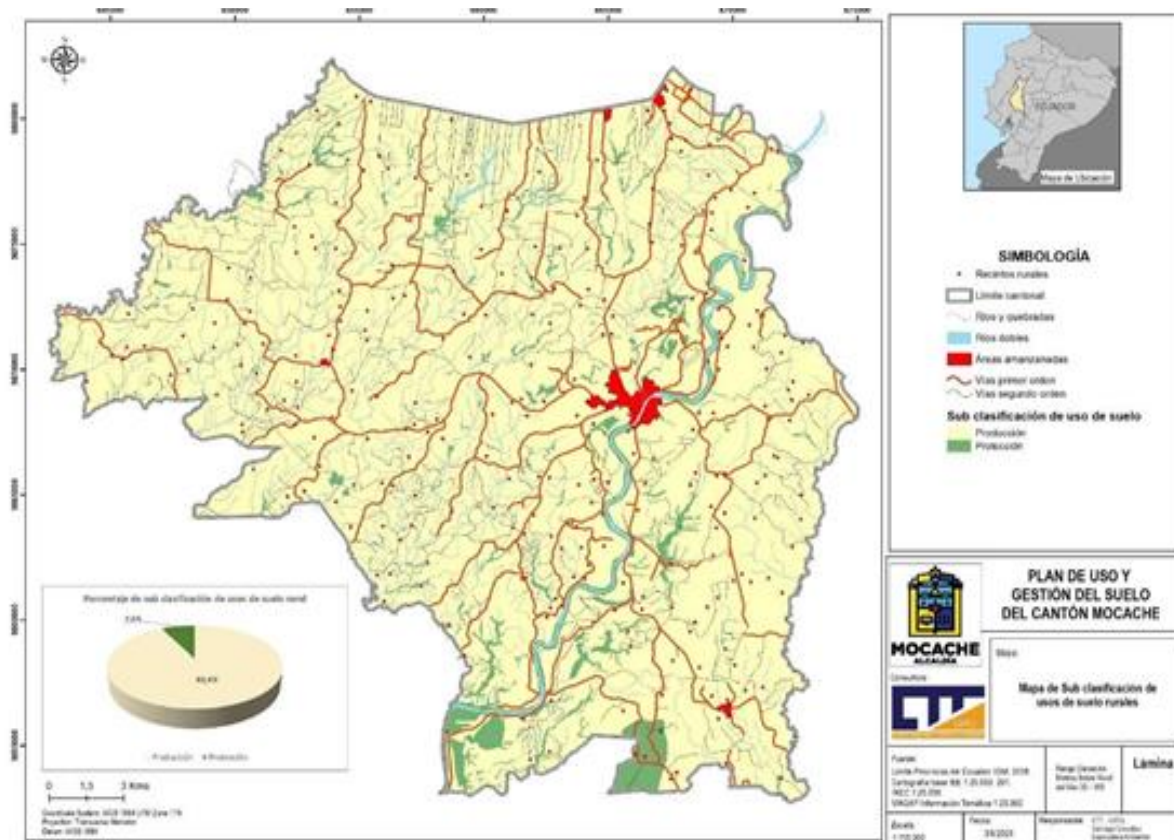
Art. 23.- Suelo Rural de Producción. - Principalmente destinado a actividades agroproductivas, extractivas, forestales y/o de aprovechamiento turístico. En tal razón, se restringe la construcción y el parcelamiento.

Art. 24.- Suelo rural de aprovechamiento extractivo. - Conforme a la legislación vigente y acorde a los derechos de la naturaleza, se destina para actividades extractivas de recursos naturales no renovables.

Art. 25.- Suelo rural de expansión urbana. - es el suelo colindante al suelo urbano, que en el futuro podrá ser habilitado para usos urbanos, conforme al plan de uso y gestión del suelo. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se subclasifica como suelo de expansión urbana a aquel que la autoridad agraria nacional haya identificado como de alto valor agroproductivo.

Art. 26.- Suelo rural de protección. - es el suelo que, por sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales o que, por ser susceptible a amenazas y riesgos, debe ser protegido. No es apto para recibir actividades que modifiquen o se contrapongan con su condición de suelo de protección, por lo que se restringe la construcción y el fraccionamiento de este.

Mapa 5. Subclasificación del suelo rural - Cantón Mocache



Fuente: GAD MOCACHE

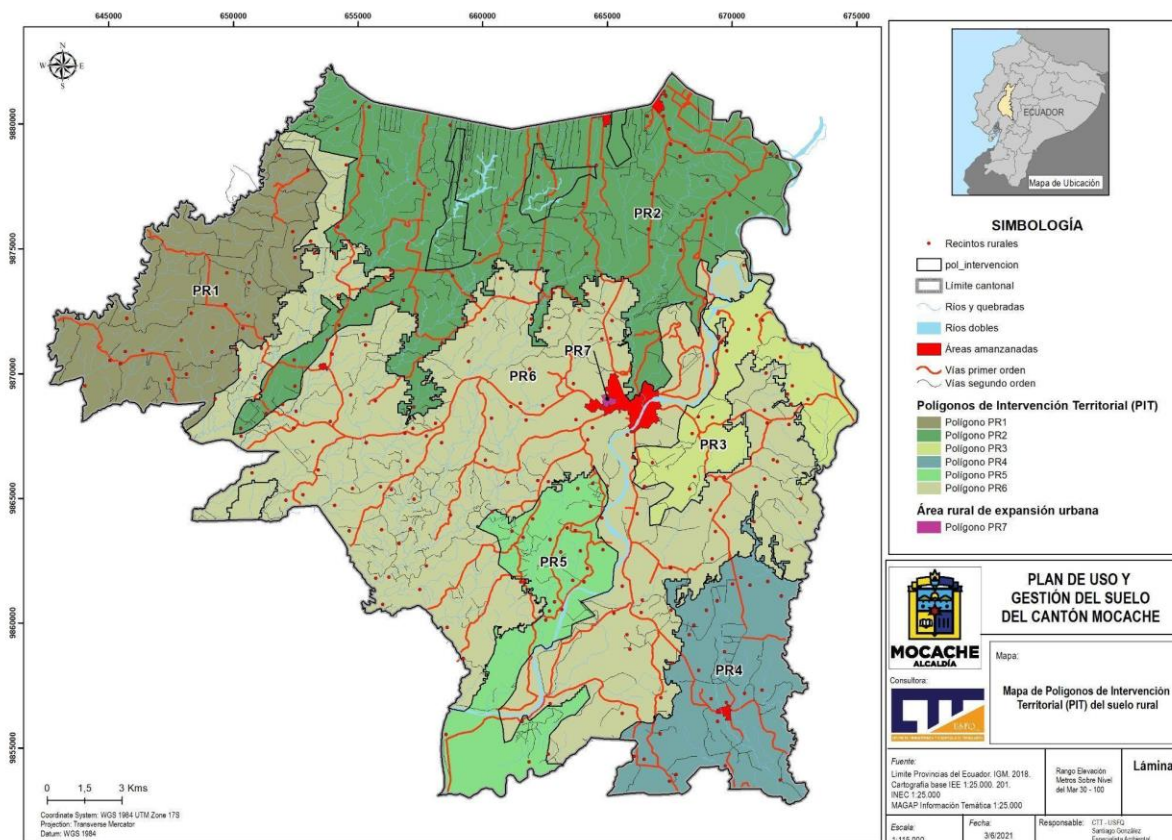
Capítulo II

Polígonos de Intervención Territorial del Sector Rural

Art. 27.- Polígono de Intervención Territorial, PIT.- Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas en esta ordenanza, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Los PIT del Cantón Mocache se detallan en el siguiente mapa y tabla:

Mapa 6. Polígonos de Intervención Territorial de suelo rural – cantón Mocache



Fuente: GAD MOCACHE

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

Tabla 4. Polígonos de Intervención Territorial y subclasificación de usos de suelo rural

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)				SUBCLASIFICACIÓN				SUB-POLÍGONOS (USOS DE SUELO)			
PIT	Código	Área (ha)	Porcentaje %	Categoría	Código	Área (ha)	Porcentaje %	Código	Área (ha)	Porcentaje %	Usos Principales
Polígono 1	PR1	6.007,1	10,6%	Producción	PR1-P	5.753,4	95,8%	PR1-P-01	36,5	0,6%	Manejo sustentable - bosque nativo
								PR1-P-02	34,3	0,6%	Manejo sustentable - plantación forestal
								PR1-P-03	5.356,1	93,1%	Producción agropecuaria
								PR1-P-04	0,7	0,0%	Recuperación - sobreutilización del suelo con ligera intensidad
								PR1-P-05	4,0	0,1%	Recuperación - sobreutilización del suelo con moderada intensidad
								PR1-P-06	321,7	5,6%	Recuperación - sobreutilización del suelo con severa intensidad
				Protección	PR1-C	253,7	4,2%	PR1-C-01	15,8	6,2%	Conservación - bosque nativo
								PR1-C-02	0,1	0,0%	Conservación - cuerpo de agua
								PR1-C-03	14,0	5,5%	Conservación - franja ribereña
								PR1-C-04	127,5	50,3%	Conservación - vegetación

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

											herbácea y arbustiva
								PR1-C-05	96,2	37,9%	Recuperación - franja ribereña
Polígono 2	PR2	14.335,8	25,4%	Extracción	PR2-E	13,0	0,1%	PR2-E-01	13,0	100,0%	Infraestructura
				Producción	PR2-P	13.534,4	94,4%	PR2-P-01	11,2	0,1%	Manejo sustentable - bosque nativo
								PR2-P-02	274,1	2,0%	Manejo sustentable - plantación forestal
								PR2-P-03	12.764,2	94,3%	Producción agropecuaria
								PR2-P-04	6,0	0,0%	Recuperación - sobreutilización del suelo con ligera intensidad
								PR2-P-05	2,9	0,0%	Recuperación - sobreutilización del suelo con moderada intensidad
								PR2-P-06	475,9	3,5%	Recuperación - sobreutilización del suelo con severa intensidad
				Protección	PR2-C	788,4	5,5%	PR2-C-01	74,4	9,4%	Conservación - cuerpo de agua
								PR2-C-02	6,6	0,8%	Conservación - eriales
								PR2-C-03	28,7	3,6%	Conservación - franja ribereña
								PR2-C-04	410,9	52,1%	Conservación - vegetación herbácea y arbustiva
								PR2-C-05	267,8	34,0%	Recuperación - franja ribereña

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

Polígono 3	PR3	2.940,3	5,2%	Producción	PR3-P	2.840,3	96,6%	PR3-P-01	48,1	1,7%	Manejo sustentable - plantación forestal
								PR3-P-02	1.618,2	57,0%	Producción agropecuaria
								PR3-P-03	10,6	0,4%	Recuperación - sobreutilización del suelo con ligera intensidad
								PR3-P-04	1.163,3	41,0%	Recuperación - sobreutilización del suelo con severa intensidad
				Protección	PR3-C	100,0	3,4%	PR3-C-01	10,8	10,8%	Conservación - cuerpo de agua
								PR3-C-02	4,9	4,9%	Conservación - franja ribereña
								PR3-C-03	19,7	19,7%	Conservación - vegetación herbácea y arbustiva
								PR3-C-04	64,6	64,7%	Recuperación - franja ribereña
Polígono 4	PR4	4.668,0	8,3%	Producción	PR4-P	4.143,9	88,8%	PR4-P-01	21,9	0,5%	Manejo sustentable - bosque nativo
								PR4-P-02	24,9	0,6%	Manejo sustentable - plantación forestal
								PR4-P-03	2.327,4	56,2%	Producción agropecuaria
								PR4-P-04	2,4	0,1%	Recuperación - sobreutilización del suelo con ligera intensidad
								PR4-P-05	1,7	0,0%	Recuperación - sobreutilización del suelo con

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

				Protección	PR4-C	524,1	11,2%				moderada intensidad
								PR4-P-06	1.765,5	42,6%	Recuperación - sobreutilización del suelo con severa intensidad
								PR4-C-01	0,8	0,2%	Conservación - franja ribereña
								PR4-C-02	1,5	0,3%	Conservación - vegetación herbácea humedal
								PR4-C-03	33,2	6,3%	Conservación - vegetación herbácea y arbustiva
								PR4-C-04	35,7	6,8%	Recuperación - franja ribereña
								PR4-C-05	453,0	86,4%	Recuperación sitio Ramsar
Polígono 5	PR5	3.875,1	6,9%	Producción	PR5-P	3.102,4	80,1%	PR5-P-01	369,7	11,9%	Manejo sustentable - plantación forestal
								PR5-P-02	2.655,8	85,6%	Producción agropecuaria
								PR5-P-03	0,3	0,0%	Recuperación - sobreutilización del suelo con moderada intensidad
								PR5-P-04	76,5	2,5%	Recuperación - sobreutilización del suelo con severa intensidad
				Protección	PR5-C	772,8	19,9%	PR5-C-01	67,1	8,7%	Conservación - cuerpo de agua
								PR5-C-02	26,8	3,5%	Conservación - eriales
								PR5-C-03	57,3	7,4%	Conservación - franja ribereña

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

								PR5-C-04	522,0	67,6%	Conservación - vegetación herbácea y arbustiva
								PR5-C-05	99,5	12,9%	Recuperación - franja ribereña
Polígono 6	PR6	24.609,3	43,6%	Extracción	PR6-E	1,5	0,01%	PR6-E-01	1,5	100,0%	Infraestructura
				Producción	PR6-P	22.833,6	92,8%	PR6-P-01	59,8	0,3%	Manejo sustentable - bosque nativo
								PR6-P-02	169,3	0,7%	Manejo sustentable - plantación forestal
								PR6-P-03	20.650,3	90,4%	Producción agropecuaria
								PR6-P-04	12,1	0,1%	Recuperación - sobreutilización del suelo con ligera intensidad
								PR6-P-05	15,2	0,1%	Recuperación - sobreutilización del suelo con moderada intensidad
								PR6-P-06	1.926,9	8,4%	Recuperación - sobreutilización del suelo con severa intensidad
				Protección	PR6-C	1.774,2	7,2%	PR6-C-01	244,2	13,8%	Conservación - cuerpo de agua
								PR6-C-02	70,1	4,0%	Conservación - eriales
								PR6-C-03	90,8	5,1%	Conservación - franja ribereña
								PR6-C-04	719,9	40,6%	Conservación - vegetación herbácea y arbustiva

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

								PR6-C-05	649,1	36,6%	Recuperación - franja ribereña
Polígono 7**	PR7	20,2	0,04%	Expansión Urbana	PR7	20,2	0,04%	PR7	20,2	0,04%	Área rural de expansión urbana
TOTAL		56.455,8									

*Se excluyen áreas amanzanadas.

** El PIT correspondiente al área rural de expansión urbana en cuanto a la definición de Tratamiento Urbanístico se detalla en el análisis de suelo urbano debido a la relación directa con el área amanzanada de la cabecera cantonal.

Fuente: PUGS MOCACHE

Capítulo III

Uso del Suelo Rural, Compatibilidad, Ocupación y Edificabilidad

Art. 28.- Uso de Suelo. - es el destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo que disponga el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso de Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios en zonas y sectores específicos determinados en el territorio del Cantón Mocache.

Art. 29.- Usos Generales. - Son los que predominan y caracterizan a una determina a una zona o polígono y son los siguientes: residencial; comercial y de servicios; mixto o múltiple; industrial; equipamiento; conservación, patrimonio histórico y cultural; agropecuario; forestal; acuícola; protección; aprovechamiento extractivo; y, protección de riesgos.

Los usos del suelo, generales, contemplados para la cabecera cantonal de Mocache y sus recintos amanzanados (urbanos y rurales) son los siguientes:

Tabla 5. Usos de Suelo Cantonales

USOS DEL SUELO - GENERALES - CANTONALES		
	USO GENERAL	CÓDIGO
1	Residencial	R
2	Comercial y de servicios	C
3	Mixto o Múltiple	M
4	Industrial	I
5	Equipamiento	E
6	Conservación Patrimonio Histórico y Cultural	CP
7	Agropecuario	AG
8	Forestal	F
9	Acuícola	AC
10	Protección	P
11	Aprovechamiento extractivo	AE
12	Protección de riesgos	PR

Fuente: PUGS MOCACHE

Art. 30.- Usos Específicos. - son aquellos que definen y particularizan las actividades en cada uso general. Las categorías de usos específicos son: principal; permitidos /complementarios; restringido/condicionado; y, prohibido.

Art. 319.- Uso principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona. Representan las actividades asignadas al PIT, donde se desarrolla de manera exclusiva o en conjunto con otras actividades compatibles.

Art. 32.- Uso complementario.- Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica. Estos son necesarios para el adecuado funcionamiento del uso principal asignados en el PIT.

Art. 33.- Uso restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Art. 34.- Uso prohibido. - 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 previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Art. 35.- Clasificación del Uso de Suelo Rural. - La clasificación del uso de suelo rural es la siguiente: Residencial Rural, Comercial y Servicios, Industrial, Equipamiento, Uso de protección del patrimonio histórico y cultural, Uso agropecuario y forestal, Uso de Protección Ecológica.

Art. 36- Uso residencial rural. - Es la vivienda situada en un predio independiente caracterizado por una tipología aislada localizado en el suelo rural, puede destinarse a una vivienda campesina, debe prevalecer el mantenimiento paisajístico caracterizado por densidades bajas, bajos índices de ocupación y con usos principales como el agrícola, pecuario, forestal, ecoturístico o ambiental.

Art. 37.- Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado para actividades de intercambio de bienes y servicios en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo del territorio, predios y edificaciones; definidos a diferentes escalas y coberturas. En el suelo rural de Mocache se identifican 2 tipos de servicio: recreación pasiva (relacionado con

actividades al aire libre) y alojamiento (relacionado a actividades de alojamiento ecoturístico).

Art. 38.- Uso industrial. – Es el suelo destinado a las áreas de la ciudad de suelo rural, con presencia de actividad industrial de apoyo a la producción, en la cual se desarrollan actividades de apoyo o soporte a las actividades de producción sostenible, es una industria de bajo impacto.

Art. 39.- Uso equipamiento. - Es el suelo destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios sociales para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento. Se los cataloga de acuerdo con su naturaleza y radio de influencia, en el suelo rural de Mocache, se caracteriza un nivel de servicio sectorial o parroquial, los cuales tienen intervención territorial (localizados en los recintos) y tienen como objetivo final el adecuado funcionamiento de los territorios que conforman cada PIT.

Art. 40.- Uso de protección del patrimonio histórico y cultural. - Son áreas ocupadas por elementos antrópicos o naturales que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y/o recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen la preservación de su uso e impidan procesos de urbanización.

Art. 41.- Uso agropecuario y forestal. - Áreas localizadas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas, pecuarias y forestales; las cuales requieren de continuo manejo en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo. Los parámetros para determinar el uso de suelo agropecuario y forestal deben establecerse con base a lo establecido por la Autoridad Agraria Competente cuyo fin es preservar los recursos naturales, asegurar la soberanía alimentaria y un acceso justo de mercado.

Art. 42.- Uso de Protección Ecológica o Áreas Verdes. - Suelo con usos destinados para la conservación del patrimonio natural que permita el aseguramiento y preservación de los servicios ecosistémicos. Este uso corresponde a áreas naturales que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas con un valor ecosistémico que deben ser

conservadas o restauradas. Su gestión se basa en lo establecido por la Autoridad Ambiental Competente.

En la construcción o implementación de cualquier equipamiento y/o uso recreativo en áreas de protección ecológica (PE) o de protección de riesgos (PR), se permitirá impermeabilizar un máximo del 15% del suelo de dicha área y la remoción de máximo 20% de la cobertura vegetal nativa, únicamente cuando esta supere el 80% del total de la superficie.

Art. 43.- Uso de suelo de Tratamiento de Conservación. - Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Art. 44.- Fraccionamientos en el suelo rural con vocación productiva. - Se podrán realizar únicamente frente a vías existentes. Las vías propuestas en un predio rural serán de acceso público; se permitirán vías privadas al interior de las parcelas, sólo con fines de apoyo a la producción, más no con fines de fraccionamiento.

Art. 45.- Prohibición de Fraccionamiento. - Está prohibido el fraccionamiento en los suelos con fines de protección por tal motivo no se establece un lote mínimo en esta ordenanza. Todo proyecto de construcción deberá presentar un plan de manejo basado en la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Competente, respetará un retiro mínimo de 10 m en todos sus linderos además de las franjas de protección hídrica.

Art. 46.- Dotación de agua. - En los predios de vocación productiva, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mocache dotará de servicios de agua entubada a nivel comunitario, se instalarán pozos sépticos y sistemas alternativos para garantizar la no contaminación de fuentes hídricas y la degradación de suelos.

Art. 47.- Normas de Edificabilidad en Suelo Rural. - Las normas de edificabilidad, uso y ocupación del suelo establecidas para los PIT rurales de producción, se definen en base a la legislación nacional vigente y al sistema de producción establecido en el suelo rural del

Cantón Mocache, el fraccionamiento se encuentra restringido y no se permitirá la urbanización ni el cambio de uso de suelo rural a urbano; sin previa aprobación de la Autoridad Agraria Competente.

Art. 48.- Autorización para construcción. - Todos los proyectos de construcción deberán tener la autorización del GAD Municipal y deberán considerar la aprobación de la Autoridad Ambiental Competente. Se prohíben todos los usos relacionados con comercios y servicios, equipamiento, agropecuario e industrial. Las construcciones que se realicen deberán considerar al menos en un 50% material de bioconstrucción, es decir utilizando materiales del lugar y aprovechamiento de recursos naturales como lluvia para la recolección de agua, o viento para ventilación de espacios.

Tabla 6. Usos generales y específicos de suelo rural

USO DE SUELO GENERAL		USO DE SUELO ESPECÍFICO			DESCRIPCIÓN
USO	CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	CÓDIGO	ACTIVIDAD	
Residencial	R	Vivienda rural	RR	Unifamiliar, bifamiliar	Suelo para viviendas de los habitantes rurales de Mocache.
Comercial y de servicios	C	Servicio de recreación pasiva	CR1	Dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental	Suelo para desarrollo de ecoturismo
		Servicio de alojamiento	CR2	Alojamiento para visitantes	Suelo para desarrollo de ecoturismo
Industrial	I	Industria de apoyo a la producción	IR	Centros de acopio, plantas de procesamiento	Suelo para apoyo a la producción agropecuaria
Equipamiento	E	Educación	ER1	Escuelas, colegios	Suelo para centros educativos
		Centros culturales rurales	ER2	Centros culturales rurales	Suelo para centros culturales
		Salud	ER3	Centros y subcentros de salud	Suelo para atención médica
		Bienestar social	ER4	Centros de desarrollo infantil	Suelo para desarrollo social
		Aprovisionamiento	ER5	Ferias de productores (CIALCOS)	Suelo para abastecimiento de productos agrícolas

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

		Infraestructura a servicios básicos	ER6	Juntas de agua	Suelo para acceso al agua (potable/riego)
Conservación Patrimonio Histórico y Cultural	C	Río Quevedo	CR	Conservación	Pesca artesanal, recreación
Agropecuario	A	Producción de cultivos agrícolas	AR1	Cultivos transitorios, perennes	Suelo para actividades de soporte agrícola
		Plantaciones forestales	AR2	Especies forestales	Suelo para la producción forestal comunitaria
		Producción pecuaria	AR3	Granjas porcícolas, cría de ganado, granjas avícolas	Suelo para la producción pecuaria
Protección	P	Protección ecológica	PR1	Bosque nativo, vegetación natural, cuerpos de agua	Suelo para la protección ecológica
		Protección de riesgos	PR2	Inundación, movimientos en masa, incendios forestales	Suelo para el desarrollo de infraestructura de protección
		Turismo ecológico activo	PR3	Refugios de vida silvestre, alojamiento ecológico	Suelo para desarrollo de ecoturismo
		Turismo ecológico pasivo	PR4	Ecoturismo, turismo vivencial	Suelo para desarrollo de ecoturismo
		Restauración ecosistémica	PR5	Reforestación, manejo de suelo	Suelo para restauración ecológica

Fuente: PUGS MOCACHE

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

Tabla 7. Suelo rural de producción

CATEGORÍA PIT RURAL	CÓDIGO	LOTE MÍNIMO	COS %	COS TOTAL %	ALTURA MÁXIMA		USOS			
					m	PISOS	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Producción	PR1-P-01, PR2-P-01, PR4-P-01, PR6-P-01	10 ha	2	4	8	4	PR1	RR, CR1, CR2, CR, PR1, PR2, PR3, PR4	AR2, ER6, ER5, PR5	IR, ER1, ER2, ER3, ER4, AR1, AR3
	PR1-P-02, PR2-P-02, PR3-P-01, PR4-P-02, PR5-P-01, PR6-P-02	25 ha	2	4	8	4	AR2	RR, CR1, CR2, CR, PR1, PR2, PR3, PR4	PR1, ER6, ER5, PR5	IR, ER1, ER2, ER3, ER4, AR1, AR3
	PR1-P-03, PR2-P-03, PR3-P-02, PR4-P-03, PR5-P-02, PR6-P-03	1 ha	2	4	8	4	AR1, AR3	RR, IR, ER5, ER6, PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, CR1, CR2, CR, AR2	ER1, ER2, ER3	
	PR1-P-04, PR2-P-04, PR3-P-03, PR4-P-04, PR6-P-04	1 ha	2	4	8	4	AR1, AR3	RR, IR, ER5, ER6, PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, CR1, CR2, CR, AR3	ER1, ER2, ER3	
	PR1-P-05, PR2-P-05, PR4-P-05, PR5-P-03, PR6-P-05	1 ha	2	4	8	4	AR1, AR3	RR, IR, ER5, ER6, PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, CR1, CR2, CR, AR4	ER1, ER2, ER3	
	PR1-P-06, PR2-P-06, PR3-P-04, PR4-P-06, PR5-P-04, PR6-P-06	1 ha	2	4	8	4	AR1, AR2, AR3	RR, IR, ER5, ER6, PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, CR1, CR2, CR, AR5	ER1, ER2, ER3	

Fuente: PUGS MOCACHE

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

Tabla 8. Suelo rural de protección

CATEGORÍA PIT RURAL	CÓDIGO	LOTE MÍNIMO	COS %	COS TOTAL %	ALTURA MÁXIMA		USOS			
					M	PISOS	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Protección	PR1-C-01	De acuerdo con el Plan de Manejo Ambiental emitido por la Autoridad Ambiental Competente			PR1		CR1, CR2, ER6, CR, AR2, PR2, PR3, PR4, PR5		RR, ER5	IR, ER1, ER2, ER3, ER4, AR1, AR3
	PR1-C-02, PR2-C-01, PR3-C-01, PR5-C-01, PR6-C-01	No Aplica			PR1, CR		PR3, PR4, CR1, PR2		RR, CR2, IR, ER1, ER2, ER3, ER4, ER6, AR1, AR2, AR3	
	PR2-C-02, PR5-C-02, PR6-C-02	No Aplica								
	PR1-C-03, PR2-C-03, PR3-C-02, PR4-C-01, PR5-C-03, PR6-C-03	No Aplica			PR1		PR2, PR3, PR4, PR5, CR		RR, CR2, IR, ER1, ER2, ER3, ER4, ER6, AR1, AR2, AR3	
	PR4-C-02	No Aplica			PR1		PR2, PR3, PR4, PR5, CR		RR, CR2, IR, ER1, ER2, ER3, ER4, ER6, AR1, AR2, AR3	
	PR1-C-04, PR2-C-04, PR3-C-03, PR4-C-03, PR5-C-04, PR6-C-04	No Aplica			PR1		PR2, PR3, PR4, PR5, CR		RR, CR2, IR, ER1, ER2, ER3, ER4, ER6, AR1, AR2, AR3	
	PR1-C-05, PR2-C-05, PR3-C-04, PR4-C-04, PR5-C-05, PR6-C-05	No Aplica			PR5		PR2, PR3, PR4, PR1, CR		RR, CR2, IR, ER1, ER2, ER3, ER4, ER6, AR1, AR2, AR3	
	PR4-C-05	No Aplica			PR5		PR2, PR3, PR4, PR1, CR		RR, CR2, IR, ER1, ER2, ER3, ER4, ER6, AR1, AR2, AR3	

Fuente: PUGS MOCACHE

Capítulo IV

Preservación de Áreas Verdes y Reserva Ecológica

Art. 49.- Preservación de Áreas Verdes y Reservas Ecológicas. - En todo lo referente a la preservación de Áreas Verdes y Reservas Ecológicas se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico del Ambiente y su Reglamento.

Art. 50.- Protección de Reservas Ecológicas. - Por sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales o que, por ser susceptible a amenazas y riesgos, se protegerá las reservas ecológicas conforme a las disposiciones legales vigentes. Esas zonas no son aptas para recibir actividades que modifiquen o se contrapongan con su condición de protección, por lo que se restringe la construcción y el fraccionamiento de este. Las actividades permitidas serán las que disponga la Autoridad Ambiental Nacional.

Capítulo V

Subclasificación del Suelo Urbano

Art. 51.- Suelo Urbano. - Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados, dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos. Constituye un sistema continuo e interconectado de espacios públicos y privados.

Art. 52.- Subclasificación del Suelo Urbano. - La subclasificación del suelo urbano del Catón Mocache es suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección.

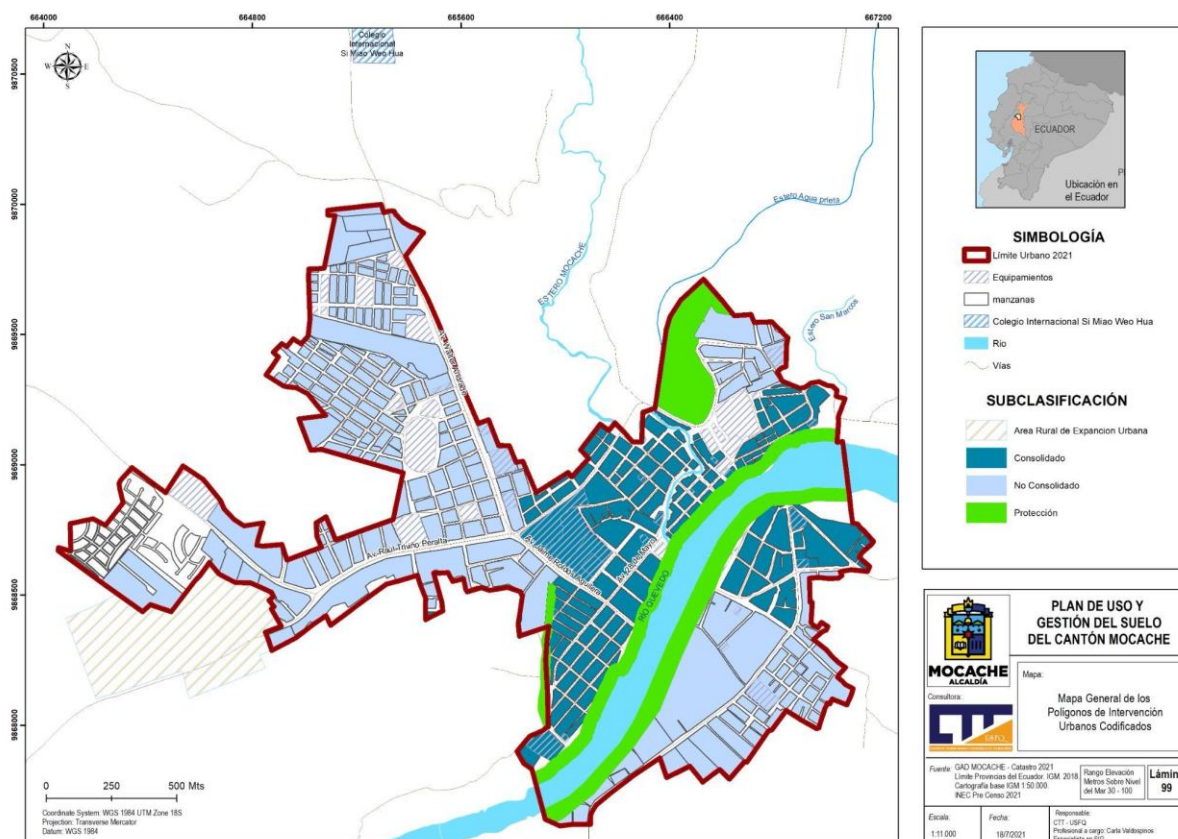
Art. 53.- Suelo Urbano Consolidado. - El tipo de suelo que cuenta con todos los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios para satisfacer las necesidades y acoger las actividades de la población. Se encuentra mayoritariamente ocupado, es decir, sobre el 50% de su capacidad.

Art. 54.- Suelo Urbano No Consolidado. - Es el suelo urbano que no cuenta con todos los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias para satisfacer las necesidades de la

población y acoger todas sus actividades, o si cuenta con estos, son insuficientes en cantidad o calidad.

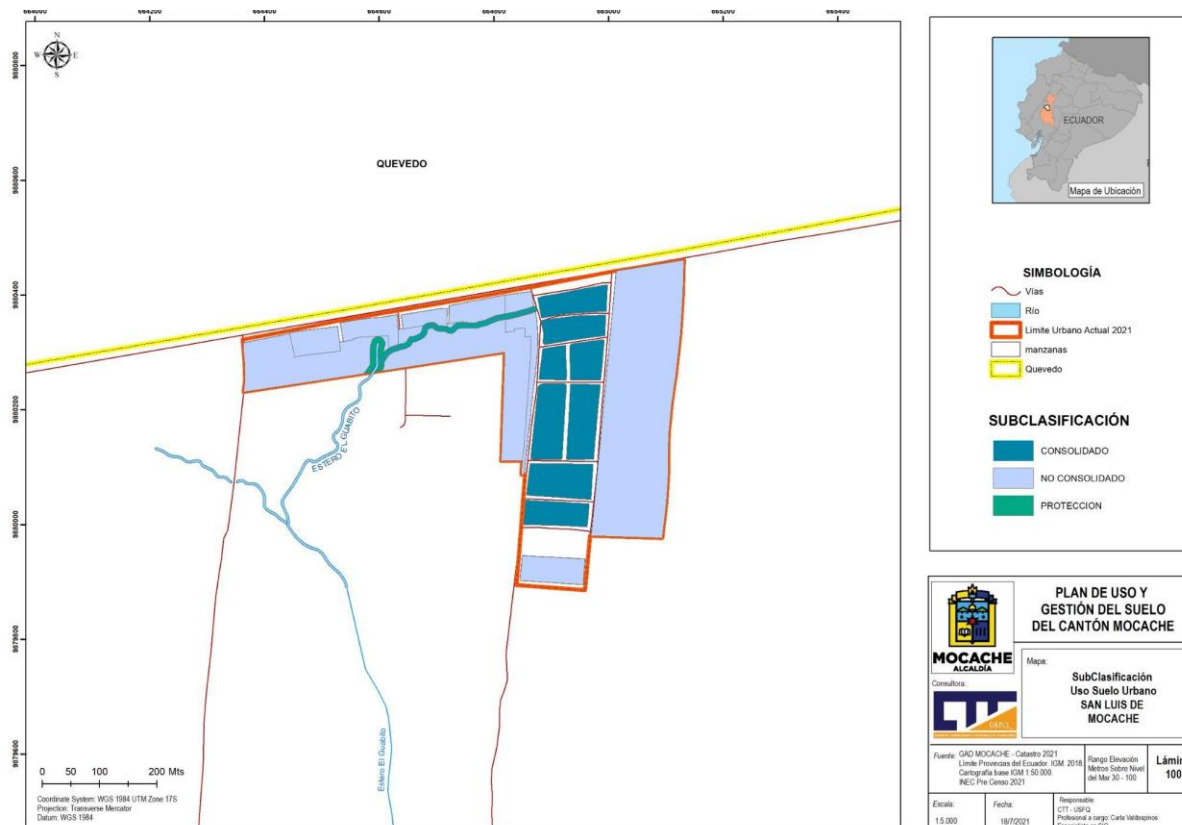
Art. 55.- Suelo Urbano De Protección. - El suelo urbano con especiales características biofísicas, culturales, sociales, paisajísticas o por ser susceptible a amenazas y riesgos, debe ser protegido, y por tanto se restringirá su ocupación.

Mapa 7. Subclasificación del suelo urbano - Cabecera Cantonal de Mocache

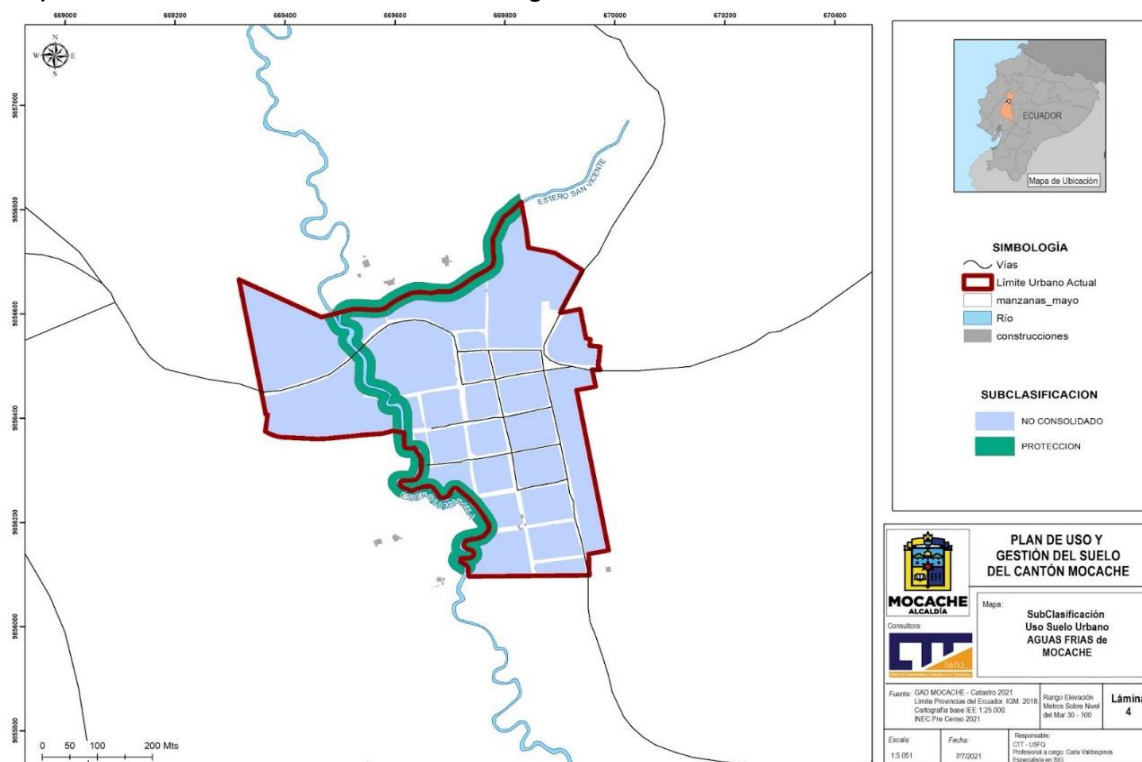


Fuente: GAD MOCACHE

Mapa 9. Subclasificación del suelo urbano - San Luis de Mocache



Mapa 8. Subclasificación del suelo urbano – Aguas Frías



Fuente: GAD MOCACHE

Capítulo VI

Polígonos de Intervención Territorial del Suelo Urbano

Tabla 9. Polígonos y Sub-Polígonos de Intervención Territorial Urbanos Codificados

PIT	SUPERFICIE	%	SUB-PIT	SUP_HA	% SUBPOLÍGONO
PUCC1	12,3	4,22	PUCC1_1	5,58	45,37
			PUCC1_2	6,72	54,63
PUCC10	20,2	6,94	PUCC10_1	4,18	20,69
			PUCC10_2	3,87	19,16
			PUCC10_3	12,15	60,15
PUCC11	38,66	13,27	PUCC11	38,66	100,00
PUCC12	17,83	6,12	PUCC12	17,83	100,00
PUCC13	8,2	2,82	PUCC13	8,2	100,00
PUCC2*	17,37	5,96	PUCC2*	17,37	100,00
PUCC3*	24,4	8,38	PUCC3*	24,4	100,00
PUCC4	15,45	5,30	PUCC4_1	13,48	87,25
			PUCC4_2	1,97	12,75
PUCC5	21,83	7,49	PUCC5_1**	2,24	10,26
			PUCC5_3	2,2	10,08
			PUCC5_2	17,39	79,66
PUCC6	10,43	3,58	PUCC6	10,43	100,00
PUCC7	24,74	8,49	PUCC7_1	19,52	78,90
			PUCC7_2	0,79	3,19
			PUCC7_2	2,51	10,15
			PUCC7_2	0,54	2,18
			PUCC7_2	0,5	2,02
			PUCC7_2	0,88	3,56
PUCC8	55,5	19,05	PUCC8_1**	0,54	0,97
			PUCC8_2**	4,13	7,44
			PUCC8_3	9,37	16,88
			PUCC8_4**	4,64	8,36
			PUCC8_5	19,41	34,97
			PUCC8_6	13,04	23,50
			PUCC8_7	4,37	7,87
PUCC9	24,36	8,36	PUCC9_1	9,93	40,76
			PUCC9_2	14,43	59,24

*Zonas de construcción prioritaria (PUCC2, entre el redondel y la calle 28 de mayo)

** Polígonos sujetos a planes especiales

Fuente: PUGS MOCACHE

Capítulo VII

Usos Generales del Suelo Urbano

Art. 56.- Uso Residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.

Art. 57.- Subclasificación del Uso Residencial. - La Subclasificación del uso residencial del suelo en el Cantón Mocache es:

Residencial 1. Áreas destinadas a viviendas, donde se pueden implantar comercios y servicios de escala barrial.

Residencial 2. Áreas destinadas a viviendas, donde se pueden implantar comercios y servicios de escala sectorial.

Residencial 3. Áreas destinadas a vivienda de alta densidad, con mayor flexibilidad con respecto a equipamientos, servicios y comercios de mayor volumen e impacto que el resto de las zonas residenciales.

Tabla 10. Usos de Suelo residencial

USO DE SUELO GENERAL		USO DE SUELO ESPECÍFICO			DESCRIPCIÓN
USO	CÓDIGO	Especificación	CÓDIGO	ACTIVIDADES	
Residencial	R	Vivienda urbana de baja a media densidad	R1	Vivienda cuya densidad neta fluctúa entre 178 y 338 hab/Ha	Suelo comprendido dentro del límite urbano de la cabecera cantonal, San Luis o Aguas Frías de Mocache, destinado para viviendas. También dentro de los recintos amanzanados de San Felipe y Alejo Lascano
		Vivienda urbana de media a alta densidad	R2	Vivienda cuya densidad neta fluctúa entre 256 y 338 hab/ha	
		Vivienda urbana de alta densidad	R3	Vivienda cuya densidad neta fluctúa entre 255 y 365 hab/Ha	

Fuente: PUGS MOCACHE

Art. 58.- Uso Mixto. - Es el uso asignado a los predios con frente a los ejes estructurantes o a las áreas destinadas a centralidades en las que pueden coexistir residencia, comercio,

industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo con esta Ordenanza.

Tabla 11. Uso de suelo mixto

USO DE SUELO GENERAL		USO DE SUELO ESPECÍFICO			DESCRIPCIÓN
USO	CÓDIGO	Especificación	CÓDIGO	ACTIVIDADES	
Mixto	M	Uso mixto o múltiple del suelo	M1	Mezcla de usos entre residencial y comercios, servicios y equipamientos hasta de escala cantonal	Suelo destinado para usos mixtos, vivienda + comercio o vivienda + equipamiento
			M2	Mezcla de usos entre residencial y comercios, servicios y equipamientos hasta de escala sectorial	

Fuente: PUGS MOCACHE

Art. 59.- Uso Industrial. - Es aquel en el que se producen bienes y/o productos materiales en áreas de la ciudad de suelo rural o urbano con presencia de actividad industrial, el suelo industrial puede ser:

- a) Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, tapicerías, taller de alfombras, taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala, ensamblaje de productos, manufacturas sin fundición, carpinterías, imprentas artesanales, encuadernación, cerámicas en pequeña escala, fabricación de instrumentos de precisión, entre otros).
- b) Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas, producción de: artefactos eléctricos, plásticos vidrio, cerámica, porcelana, losetas de recubrimiento, industria metalmecánica, centrales frigoríficos, entre otros).
- c) Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes,

producción y comercialización de fertilizantes, abonos, fabricación de caucho natural o sintéticos, comercialización de plaguicidas y desinfectantes, fabricación de asfalto, jabón industrial, entre otros).

d) Industrial Peligrosos o de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos, incineración de residuos, pirotécnica artesanal, manejo y almacenamiento de desechos, entre otros).

Tabla 12. . Uso de suelo industrial

USO DE SUELO GENERAL		USO DE SUELO ESPECÍFICO			DESCRIPCIÓN
USO	CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	CÓDIGO	ACTIVIDADES	
Industrial	I	De bajo impacto	I1	Manufacturas de mermeladas - Artesanal (manufacturas) - Industria panificadora - Tapicerías (artesanal) - Taller de alfombras (artesanal) - Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala. - Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros) - Manufactura sin fundición, aleación y galvanoplastia (artesanal - - Carpinterías y/o reparación de muebles	Establecimientos cuyas actividades no tienen impacto sobre otros establecimientos y sus actividades que se encuentran en una misma área.

				- Imprentas artesanales, encuadernación. - Cerámica en pequeña escala - Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes). - Fabricación de accesorios plásticos, cubre lluvias y similares - Fabricación de motocicletas y repuestos - Fabricación de bicicletas - Talleres de orfebrería y joyería - Fabricación Instrumentos musicales (artesanal). - Manufactura de artículos deportivos - Confección de paraguas, persianas, toldos. - Fabricación de coches (de niño o similares). - Ebanistería	
		De mediano Impacto	I2	Fabricación de láminas asfálticas - Procesamiento de alimentos - Procesamiento de frutos y legumbres - Fabricación de alimentos para animales - Fabricación de confites - Industrial sin destilación - Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas. - Embotellado industrial con agua sin	Establecimientos de carácter industrial que generan impactos ambientales moderados. Se clasifican en dos grupos: El primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

				potabilizar - Hielo seco (dióxido de carbono) o natural - Fabricación de telas sin tinturado - Fabricación de productos de caucho (guantes, globos, suelas, calzado - Fabricación de artículos de cuero - industrial - Fabricación de puntales, andamios - palillos y juguetes de madera y similares - Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, - Fabricación de papel, cartón y artículos derivados - Editoriales e industrias conexas - Aserraderos	básicas. El segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la secretaria de Ambiente.
				Fabricación de productos farmacéuticos, medicamentos - Fabricación de productos veterinarios - Fabricación de cosméticos - industrial - Producción de artefactos eléctricos - Producción de productos plásticos - Fabricación de vidrio - Productos de vidrio - Productos de cerámica - Productos de porcelana	

				- Fabricación de tanques - Fabricación de losetas de recubrimiento - Fabricación de tubos de cemento - Producción y comercialización de muebles y accesorios metálicos - Industria metalmecánica - Centrales frigoríficos - Plantas frigoríficas - Fabricación de aire acondicionado - Producción de electrodomésticos y línea blanca - Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas - Productos de grafito - Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental - Producción de aparatos ortopédicos - Producción de aparatos protésicos - Fabricación de muebles de madera – industrial - Fabricación de colchones sin polimerización - Productos plásticos - industrial - Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas - Laboratorios de análisis de sustancias diversas	
--	--	--	--	---	--

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

		De alto impacto	I3	Fabricación de cemento - Hormigoneras - Faenamiento de animales - mataderos - Camal - Planteles avícolas - Procesamiento de pescado, crustáceos y otros - Procesamiento de gelatinas - Elaboración de bebidas no alcohólicas - Destilación, mezcla, fabricación de bebidas no alcohólicas. - Industria tabacalera - Procesamiento de productos fibras artificiales. - Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado - Curtiembre - Producción y comercialización de fertilizantes, abonos. - Fabricación de caucho natural o sintético - Comercialización de plaguicidas, desinfectantes. - Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas. - Fabricación de tinta - Fabricación de jabón - industrial - Fabricación de detergentes - general - Fabricación de productos de plástico	Instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, etc. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.
--	--	-----------------	----	---	--

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

				- Fabricación de asfalto o productos asfálticos. - Fabricación de productos primarios del hierro y acero. - Fabricación o procesamiento de productos estructurales - Fabricación de productos metálicos - Industria metalmecánica - Fabricación de maquinaria agrícola - Maquinaria para especies mayores - Fabricación de maquinaria para la construcción - Fabricación y montaje de camiones - Planta de tratamiento y energía eléctrica - Centrales termoeléctricas	
		Peligrosos	I4	Proceso con reacción química peligrosos - Bodega de baterías y materiales contaminados con productos - Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado). - Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácido clorhídrico, pícrico. - Fabricación de plaguicidas, la entidad competente municipal definirá comercialización cumpliendo las disposiciones legales y de seguridad	Establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases. Requieren normas técnicas especializadas y de alto nivel de prevención.

				- Explosivos y accesorios - Fabricación y recuperación de baterías de automotores. - competente municipal definirá mediante el respectivo informe las - Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos, la entidad - actividades - Incineración de residuos - Pirotecnia artesanal - Manejo y almacenamiento de desechos	
--	--	--	--	---	--

Fuente: PUGS MOCACHE

Art. 60.- Condiciones generales de las actividades industriales. - Las actividades industriales deben cumplir con las disposiciones y regularizaciones dispuestas en el Código Orgánico del Ambiente y su reglamento, así como, con las disposiciones emanadas de la Autoridad Ambiental Nacional, especialmente lo relacionado con permisos ambientales.

Las instalaciones industriales observarán los retiros previstos en la zonificación de esta ordenanza y lo que se pueda establecer en los planes parciales, tampoco se permitirá el adosamiento de las mismas.

De existir establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no se encuentren en la tabla, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mocache, establecerá el procedimiento para incorporarlas de acuerdo con el impacto de ocacione.

En las áreas industriales se debe propender a impulsar un modelo de gestión territorial público, privado y comunitario para la conformación de parques industriales que potencien su productividad garantizando la provisión de infraestructura y servicios.

Art. 61.- Uso Equipamiento. - Es el suelo que permite acoger actividades orientadas a generar bienes o prestar servicios sociales y públicos para mejorar la calidad de vida de los

habitantes del Cantón Mocache, en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo con esta Ordenanza.

Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como: barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio; sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad; y, equipamientos de ciudad o urbano a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

La escala de los equipamientos puede ser de nivel urbano, sectorial o barrial y contempla la siguiente clasificación:

Básicos: educación, salud, bienestar social, cultural, recreativo y deportivo

Funcionales: transporte e infraestructura

Gestión: Administración pública y seguridad

Tabla 13. Uso de suelo para equipamiento

Educación	EE	Barrial	EE1	Escolar (Nivel Básico) y Preescolar	Establecimiento educativo destinado a la formación de infantes entre 0-12 años.
		Sectorial	EE2	_Colegios secundarios -Unidades educativas (niveles básico y bachillerato) -Institutos de educación especial -Centros e institutos tecnológicos superiores -"Centros de investigación y experimentación- forma parte de	Establecimientos educativos destinado a la formación académica de nivel básico, secundario, técnico, universitario y de especialización.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

				-una institución pública o privada" -Centros artesanales y ocupacionales -Institutos de idiomas -Cursos y capacitación -Academia de artes marciales -Agencias de modelos -Centros de enseñanza para conductores profesionales -Centros de nivelación académica	
		Urbano	EE3	_Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, - Información. - Jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de - Universidades y escuelas politécnicas	Establecimientos destinados a la formación académica de nivel básico, secundario, técnico, universitario y de especialización. Espacios de investigación y tecnología.
		Barrial	EC1	_Casas comunales - Bibliotecas barriales	Corresponden a los espacios destinados a la educación y socialización de la población.
Cultural	EC				
		Sectorial	EC2	_Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes - Bibliotecas y centros de documentación - Bibliotecas y centros de documentación - Museos de artes populares - Teatros, auditorios y cines - Centros de promoción popular nuevos y existentes	corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;

				- Centros culturales	
		Urbano	EC3	Casas de la cultura - Cinematecas - Hemerotecas	Corresponde a los espacios y edificaciones que promueven actividades culturales para la población, de igual manera albergan una mayor cantidad de recursos.
Salud	ES	Barrial	ES1	Subcentros de salud	corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
		Sectorial	ES2	Centros de salud - Hospital del día - Centros de rehabilitación	
		Urbano	ES3	Clínicas, dispensarios y centros de atención odontológica con servicio de alojamiento	
Bienestar Social (Inclusión social)	EB	Barrial	EB1	Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta - Hospital regional - Centros infantiles, casas cuna y guarderías. - Centros de estimulación temprana.	Edificaciones destinadas al desarrollo y promoción del bienestar social pertenecientes a un área específica en el territorio. Brindan orientación, servicios varios, información y fomentan las actividades barriales, sectoriales o urbanas.
		Sectorial	EB2	Centros de reposo - Albergues de asistencia social	
		Urbano	EB3	Centros correccionales y de protección de menores	
Recreativo y	ED	Barrial	ED1	Pasiva. - Parques infantiles, parque barrial, parques de	Espacios destinados al esparcimiento y actividad física de la población

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

Deporte			recreación	
	Sectorial	ED2	Alquiler de canchas de vóley - Canchas deportivas excepto canchas de fútbol - Gimnasios: con equipo básico (incluye sala de aeróbicos) - Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas) - Estadios (hasta 2500 personas) - Alquiler de canchas de futbol en césped sintético - Piscinas - Centro de espectáculos - Parque zonal - Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados - Galleras	Corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas.
	Urbano	ED3	Plazas de toros (más de 1.000 personas) - Estadios (más de 2.500 personas) - Estadios (más de 2.500 personas) - Teleférico - Parque de fauna y flora silvestre - Parque de ciudad - Jardín botánico, zoológicos. - Karting - Parque de diversión - Pista de patinaje	Establecimientos que poseen un área cubierta o descubierta que permite el desarrollo de actividades deportivas, de esparcimiento y entretenimiento.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

				- Termas y balnearios	
Religioso	ER	Barrial	ER1	Centros de culto hasta 200 puestos - Capillas	Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
		Sectorial	ER2	Iglesias hasta 500 puestos - Templos	
		Urbano	ER3	Catedral - Centro de culto religioso más de 500 puestos - Conventos y monasterios	
Seguridad	EG	Barrial	EG1	Unidad de policía comunitaria (UPC)	Instalaciones de protección y seguridad de la ciudadanía
		Sectorial	EG2	Unidad de control del medio ambiente - Estación de bomberos - Cuartel de policía - Centros de detención provisional	
		Urbano	EG3	Instalaciones militares - Cuarteles militares - Penitenciarias - Cárceles - Centros de rehabilitación social	Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil, administración del orden y las leyes.
Administración Pública	EA	Sectorial	EA2	Correos - Agencias municipales - Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos - Sedes de gremios y federaciones de profesionales	Establecimientos que brindan servicios, albergan entidades públicas y generan leyes para una población determinada

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

		Urbano	EA3	Alcaldía - Sedes principales de entidades públicas - Centros administrativos nacionales - Organismos internacionales públicos o privados	
Servicios Funerarios	EF	Barrial	EF1	Venta y/o Alquiler De Ataúdes	Establecimiento, espacio o servicio que brinda asistencia a la población. Es asignado a un espacio establecido previa aprobación.
		Sectorial	EF2	Parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, - Funerarias y salas de velación sin crematorio, cementerios al cementerio. (área mínima 2 ha.) criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos	
		Urbano	EF3	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, columbarios adscritos al cementerio. (área mínima 5 ha.) fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y	
Transporte	ET	Barrial	ET1	Terminales locales: estación de taxis, parada de buses.	Equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte, la distribución de productos, estacionamiento y bodegaje relacionados con la infraestructura de
		Sectorial	ET2	Terminales locales: estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. - Terminales de transferencia de transporte público	

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

				- Transporte terrestre turístico - Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.	transporte.
		Urbano	ET3	Aeropuertos civiles y militares - Estaciones de ferrocarril de pasajeros - Terminal terrestre cantonal y regional	
Infraestructura	EI	Barrial	EI1	Baterías sanitarias - Lavanderías públicas	Instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; facilitan el desplazamiento y brindan servicios básicos a una población.
		Sectorial	EI2	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua - Estaciones radioeléctricas - Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación. - Subestaciones eléctricas. - Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones	
		Urbano	EI3	Plantas potabilizadoras - Planta de tratamiento y energía eléctrica	
Especial	EP	Urbano	EPU	sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas Depósito de desechos industriales tratamiento de desechos de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos)	Comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas

					restrictivas a su alrededor.
--	--	--	--	--	---------------------------------

Fuente: PUGS MOCACHE

Art. 62.- Condiciones Generales. - En el caso de que se implantase nuevos cementerios solo podrán hacerse en áreas rurales y los servicios funerarios y tanotopraxia deberán ubicarse a una distancia de 100 metros de edificaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización. Todos los equipamientos y espacios públicos nuevos deberán observar obligatoriamente las normas nacionales de accesibilidad universal.

Art. 63.- Uso de protección del patrimonio histórico y cultural.- Son áreas ocupadas por elementos antrópicos o naturales que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y/o recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen la preservación de su uso e impidan procesos de urbanización.

Tabla 14. Uso de protección del patrimonio histórico y cultural

USO DE SUELO GENERAL		USO DE SUELO ESPECÍFICO			DESCRIPCIÓN
USO	CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	CÓDIGO	ACTIVIDAD	
Conservación Patrimonio Histórico y Cultural	C	Río Quevedo	CR	Conservación	Pesca artesanal, recreación

Fuente: PUGS MOCACHE

Art. 64.- Uso de Protección Ecológica. - Suelo rural o urbano cuyas características ambientales y/o paisajísticas están destinadas a la conservación del patrimonio natural, ya sea para mejorar la calidad ambiental, precautelar el equilibrio ecológico de partes específicas. Corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en el Código Orgánico del Ambiente y su reglamento, así como, las disposiciones de la Autoridad Ambiental Nacional.

En la construcción o implementación de cualquier equipamiento y/o uso recreativo en áreas de protección ecológica (PE) o de protección de riesgos (PR), se permitirá impermeabilizar un máximo del 15% del suelo de dicha área y la remoción de máximo 20% de la cobertura vegetal nativa, únicamente cuando esta supere el 80% del total de la superficie.

Art. 65.- Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano o rural en el que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Tabla 15. Uso de suelo de protección ecológica y de riesgos

USO DE SUELO GENERAL		USO DE SUELO ESPECÍFICO			DESCRIPCIÓN
USO	CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	CÓDIGO	ACTIVIDADES	
Protección y Conservación	PE	Protección Ecológica	PE	Protección de esteros y canales Áreas de protección de manglares Áreas de conservación y uso sustentable (acus) Áreas de recuperación del manglar	Corresponden a áreas que son fuentes de agua, entornos ecológicos únicos y escasos, áreas en procesos de recuperación y reforestación. Se encuentran protegidas por el Ministerio de ambiente.
	PR	Protección por Riesgo	PR	Zonas de control de inundaciones Mantenimiento de usos existentes Controlados, zonas seguras, franjas de	Corresponden a áreas protegidas debido al nivel de cercanía con agentes de riesgo naturales o artificiales que ayudan a permear

				Protección, zonas de recreación, Albergues.	posibles desastres.
--	--	--	--	--	---------------------

Fuente: PUGS MOCACHE

Art. 66.- Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones. Los usos de suelos comerciales y de servicios se clasifica según su escala en: Barrial, Sectorial; y, Urbano.

Tabla 16. Uso de suelo comercial y servicios

USO DE SUELO GENERAL		USO DE SUELO ESPECÍFICO			DESCRIPCIÓN
USO	CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	CÓDIGO	ACTIVIDADES	
Comercio y servicios barriales	CB	Comercio Barrial	CB1	Panadería Tienda de abarrotes Bazares y similares Carnicerías Fruterías Farmacias Boticas Confiterías Frigoríficos con venta de embutidos Venta de revistas y periódicos Venta de artículos de papelería	Establecimientos de consumo cotidiano, de acceso predominantemente peatonal, proveen bienes de consumo doméstico. Venta directa, al por menor, al consumidor.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

				Heladerías Venta y alquiler de videos, videojuegos y música Delicatessen Venta de jugos Cafetería	
		Servicios Básicos	CB2	Salones de belleza y peluquerías Lavado de alfombras y tapices Servicio de limpieza y mantenimiento Sastrerías y servicio de bordado Costureras y modistas Actividades de serigrafía Teñido de prendas Reparación de calzado, maletas, carteras y artículos de cuero Alquiler de carpas, vajillas y menajes Micro mercados Establecimientos de comida rápida Pequeñas ferreterías Venta al por menor de piezas eléctricas Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas	Comercios pequeños de bajo impacto ambiental, al por menor, especializados y de venta directa al consumidor. Ofrecen variedad de productos y atienden a una amplia zona, generan movimiento de vehículos motorizados livianos y de carga.
		Oficinas Administrativas	CB3	Oficinas administrativas individuales	Oficinas privadas o públicas individuales, no superiores a los 100m2, instaladas en

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

					edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas
		Alojamiento doméstico	CB4	- Residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones - Casa de huéspedes con menos de 6 habitaciones - Posadas con menos de 6 habitaciones	Servicios de alojamiento, ampliados al uso residencial.
Comercio y servicios sectoriales	CS	Comercios especializados	CS1	- Artículos de oficina - Librerías - Licorerías - Almacén de zapatos - Venta al por menor de flores, plantas, arreglos florales, semillas y productos naturales - Venta de Artículos y alimentos para mascotas - Venta de Artículos de deporte - Venta de joyas, relojes, artesanías - Venta de productos cosméticos o de uso personal - Venta de prendas de vestir y textiles. - Tapicería automotriz - Venta de material y partes eléctricas - Venta de componentes, repuestos, accesorios y partes electrónicas - Venta de accesorios para celulares	La oferta de productos se amplía con estos establecimientos, sin embargo, son generadores de tráfico vehicular y carga. El impacto disminuye con la implementación de normas.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

				- Mueblerías - Venta de repuestos, partes y accesorios para automóvil (sin taller) - Venta de llantas - Venta de artefactos y equipos de iluminación	
		Servicios especializados	CS2	- Reparación de electrodoméstico - Servicios radiotécnicos - Servicios de lavandería - Recarga de extintores, tanques de oxígenos y otros gases - Reparación de relojes - Servicios de impresión y papelería - Mecánica de bicicletas - Taller metalmecánico - Entrega y recepción de paquetería y correspondencia. - Sucursales bancarias, cooperativas, financieras y casa de cambio - Alquiler de disfraces y servicios de fiestas infantiles - Alquiler de equipos de sonido e iluminación - Talleres fotográficos - Tatuajes y/o piercing. - Salones de danza académico	Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales, promueven la movilidad.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

		Servicios Automotrices	CS3	_ Mecánica general, cambio de aceite, lavado de autos y lubricadora - Mecánica de motos - Gasolineras y estaciones de servicio - Patios de venta de autos - Alquiler de autos, motocicletas y cuadrones - Mecánica para semipesados - Electricidad automotriz - Pintura automotriz	Establecimientos destinados a brindar servicios relacionados con la movilidad automotriz.
		Comercio de menor escala	CS4	-Bodegaje de vidrio, plástico, cartón, papel para reciclaje - Almacenes - Centros comerciales de hasta 100m2 de área útil - Comisariatos institucionales - Venta al por menor de balanceado para animales - Venta al por menor de productos agropecuarios - Venta de artículos y accesorios para animales - Comercialización de materiales y acabados para la construcción - Servicio de mudanza - Patio de Comidas	Establecimientos que no superan 1000 m2 de área útil.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

		Comercio temporal	CS5	_Ferias temporales - Espectáculos teatrales, recreativos - Espectáculos deportivos	Instalaciones temporales que se ubican en espacios en espacios abiertos con previa autorización.
		Comercio Administrativo	CS6	_ Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas	Agrupaciones de oficinas cuya actividad demanda planificación de accesos y estacionamientos.
		Alojamiento	CS7	_ Alquiler de Residencias - Complejos vacacionales - Hostales - Paraderos turísticos - Hosterías - Pensiones - Moteles - Apartamentos turísticos - Servicios de Hotel - Aparta-Hotel - Refugios	Instalaciones que brindan hospedaje y servicios complementarios.
		Centros de juegos	CS8	_Juegos de salón - Juegos de bolos - Juegos electrónicos mecánicos - Billares	Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

				- Salas de ping-pong	
		Centros de entretenimiento	CS9	_Bares - Karaoke - Peñas - Discotecas - Billares Bar	Son aquellos dedicados a actividades lúdicas, generan altas concentraciones públicas. Requieren de planificación en aspectos urbanos, accesibilidad, movilidad, instalaciones y otros servicios.
		Comercios y Servicios de mediana escala	CS10	_Comercialización de materiales varios - Distribuidores de llantas - Depósito de distribución de detal, desde 501 hasta 100 cilindros de 15kg - Centros de acopio de gas desde 501 hasta 1000 cilindros kg - Distribuidora de gas desde 501 hasta 1000 cilindros de 15 kg	Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos.
		Venta de vehículos y maquinaria	CS11	_Agencias de patio de vehículos con taller integrado - venta y Alquiler de maquinaria liviana	Establecimientos destinados a ventas
		Almacenes y Bodegas	CS12	_Bodegas de productos perecibles - Bodegas comerciales de productos no perecibles - venta al por mayor de cerveza - Distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios	Abarca comercio menor y comercio al mayoreo.

				- Bodega de productos empaquetados y envasados que no impliquen riesgo - Bodega de almacenamiento sin tratamientos de: Envases vacíos, llantas usadas, plástico de invernadero, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados en procesos de frituras.	
		Centros de Comercio	CS13	_ Mercados agropecuarios - Centros de comercio popular - Establecimiento de carga y encomiendas - Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil	Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m2 de área útil.
		Alojamiento tipo 3	CS14	_ Hoteles con una capacidad mayor a las 30 habitaciones - Complejos hoteleros con o sin establecimientos comerciales - Aparta-hotel con una capacidad mayor a 30 unidades	Establecimientos que brindan servicio de hospedaje y servicios complementarios
		Servicios Especializados del área de Salud	CS15	_ Clínicas de especialidades médicas - Consultorios Médicos hasta 5 unidades - Consultorios psicológicos hasta 5 unidades - Consultorios odontológicos hasta 5 unidades - Tratamientos de fisioterapia y rehabilitación en general	Establecimientos destinados al cuidado de la salud de los habitantes.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

				- Clínicas Veterinarias	
Comercio urbano	CU	Comercio restringido	CU1	_Moteles - Night Clubs - Cabarés - Prostíbulos - Lenocinios - Casas de citas - Espectáculos en vivo striptease	Establecimientos que brindan servicios de tipo sexual con o sin hospedaje.
		Venta de vehículos Maquinaria pesada	CU2	_ Áreas de exposición y ventas, maquinarias y vehículos - Insumos industriales - Maquinaria pesada	Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas.
		Talleres y servicios especializados	CU3	_Talleres mecánicos pesados	Establecimientos que generan en el sector ruido, vibraciones, olores, humo y polvo.
		Centros Comerciales	CU4	_Central de abastos - Comercio mayorista - Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil	Agrupación de comercio en una edificación con un área útil mayor a 5000 m2. Generan tráfico vehicular y peatonal. Requieren de planificación de movilidad.
		Comercios Especializados	CU5	Centros de acopio tipo (b) de más de 3000 cilindros de 15kg	Por la naturaleza de los productos que expenden afectan a la imagen urbana y al

					funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
--	--	--	--	--	--

Fuente: PUGS MOCACHE

Art. 67.- Condiciones Generales. - Las actividades de comercio restringido se podrán ubicar en el polígono asignado por la máxima autoridad del GAD del Cantón Mocache, en un radio de 500 metros de distancias de: centros poblados, equipamientos de salud con hospitalización, educativa y religiosa. Deberán funcionar de acuerdo con las normativas ambientales emitidas por la autoridad competente, de salud, constructivas prevenciones de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo y limpieza establecidas por la autoridad competente.

En el caso de actividades de almacenamiento, distribución y venta de gas (GLP) no podrán ubicarse en un radio de 100 metros de establecimientos educativos, 200 metros de distribuidoras de combustible, 50 metros de estaciones y subestaciones de energía eléctrica y deberán contar con la respectiva regularización ambiental.

Art. 68.- Compatibilidad de usos del suelo urbano. - La compatibilidad de usos del suelo urbano permite determinar qué actividades están permitidas, restringidas o prohibidas de acuerdo con su nivel de compatibilidad con el uso del suelo principal asignado a un área específica. Para garantizar el correcto funcionamiento y la relación armónica entre las distintas actividades humanas, debe considerarse lo siguiente:

La clasificación general, la temporalidad de las etapas de incorporación y las previsiones de intervención territorial establecidas en el PDOT.

El nivel de complementariedad y el equilibrio funcional de las actividades humanas acorde a sus impactos y externalidades, conlleva a la definición de condiciones, restricciones y prohibiciones establecidas en el cuadro a continuación:

Tabla 17. Compatibilidad de usos del suelo urbano

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

PRINCIPAL	PERMITIDOS/ COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS/ CONDICIONADOS	PROHIBIDOS
R1	Comercio y servicio: CB1	Comercio y servicio: CB3, CB4	Comercio y servicio: CS, CU
	Equipamiento: EE1, EC1, EB1, ED1, EG1	Equipamiento: ES1, ER1, EF1, EI1, ET1	Equipamiento: EE2, EC2, ES2, EB2, ED2, ER2, EG2, EA2, EF2, ET2, EI2, EE3, EC3, ES3, EB3, ED3, ER3, EG3, EA3, EF3, ET3, EI3, EPU
	Uso: AR		Uso: I1, I2, I3
R2	Comercio y servicio: CB	Comercio y servicio: CS1, CS2	Comercio y servicio: CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CS9, CS10, CS11, CS12, CS13, CS14, CS15, CU
	Equipamiento: EE1, EC1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, EF1, EI1, EB2, EG2, EA2, EF2, ET1, EI2	Equipamiento: EE2, EC2, ES2, ED2, ER2, ET2	Equipamiento: EE3, EC3, ES3, EB3, ED3, ER3, EG3, EA3, EF3, ET3, EI3, EPU
	Uso: R1		Uso: I1, I2, I3, I4
R3	Comercio y servicio: CB, CS1, CS2	Comercio y servicio: CS3, CS4, CS6, CS7, CS8, CS13	Comercio y servicio: CS5, CS9, CS10, CS11, CS12, CS14, CS15, CU
	Equipamiento: EE1, EC1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, EF1, EI1, EE2, EC2, ES2, EB2, ED2, ER2, EG2, EA2, EF2, ET1, ET2, EI2	Equipamiento: EE3, EC3, ES3, EB3, ED3, ER3, EA3, EF3, ET3, EI3	Equipamiento: EG3, EPU
	Uso: R1, R2	Uso: I1	Uso: I2, I3, I4
M1	Comercio y servicio: CB, CS1, CS2, CS4, CS6, CS7, CS8	Comercio y servicio: CS3, CS5, CS9, CS10, CS11, CS12, CS13, CS14, CS15, CU2, CU3, CU4, CU5	Comercio y servicio: CU1
	Equipamiento: EE1, EC1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, EF1, EI1, EE2, EC2, ES2, EB2, ED2, ER2, EG2, EA2, EF2, ET1, ET2, EI2, EE3, EC3, ES3, EB3, ED3, ER3	Equipamiento: EA3, EF3, ET3, EI3	Equipamiento: EG3, EPU
	Uso: R1, R2, R3, I1	Uso: I2	Uso: I3, I4
M2	Comercio y servicio: CB, CS1, CS2, CS4, CS6, CS7, CS8, CS11, CS12, CS13, CS14	Comercio y servicio: CS3, CS5, CS9, CS10, CS11, CU2, CU3, CU4, CU5	Comercio y servicio: CU1
	Equipamiento: EE1, EC1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, EF1, EI1, EE2, EC2, ES2, EB2, ED2, ER2, EG2, EA2, EF2, ET1, ET2, EI2, EE3, EC3, ES3, EB3, ED3, ER3, EA3	Equipamiento: EF3, ET3, EI3	Equipamiento: EG3, EPU
	Uso: R1, R2, R3, I1	Uso: I2	Uso: I3, I4
I2	Comercio y servicio: CB1, CB2, CS10, CU2, CU3, CU5	Comercio y servicio: CS1, CS2, CS3, CS4, CS8, CS9, CS11, CS12	Comercio y servicio: CB3, CB4, CS5, CS6, CS7, CS13, CS14, CS15, CU1, CU4
	Equipamiento: ES1, ED1, EG1, EG2, EF2, ET1, EI2	Equipamiento: EB1, ER1, EI1, ED2, ER2, EF1, ET2, EI3	Equipamiento: EE1, EE2, EC1, EE2, EC2, ES2, EB2, ER2, EE3, EC3, ES3, EB3, ED3, ER3, EG3, EA2, EA3, EF2, EF3, ET3, EPU
	Uso: I1		Uso: R1, R2, R3, M1, M2, M3
			Uso: I3, I4
I3	Comercio y servicio: CB1, CB2, CS10, CS12, CU2, CU3, CU5	Comercio y servicio: CS1, CS2, CS3, CS4, CS8, CS9, CU1	Comercio y servicio: CB3, CB4, CS5, CS6, CS7, CS11, CS13, CS14, CS15,

			CU4
	Equipamiento: ES1, ED1, EG1, EG2, ET1, ET2, EI2	Equipamiento: EB1, ER1, ED2, ER2, EI1, EI3, EPU	Equipamiento: EE1, EC1, EE2, EC2, ES2, EB2, ER2, EE3, EC3, ES3, EB3, ED3, ER3, EG3, EA2, EA3, EF1, EF2, EF3, ET3
	Uso: I1, I2		Uso: R1, R2, R3, M1, M2, M3, I4
PE		ED1, ED2, ED3	Todos los demás usos del suelo
PR		ED1, ED2, ED3	Todos los demás usos del suelo

Fuente: PUGS MOCACHE

Capítulo VIII

Preservación de Áreas Verdes y Reserva Ecológica

Art. 69.- Preservación de Áreas Verdes y Reservas Ecológicas. - En todo lo referente a la preservación de Áreas Verdes y Reservas Ecológicas se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico del Ambiente y su Reglamento.

Art. 70.- Infraestructura Verde. - Conforme lo dispone el Art. 408 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales promoverán incentivos destinados a incrementar las áreas verdes y vegetación, así como redes y corredores de conectividad entre áreas de conservación.

Art. 71.- Protección del arbolado urbano. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mocache conforme lo dispone el art. 411 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente protegerán de manera integral el arbolado urbano, esto incluye la estructura visible y v raíces, en la ejecución de actividades de mantenimiento de áreas verdes y obra civil.

Capítulo IX

Ocupación y Edificabilidad del Suelo Urbano

Art. 72.- Ocupación del Suelo. - Constituyen unidades homogéneas que, de tratarse con un mismo principio y orden de ocupación del suelo, se podrá reforzar la imagen y morfología urbana, cosa que no sucedería si la forma de ocupación estuviera vinculada al uso del suelo. En gran medida, la ocupación del suelo, lo que busca es fortalecer los aspectos urbanos

positivos presentes en el territorio y evitar la repetición de errores o condiciones específicas que resultan en espacios y edificaciones deficitarios en cuanto a ventilación, iluminación, espacios exteriores, entre otras cosas.

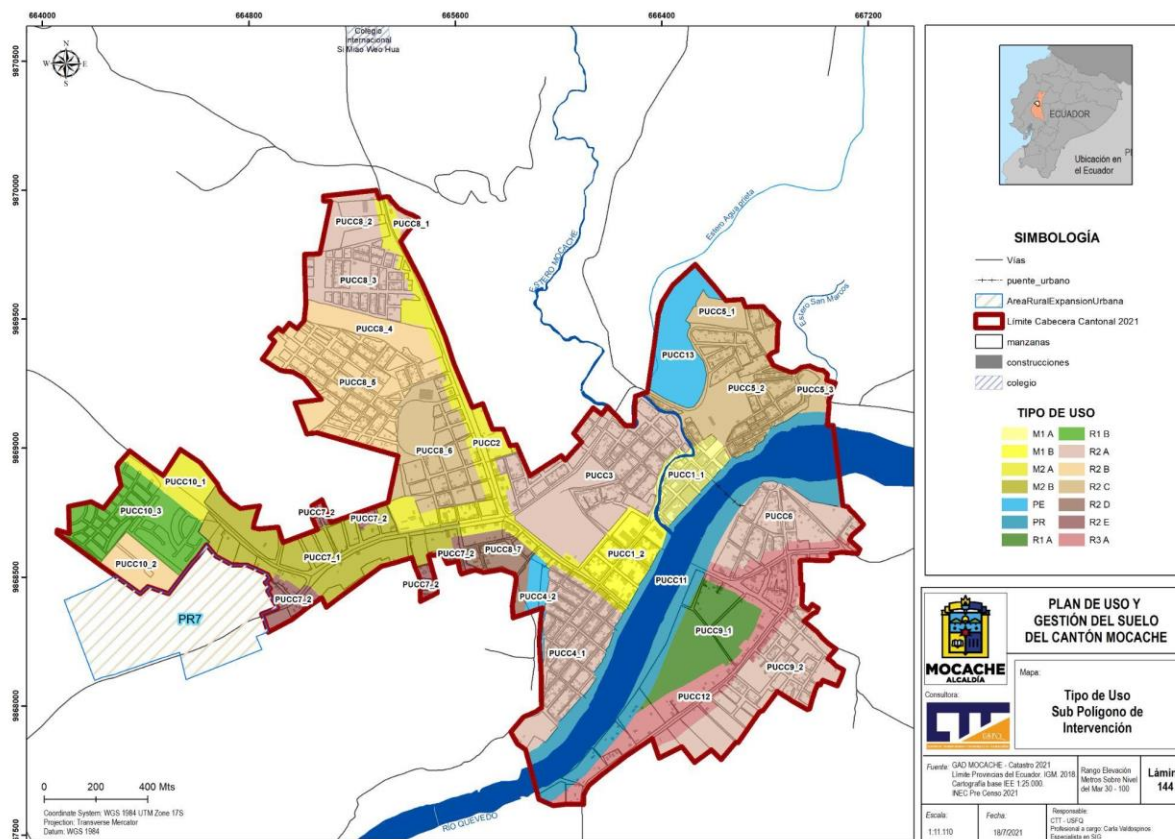
Art. 73.- Coeficiente de Ocupación del Suelo, (COS). - Determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.

Art. 74.- Zonificación para Habilitación de Suelo y Edificación. - La zonificación para habilitación del suelo define el tamaño del lote, expresado en metros cuadrados, el frente mínimo se expresará en metros lineales; y, forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

Zonificación para edificación comprende las asignaciones de retiros de construcción para la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA); el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) que se expresarán en porcentaje (%); la altura de edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Art. 75.- Asignación de Ocupación y Edificabilidad a los PIT de la Cabecera Cantonal de Mocache. - La asignación de ocupación y se presenta en la siguiente tabla y mapa:

Mapa 10. Asignación de usos de suelo principales a los PITs y sub-PITs



Fuente: GAD MOCACHE

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

Tabla 18. Ocupación y edificabilidad del suelo para la cabecera cantonal de Mocache

Tipo de uso		Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha	Hogares	Retiros			Polígono al que se aplica
		Área en m2	Frente	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total			Frontal	Lateral	Posterior	
R1	A	300	10	25	2	40%	90%	178 - 254	56 - 79	3	1.5	5	PUCC9_1
	B	150	10	15	2	55%	120%	237 - 338	74 - 106	0	1	5	PUCC10_3

*PUCC5_1: polígono sujeto a plan especial

Tipo de uso		Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha	Hogares	Retiros			Polígono al que se aplica
		Área en m2	Frente	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total			Frontal	Lateral	Posterior	
R2	A	100	6	15	2	60%	130%	256 - 366	80 - 114	0	0	5	PUCC3, PUCC4_1, PUCC6, PUCC8_3, PUCC8_1, PUCC8_2, PUCC9_2
	B	100	6	15	2	60%	130%	257 - 366	80 - 114	2	0	3	PUCC8_5, PUCC8_4, PUCC10_2
	C	140	8	15	2	55%	120%	236 - 338	74 - 106	3	0	2	PUCC5_3, PUCC8_6, PUCC5_2, PUCC5_1
	D	200	10	20	2	50%	110%	217 - 310	68 - 97	3	0	5	PUCC8_7
	E	140	8	15	2	55%	120%	236 - 338	74 - 106	0	0	5	PUCC7_2

*R2A: puede ocupar el 100% del cos total con equipamiento

*PUCC5_3: Aumentar retiro hacia la perimetral

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

*PUCC8_4, PUCC8_1, PUCC8_2: Sujetos a plan especial

Tipo de uso		Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha	Hogares	% Comercio y servicios	Retiros			Polígono al que se aplica
		Área en m2	Frente	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total				Fron tal	Lateral	Posterior	
R3	A	120	6	15	3	55%	185%	255 - 365	80 - 114	30%	3	0	3	PUCC12

Tipo de uso		Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha	Hogares	% Comercio y servicios	Retiros			Polígono al que se aplica
		Área en m2	Frente	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total				Frontal	Lateral	Posterior	
M 1	A	100	6	15	4	80%	350%	355 - 507	109 - 156	50%	Soportal	0	5	PUCC1_1
	B	200	9	20	4	50%	230%	226 - 324	71 - 101	50%	Soportal	0	5	PUCC1_2

Tipo de uso		Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha	Hogares	% Comercio y servicios	Retiros			Polígono al que se aplica
		Área en m2	Frente	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total				Frontal	Lateral	Posterior	
M2	A	120	8	15	3	60%	200%	197 - 282	61 - 88	50%	3	0	3	PUCC2, PUCC10_1,
	B	150	6	20	3	60%	200%	197 - 282	61 - 88	50%	3	0	3	PUCC7_1

* MIXTO 2, R3: Los lotes deberán tener su frente a las vías principales, si se subdividen perderán su condición de R3 y se transformarán en su condición aledaña

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE**

* PUCC7, PUCC10: polígono sujeto a plan especial

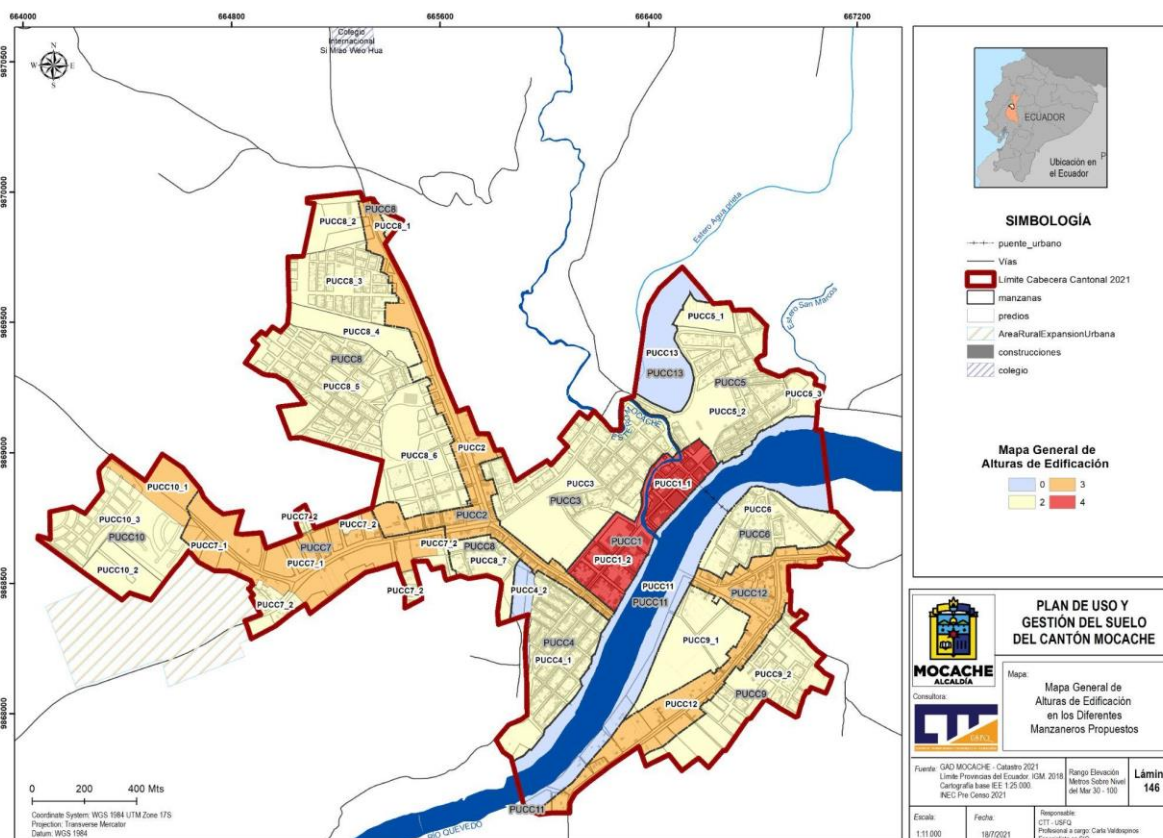
Tipo de uso	Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha	Hogares	Retiros			Polígono al que se aplica
	Área en m2	Frente	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total			Frontal	Lateral	Posterior	
PE	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0	PUCC4_2, PUCC13

Tipo de uso	Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha	Hogares	Retiros			Polígono al que se aplica
	Área en m2	Frente	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total			Frontal	Lateral	Posterior	
PR	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0	PUCC11

Fuente: PUGS MOCACHE

Art. 76.- Altura de Edificaciones. - La altura de edificaciones se desprende de la tabla de ocupación y edificabilidad que se presenta en el mapa a continuación.

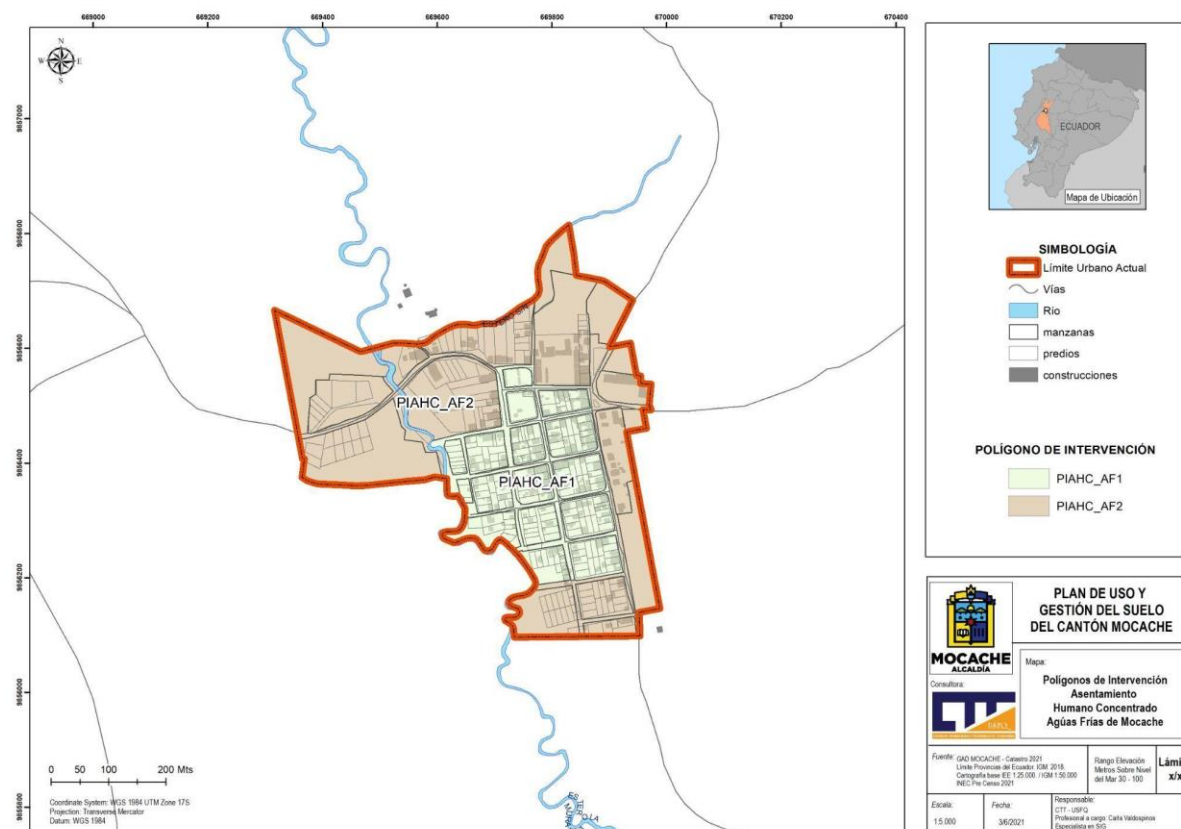
Mapa 11. Mapa General de Alturas de Edificación en los Diferentes Manzaneros Propuestos



Fuente: GAD MOCACHE

Art. 77.- Asignación de Ocupación y Edificabilidad a los PITs y Sub PITs de los Recintos Urbanos y Amanzanados en el Suelo Rural. - Los aprovechamientos urbanísticos se definen en los mapas y tablas a continuación:

Mapa 12. Polígonos de intervención de Aguas Frías



Fuente: GAD MOCACHE

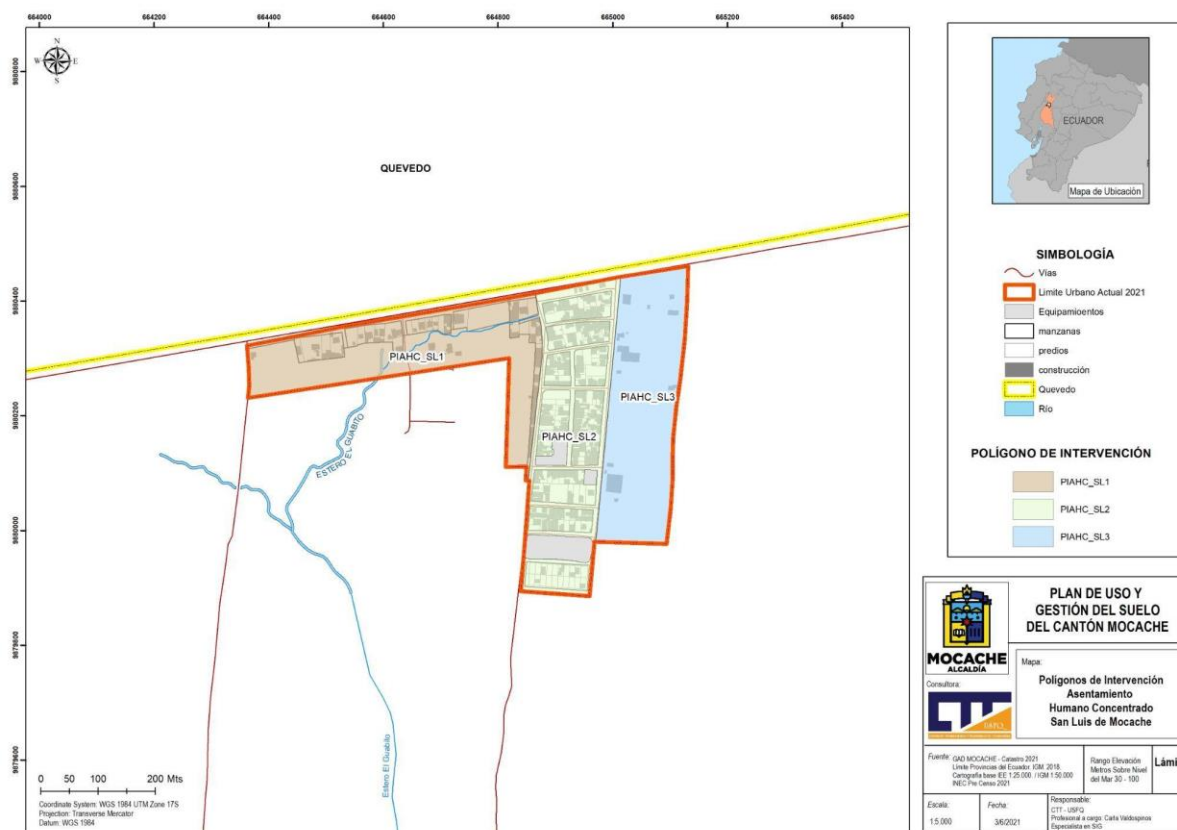
Tabla 19. Ocupación y edificabilidad del suelo para Aguas Frías

Tipo de uso	Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha	Hogares	Retiros			Polígono al que se aplica
	Área	Frente	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total			Frontal	Lateral	Posterior	
R2	A	130	6	15	2	55%	110 310	217 - 97	0	0	5	PIAHC_AF1, PIAHC_AF2

Fuente: PUGS MOCACHE

San Luis

Mapa 13. Polígonos de intervención de San Luis



Fuente: GAD MOCACHE

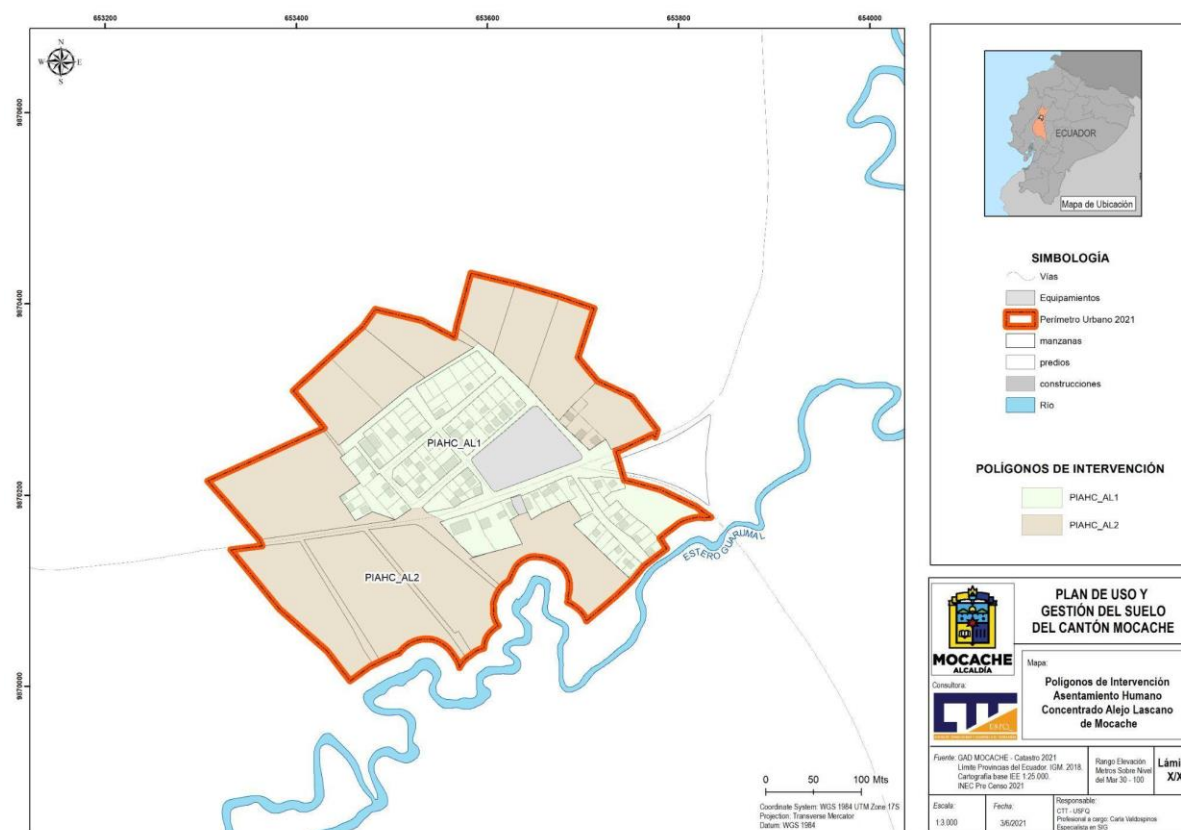
Tabla 20. . Ocupación y edificabilidad del suelo para San Luis

Tipo de uso		Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha	Hogares	Retiros			Polígono al que se aplica
		Área	Fronte	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total			Front al	Lateral	Posterior	
R2	D	200	10	20	2	50%	110%	217 - 310	68 - 97	3	0	5	PIAHC_SL1, PIAHC_SL2,



Fuente: PUGS MOCACHE

Alejo Lascano



Fuente: GAD MOCACHE

Tabla 21. Ocupación y edificabilidad del suelo para Alejo Lascano

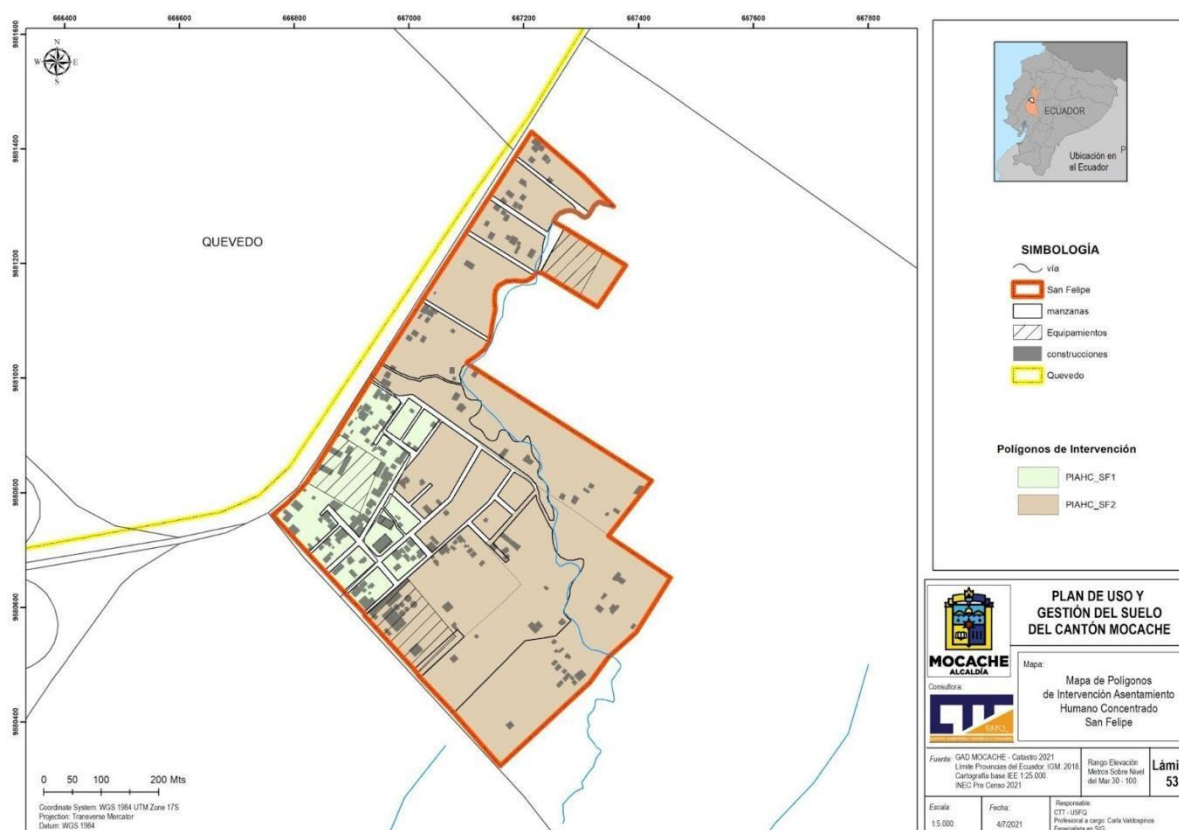
Tipo de uso		Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha		Retiros			Polígono al que se aplica
		Área	Frente	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total			Front al	Lateral	Posterior	
R2	F	150	10	15	2	55%	120%	237 - 338	74 - 106	0	1	5	PIAHC_AL1

R1	B	150	10	15	2	55%	120%	237 - 338	74 - 106	0	1	5	PIAHC_AL2
----	---	-----	----	----	---	-----	------	-----------	----------	---	---	---	-----------

Fuente: PUGS MOCACHE

San Felipe

Mapa 15. Polígonos de intervención de San Felipe



Fuente: GAD MOCACHE

Tabla 22. Ocupación y edificabilidad del suelo para San Felipe

Tipo de uso	Parcela mínima			Edificabilidad básica			Densidad Neta Hab/ha	Hogares	Retiros			Polígono al que se aplica
	Área	Frente	Fondo	Pisos	Cos PB	Cos Total			Front al	Lateral	Posterior	

R2	E	140	8	15	2	55%	120%	236 - 338	74 - 106	0	0	5	PIAHC_SF1, PIAHC_SF2
----	---	-----	---	----	---	-----	------	-----------	----------	---	---	---	-------------------------

Fuente: PUGS MOCACHE

Sección V

Instrumentos de Gestión de Suelo

Capítulo I

Regulación del Fraccionamiento y Reestructuración del Suelo Cantonal

Art. 78.- Asignación Definición de instrumentos de gestión del suelo. - 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.

Art. 79.- Instrumentos de gestión del suelo. - Los instrumentos de gestión del suelo son los siguientes:

Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.

Instrumentos para regular el mercado de suelo.

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Art. 80.- Condiciones. - Los municipios de más de cincuenta mil habitantes utilizarán obligatoriamente los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los otros instrumentos que de conformidad con esta Ley sean obligatorios. Los municipios con menos población al a indicada, podrán prescindir de los dos instrumentos de gestión antes indicados para urbanizar o edificar el suelo, pero establecerán mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de las cargas y beneficios, y las demás determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Art. 81.- Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.- El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada, se podrán llevar a cabo por un plan parcial o de lo contrario se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD para fraccionamiento de suelos y reestructuración de lotes.

Art. 82.- Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Establecen los 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 los bancos de suelo.

Art. 83.- Derecho de Adquisición Preferente. - Es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados 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 sólo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Art. 84.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - El GAD del Cantón Mocache en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán 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 el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

Art. 85.-Enajenación forzosa. - 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 por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.

Art. 86.- Declaración de zonas especiales de interés social.- El GAD del Cantón Mocache, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declarará 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 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. 87.- 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 de la 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 donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo

Descentralizado del Cantón Mocache 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.

Art. 88.- 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 del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Art. 89.- Afectaciones. - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad. Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial. La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 90.- Derecho de vía.- El derecho de vía puede generar una afectación en los predios privados, se tomará en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, en su **artículo 42** dispone que de manera general el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, y sean necesarios para la realización de la obra pública. La autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la normativa pertinente.

En suelo rural se establece un retiro mínimo de 10 metros desde el lindero del cuerpo de agua (esteros) y 20 metros desde el río. En la zona urbana el retiro del río es de 50 metros desde el filo, y del estero Mocache el retiro es de 5 metros. Estos retiros establecen las afectaciones tanto en la zona rural como en la zona urbana.

Art. 91.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 92.- Requisitos. - En relación con la clasificación del artículo anterior se enmarca en lo dispuesto en el Artículo 72 de la LOOTUGS, sólo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Art. 93.- Concesión onerosa de derechos. - Para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y el desarrollo en general, el GAD del Cantón Mocache utilizará la concesión onerosa de derechos por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 94.- Cambio de suelo rural a urbano o de expansión urbana a urbana. - Podrá realizarse en caso de cumplir con lo establecido dentro del PUGS para el cambio de categoría, y también se determinará:

El área de influencia

Certificación del MAG para el cambio

Formar parte de los polígonos de intervención territorial establecidos en el PUGS como parte de un plan parcial

Determinar que exista la factibilidad de servicios básicos

El pago será un mínimo del 10% del avalúo predial.

Art. 95.-Cambio de uso de suelo en el área urbana. - Se podrá realizar el cambio de uso de suelo en el área urbana siempre que se cumplan las siguientes condicionantes:

El cambio de uso de suelo se podrá dar únicamente cuando se presente la necesidad demanda o se presente una saturación del uso determinado

Puede cambiarse sólo en el suelo residencial debido a que pertenece mayoritariamente al suelo urbano no consolidado, no se puede modificar en la parte céntrica (suelo urbano consolidado) ni el suelo de protección

Los que no pueden pedir cambio de uso son bares, centros de tolerancia y suelo industrial en la zona urbana

El pago varía de acuerdo con el uso de suelo que se va a permitir con un porcentaje relacionado al factor por usos de suelo.

Autorización de mayor aprovechamiento: Se podrá realizar en casos determinados dentro de las normas de aprovechamiento de suelo urbano, donde el propietario deberá entregar al GADM un porcentaje correspondiente al mayor aprovechamiento.

El pago de acuerdo con el avalúo predial con relación a los m² que vaya a construir dentro de lo que le permite el índice de edificabilidad máxima.

Art. 96.- Declaratoria de Zonas de Regularización Prioritaria. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para

ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

Art. 97.- Declaratoria de regularización prioritaria. - Implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Art. 98.- Asentamientos de Hecho. - Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Art. 99.- Responsabilidad del GAD del Cantón Mocache. - Como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte. De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Art. 100.- Requisitos para determinar de zonas de regularización. - Para la determinación de zonas de regularización prioritaria se presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

Identificación de beneficiarios,

Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad de servicios de infraestructura y servicios básicos.

No estar en zonas de riesgos

No tener conflicto con áreas naturales y culturales

Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se podrá aplicar sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

Sección VI

Trámites Municipales

Capítulo I

De la Declaratoria de Propiedad Horizontal

Art. 101.- Aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal. - Se presentará a la Dirección competente del GAD de Cantón Mocache los siguientes documentos:

Solicitud en especie valorada dirigida a la máxima autoridad

Informe de Regulación Urbana – Rural.

Informe de Riesgos

Planos arquitectónicos aprobados con archivo digital

Cuadro de alícuotas, firmado por un profesional en Arquitectura o Ingeniería Civil.

Reglamento Interno de Copropiedad

Art. 102.- En el caso de inmuebles contruidos sin aprobación de planos antes de la vigencia de esta Ordenanza, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural emitirá un informe sobre la factibilidad de cumplimiento de las regulaciones vigentes, el propietario presentará los siguientes requisitos:

Solicitud en especie valorada dirigida a la máxima autoridad

Planos arquitectónicos aprobados con archivo digital

Cuadro de alícuotas, firmado por un profesional en Arquitectura o Ingeniería Civil.

Informe sobre la factibilidad de servicios individualizado de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas para las diferentes unidades en las que se dividirá la edificación.

Reglamento Interno de Copropiedad

Art. 103.- Resolución. - El GAD del Cantón Mocache comunicará la aprobación o negativa de la declaratoria de propiedad horizontal, en el término de 30 días contados a partir de la fecha de su admisión a trámite, previo el cumplimiento de todos los requisitos anteriormente detallados.

Art. 104.- En todo lo referente a propiedad horizontal que no esté normado en esta ordenanza se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Capítulo II

Procedimientos y Sanciones

Art. 105.- Aprobación de Solicitudes. - La Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos como:

Canchas deportivas con o sin infraestructura, con la presentación del detalles constructivos y presupuesto

Modificación, ampliación, demolición o reparación de construcciones existentes.

Construcción de cerramientos, con la presentación del detalle constructivo y presupuesto de la obra.

Movimiento de la tierra para plataformas, rellenos y taludes, con la presentación de cortes longitudinales y transversales, especificaciones técnicas y de nueva calidad del suelo en términos de sismo resistencia para la construcción y presupuesto de la obra.

Obras de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación, cambio o instalación de cubiertas, portales y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio o instalación de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe, pisos o más elementos que requieran ser repuestos o instalados

Art. 106.- Permisos de Construcción. - La Dirección de Planificación otorgará el permiso de construcción al propietario o constructor luego de la presentación de los siguientes requisitos:

Solicitud en especie valorada dirigida a la máxima autoridad

Informe de Regulación Urbana – Rural.

Informe de Riesgos

Planos arquitectónicos, eléctricos, hidrosanitarios, estructurales en físico y en archivo digital
Permiso de construcción que será válido durante la ejecución de la obra que no puede ser mayor a dos años.

Art. 107.- Sanciones por Incumplimiento. - Las sanciones al incumplimiento a lo dispuesto en esta Ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente son:

Suspensión temporal de la Obra

Clausura de la Obra

Multa

Demolición de obra

Restitución del estado original del bien obligado

Revocatoria de la aprobación de planos

Suspensión de otros permisos o pedidos sobre el inmueble que produzca infracciones a esta ordenanza.

Revocatoria del permiso de construcción.

Ejecución de las garantías a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mocache.

Art. 108.- Urbanizaciones sin permiso. - Aquellas personas que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación pero que no cuentan con el permiso de construcción de las edificaciones serán sancionadas conforme lo establece la respectiva ordenanza, sin perjuicio de ordenar la suspensión del permiso de construcción o el derrocamiento.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mocache negará otros petitorios que presentaren los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad,

patente municipal, trámites de transferencia o cualquier otro trámite en los inmuebles que son objeto de las infracciones hasta su completa regularización.

Art. 109.- Urbanizaciones sin planos aprobados. - Las personas que urbanicen, comercialicen lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados conforme lo establece la respectiva ordenanza, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presenten los planos debidamente aprobados, así como, el permiso de construcción. En caso de no presentar los planos aprobados y el permiso de construcción en el término señalado por la autoridad competente se ordenará el derrocamiento de la edificación.

Art. 110.- Urbanizaciones sin planos aprobados, sin permisos de construcción e irrespeto de zonificación. - Las personas que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados, permiso de construcción y que no respeten las normas de zonificación serán sancionados conforme lo establece la respectiva ordenanza, sin perjuicio de que la autoridad municipal competente ordene la suspensión de la obra o su demolición.

Mientras no se regularice la construcción con los debidos permisos se negarán todos los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, trámites de transferencia o cualquier otro trámite de los inmuebles que cometió estas infracciones.

Art. 111.- Urbanizaciones sin planos aprobados, sin permisos de construcción e irrespeto de normas de zonificación. - Las personas que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados, permiso de construcción y que no respeten las normas de zonificación serán sancionados conforme lo establece la respectiva ordenanza, sin perjuicio de que la autoridad municipal competente ordene la suspensión de la obra o su demolición.

Mientras no se regularice la construcción con los debidos permisos se negarán todos los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, trámites de transferencia o cualquier otro trámite de los inmuebles que cometieron estas infracciones.

Art. 112.- Construcciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción sin contravenir las normas de zonificación. - Las personas que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero que no cuentan con planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados conforme lo establece la respectiva ordenanza en relación con número de metros cuadrados que tenga la construcción. Dicha tabla será elaborada por la dirección competente una vez aprobada esta ordenanza.

Art. 113.- Construcciones sin planos aprobados. - Las personas que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones y que cuenten con planos aprobados y permiso de construcción pero que no cumplen con lo determinado en los mismos aumentando el área original sea de manera vertical u horizontal o afecten el diseño aprobado serán sancionados conforme lo establece la respectiva ordenanza. De igual forma la autoridad competente puede ordenar la suspensión de la obra o su demolición por infringir este artículo. El GAD del Cantón Mocache negará todas las peticiones que presenten los infractores respecto de los trámites de permisos de habitabilidad, patente municipal, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se cometió la infracción hasta su regularización.

Art. 114.- Sanciones por modificación de proyecto o planos aprobados sin permiso. - El propietario o usufructuario del lote de terreno o vivienda dentro de una urbanización, que modifiquen el proyecto o los planos aprobados por el GAD del Cantón Mocache sin el permiso respectivo, será sancionado conforme lo establece la respectiva ordenanza, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia. Esta sanción se aplicará sin perjuicio de la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de construcción, o su demolición de darse el caso.

Art. 115.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. - Las personas que destine un predio o una edificación a actividades no permitidas o incompatibles con el uso de suelo, serán sancionados conforme lo establece la respectiva ordenanza dependiendo la gravedad de la infracción al uso de suelo determinado. La dirección competente elaborará un análisis técnico y un cuadro detalle definiendo las multas a aplicar que será aprobado por la máxima autoridad del GAD del Cantón Mocache, sin perjuicio de

negar los petitorios que presenten los infractores respecto a trámite de permiso de habitabilidad, patente municipal, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles que se ha cometido la infracción hasta su respectiva regularización.

Art. 116.-Falta de Medidas de Seguridad. - Las personas que construyan, amplíen, demuelan edificaciones o ejecuten trabajos varios sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados conforme lo establece la respectiva ordenanza.

Art. 117.-Inspecciones del GAD del Cantón Mocache. - Las personas que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección al personal autorizado, serán sancionados conforme lo establece la respectiva ordenanza, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por otras contravenciones cometidas, conforme lo estipula la Ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Todos los trámites iniciados antes de la vigencia de la presente Ordenanza continuarán con el proceso para la obtención de los correspondientes permisos de acuerdo con la zonificación y trámites vigentes a la fecha de ingreso del mismo.

SEGUNDA. - El plan de uso de gestión de suelo, sus actualizaciones y los instrumentos de gestión serán ejecutados por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mocache.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Una vez sancionada la ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo de Mocache, en el plazo de 90 días se realizará el catastro rural, así como se determinará los lotes mínimos rurales para producción agropecuaria y los de vivienda rural, tomando en cuenta las recomendaciones realizadas en el PUGS.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese en forma expresa toda Ordenanza, acuerdo o resolución municipal que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - De conformidad a lo prescrito en el art 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocache, sin perjuicio de su publicación, que deberá realizarse en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad del cantón Mocache y en el Registro Oficial.