



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasqui
ALCALDÍA 2023 - 2027



**ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO 2025-
2027**



TABLA DE CONTENIDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	4
CONSIDERANDO	5
TÍTULO PRIMERO.....	18
GENERALIDADES.....	18
CAPÍTULO I.....	18
DEL OBJETO, ÁMBITO, FINES Y GLOSARIO.....	18
CAPÍTULO II	26
DE LOS PRINCIPIOS RECTORES.....	26
TÍTULO SEGUNDO	27
DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	27
CAPÍTULO I.....	27
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO NACIONAL	27
CAPÍTULO II	27
DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	27
SECCIÓN I	27
GENERALIDADES.....	27
SECCIÓN II	29
DE LA APLICACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN, CUMPLIMIENTO DE METAS, Y REPORTE DEL CUMPLIMIENTO DE METAS.....	29
SECCIÓN III	29
DE LA ARTICULACIÓN DEL PDOT CON EL PRESUPUESTO MUNICIPAL	29
SECCIÓN IV.....	30
DE LA DOCUMENTACIÓN QUE FORMA PARTE DEL PDOT.....	30
TÍTULO TERCERO.....	30
DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.....	30
CAPÍTULO I.....	31
GENERALIDADES.....	31
CAPÍTULO II	32
COMPONENTE ESTRUCTURANTE.....	32
SECCIÓN I	32



ESTRUCTURA URBANO RURAL.....	32
SECCIÓN II	44
CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	44
CAPÍTULO III	51
COMPONENTE URBANÍSTICO.....	51
SECCIÓN I	51
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....	51
SECCIÓN II	82
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	82
SECCIÓN III	113
ESTRUCTURA VIAL.....	113
SECCIÓN IV.....	116
ZONAS DE PROTECCIÓN.....	116
SECCIÓN V	117
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	117
SECCIÓN VI.....	119
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.....	119
CAPÍTULO III	135
RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	135
SECCIÓN I	135
DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO	135
CAPÍTULO IV	138
DE LA DOCUMENTACIÓN QUE FORMA PARTE DEL PUGS.....	138
DISPOSICIONES GENERALES.....	138
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	139
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	140
DISPOSICIÓN FINAL	140



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ordenamiento territorial es esencial para el desarrollo sostenible, ya que permite una ocupación racional y planificada del suelo entre usos competitivos y a veces conflictivos, promoviendo un equilibrio entre las necesidades urbanas, agrícolas y ambientales. Una planificación adecuada garantiza que las potencialidades y limitaciones del territorio se consideren, resultando en un uso más eficiente y sostenible de los recursos disponibles.

Además, la planificación del uso del suelo facilita el desarrollo de infraestructuras y servicios públicos, mejora la calidad de vida de los habitantes y protege los ecosistemas, contribuyendo así a un territorio más ordenado y equitativo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Moncayo asume la responsabilidad y el deber de planificar el desarrollo cantonal en relación a sus recursos naturales, económicos, y sociales; y el ordenamiento del territorio cantonal como un instrumento basado en acciones a mediano y largo plazo, proponiendo soluciones a problemáticas territoriales mediante la generación de estrategias y políticas públicas, impulsando el desarrollo cantonal, y direccionando la gobernabilidad de manera democrática, participativa, equitativa e integradora con todos los actores presentes en el territorio.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial de los GADs, mismo que vincula a la administración pública, siendo orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible, se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales.

Complementariamente a los PDOT, dentro del territorio nacional es obligatoria la implementación de los Planes de Uso y Gestión de Suelo, instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo, es decir, son igualmente instrumentos de ordenamiento territorial que ayudan a regular el crecimiento y organización del territorio seccional.

La Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Cantón Pedro Moncayo 2025-2027, se orienta a concretar el modelo territorial deseado, construido de manera técnica y participativa por los actores del cantón, a partir del cual se incluyen las necesidades, aspiraciones y visión prospectiva para el territorio. Por lo tanto, los instrumentos de ordenamiento territorial son pilares fundamentales para el adecuado manejo del territorio y el desarrollo sostenible



del cantón. Estos instrumentos de planificación no solo buscan optimizar el uso del suelo, sino que también permiten un enfoque integral que contempla tanto las áreas urbanas como rurales, garantizando que el crecimiento se realice de manera ordenada y armoniosa con el entorno. A través de su implementación, se da un paso significativo hacia la mejora de la calidad de vida de los habitantes del cantón, ya que establece normas claras y precisas para regular las actividades públicas y privadas en función del ordenamiento territorial.

CONSIDERANDO

Que, el Artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes primordiales del Estado: "...5. 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. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...";

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

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 social y otros servicios sociales necesarios.";



- Que**, el Artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que:
“...La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”;
- Que**, los números 1 y 2 del Artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que: “...La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...”;
- Que**, el Artículo 238 de la Constitución prescribe: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”;
- Que**, el Artículo 240 de la Constitución, dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;
- Que**, el Artículo 241 de la Constitución establece: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;
- Que**, los números 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución, establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: “1. 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. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;
- Que**, el Artículo 275 de la Constitución dispone que “(...) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...”;
- Que**, el Artículo 276 número 6 de la Constitución, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: “6. 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 inciso segundo del Artículo 279 de la Constitución, dispone que: “Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley”;



- Que**, el inciso segundo del Artículo 280 de la Constitución, dispone que: “El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”;
- 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, determina 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 (...)”;
- Que**, el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su parte pertinente, prevé que: “(...) la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (...)”;
- Que**, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala 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 artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de



ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el literal e) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal le corresponde: “e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos;” y “x) 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, la letra f) del Artículo 60 del COOTAD, establece que, entre las atribuciones del alcalde, le corresponde “Dirigir la elaboración del Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial (...) para lo cual presidirá las sesiones del concejo cantonal de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley”;

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 gestionarán 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. 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 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y



transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...);

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, fija que: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos”;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina como competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: “(...) la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial dentro de su respectiva circunscripción, la que 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 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.”;

Que, el Artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala los componentes mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en concordancia con el COOTAD;

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: “(...) b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. 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. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD)”;

Que, el Artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone que: “(...) los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con la participación ciudadana (...)”;

Que, el Artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.”;

Que, el Artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. 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**, el Artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;
- Que**, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS 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 al 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 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, estipula que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente la actividades y recursos en el territorial, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativa y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno”;
- 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, clasificarán 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 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación”;

Que, el artículo 21 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios”;

Que, el artículo 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley”;

Que, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, enuncia que: “La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria”;



- Que**, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, precisa que: “Plan de Uso y Gestión de Suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un Plan de Uso y Gestión de Suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico”;
- Que**, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, fija que: “El Plan de Uso y Gestión de Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente”;
- Que**, el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que: “Los 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”;
- Que**, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo urbano de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo urbano 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. Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo”;

Que, el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas. Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad”;

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, el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: “(...) para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría (...);”;

Que, el penúltimo inciso del Artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone: “(...) la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de



suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (...);

Que, el artículo 8 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: literal a) Al inicio de gestión de las autoridades locales”;

Que, el artículo 10 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, fija: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición de alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo”;

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



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALTA DIGNIDAD 2021 - 2027



Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los Contenidos mínimos del componente urbanístico;

- Que,** el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- Que,** el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Que,** el artículo 59 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, uso y Gestión del Suelo, estipula: “Las regulaciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo son de carácter nacional y de cumplimiento obligatorio de los gobiernos autónomos descentralizados. La normativa local para el uso y la gestión del suelo emitida por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberá guardar concordancia con las regulaciones nacionales expedidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo y de ser el caso ser más específicas que éstas últimas”;
- Que,** el artículo 62 del Reglamento de la Ley Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento Del Agua establece que: “Servidumbre de uso público: extensión y finalidad. - Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público. La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en más o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua. (...) Las finalidades a cumplir mediante la servidumbre de uso público son las siguientes:
- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio hídrico público;
 - b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento;
 - c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad;
 - d) Garantizar el acceso a las personas encargadas de la operación, mantenimiento o control de la infraestructura o el área natural circundante. La servidumbre de uso público regulada en este artículo se aplicará igualmente a los embalses superficiales y con idéntica extensión;”
- Que,** la Disposición General Segunda de la Resolución No. 003-CTUGS-2019 de 30 de octubre de 2019 (vigente y reformada por la Resolución 015-CTUGS 2023), indica: “Los expedientes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados deberán contener: el documento



final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, emitida por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado respectivo (...) El informe favorable emitido

por el Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación/actualización de los PDOT”;

Que, el Artículo 6 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, señala los contenidos generales que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán considerar en la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

Que, el Artículo 9 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, que reforma la Resolución No. 003-CTUGS-2019, señala: “Sustitúyase la Disposición General Séptima por la siguiente: SÉPTIMA.- Para el proceso de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento y Ordenamiento Territorial, los GAD deberán aplicar la Guía para la Formulación y/o Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), emitida por el ente rector de la planificación nacional y ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto.”;

Que, el artículo 3 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, define “La presente Norma Técnica, es de aplicación obligatoria para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos”;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo señala que, en los Títulos II y III de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos la vinculación de los PDOT con los PUGS y la estructura y contenidos mínimos de los Planes de Uso y gestión de Suelo -PUGS-;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo señala que, en el Título IV de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos se establece el proceso de participación ciudadana y aprobación de los Planes de Uso y gestión del Suelo;

Que, el Acuerdo Nro.SNP-SNP-2023-0049-A del 27 de junio del 2023, en el Artículo 1, acuerda: “Aprobar la “Guía para la formulación/actualización de



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALCALDÍA 2023 - 2027



Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT Proceso 2023 - 2027", elaborada por la Subsecretaría de Planificación Nacional, documento que se anexa y forma parte integrante del presente Acuerdo.”;

Que, el Consejo de Planificación Local en Sesión No. 003 de 05 de noviembre de 2024, expidió el acta N°003-CP-CPM-2024, con la que se emitió favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo y aprobó el informe que la contiene la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT);

Que, el Consejo de Planificación Local en Sesión No. 004 de 27 de marzo de 2025, expidió el acta N°004-CP-CPM-2025, con la que emitió favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo y aprobó el informe que la contiene la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, Artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

Expide la siguiente:

ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO 2025-2027

TÍTULO PRIMERO GENERALIDADES

CAPÍTULO I DEL OBJETO, ÁMBITO, FINES Y GLOSARIO

Artículo 1.- OBJETO. La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Moncayo, instrumentos que regulan los principios y reglas generales sobre el uso, gestión, y aprovechamiento urbanístico del suelo urbano y rural; aseguran la distribución de cargas y beneficios y contribuyen al desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo,



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
AUTALDEA 2023 - 2027



sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio; brindar una mejor calidad de vida, un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para la población.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables en todo el territorio del Cantón Pedro Moncayo, en su suelo urbano y rural, y surten efecto para la propiedad pública, comunitaria y privada de personas naturales, o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él.

Artículo 3.- FINES. Son fines de la presente ordenanza:

1. Utilizar de manera racional y sostenible los recursos del territorio.
2. Proteger el patrimonio natural y cultural del territorio.
3. Regular las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.
4. Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio cantonal.
5. Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo urbano y rural; y de ser el caso facultar el iniciar los procesos administrativos sancionatorios si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.
6. Definir mecanismos y herramientas para la gestión del territorio cantonal para una articulación adecuada entre los instrumentos de planificación formulados por los distintos niveles de gobierno y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo a nivel local, regional y nacional.
7. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal y sus procesos de desconcentración y descentralización.
8. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.
9. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción y actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector público.
10. Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de las áreas urbanas, así como, de ser necesario prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.



11. Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
12. Garantizar el acceso de los ciudadanos a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y el derecho a la ciudad.
13. Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones pública en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

Artículo 4.- GLOSARIO

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre el lindero frontal del predio y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Adosamiento: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con las asignaciones y normas de ocupación establecidas.

Afectación: Área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación. / Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Altura de edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunitarias construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Altura de local: La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

Aprovechamiento urbanístico: Determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público limitada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Áreas computables para el COS y COS TOTAL: Son las áreas edificadas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS y COS TOTAL), menos las áreas no computables.

Áreas no computables para el COS: Las áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja,



porches, balcones, construcción o instalación destinada a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas excluyendo el tapagrada en azotea.

Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de lote: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos en su proyección horizontal.

Área verde: Espacios verdes o recreativos de uso y acceso público

Beneficios: Constituyen las rentas o utilidades potenciales generadas por los bienes inmuebles a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidos en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada en ambos lados o un talud por el lado en la parte más alta. Además de su cauce o fondo los taludes forman parte de la quebrada por lo tanto deben ser incluidos al momento de establecer el borde superior de quebrada.

Calzada: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Camino o calle: Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Cargas: son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión del suelo.

Clasificación del suelo: División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coeficiente de utilización del suelo (COS TOTAL): Es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS por el número de pisos asignados.

Cultivo bajo invernadero: Comprende la producción agrícola, hortícola y frutícola que se desarrolla cubierta por invernadero. Las actividades terciarias correspondientes a los procesos de empaquetado, bodegaje y comercialización no forman parte de la producción agropecuaria.

Componente Estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de



desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pedro Moncayo, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la determinación de la estructura urbana, la clasificación del suelo y la definición del límite urbano.

Componente Urbanístico: Comprende la normativa para el aprovechamiento urbanístico: uso de suelo, habilitación del suelo y edificación, determinados por la zonificación de polígonos de intervención

Derecho de vía: Es una franja de terreno colindante a la vía existente o proyectada destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos; su ancho se mide desde el eje vial hacia los terrenos afectados; cualquier edificación debe considerar para su retiro frontal la franja de derecho de la vía

Edificio: Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

Edificio comercial: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: Edificio usado como habitación temporal.

Edificio industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: Edificación construida o adaptada para ser utilizada principalmente como habitación permanente entre otras actividades compatibles o condicionadas, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección por la instancia o autoridad responsable del patrimonio cultural.

Equipamiento: Es el uso y espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios de la ciudad.

Espacios público: Corresponde al territorio de la ciudad donde cualquier persona tiene derecho a estar y circular libremente (como un derecho) representan: Las calles, aceras, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; las casas comunitarias, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; las áreas verdes y comunitarias de las urbanizaciones particulares se considerarán de uso y dominio público siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad; los demás espacios y bienes que en razón de su uso o destino



cumplen una función semejante, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Estacionamiento: Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

Estaciones de servicio: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento

Estándares urbanísticos: Constituyen 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, socioeconómicas y culturales del lugar.

Franjas de protección: Son los retiros establecidos por la Ordenanza a lo largo de los ríos, quebradas, taludes, canales, redes matrices de agua potable, colectores de alcantarillado, redes eléctricas de alta tensión; ya sean de propiedad público o privada, en las cuales no se permite ningún tipo de edificación.

Frente de lote: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a lote.

Frente mínimo: Distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para subdivisión fraccionamiento o urbanización.

Línea de fábrica: La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Línea de retiro: Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada al aprovechamiento urbanístico que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida de aprovechamientos y en la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Local habitable: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas, bodegas, espacios cubiertos donde se desarrollan los procesos productivos, comerciales o de servicio; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).



Mobiliario urbano: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad,

Monumentos arquitectónicos: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

Monumentos conmemorativos y esculturas: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

Muro exterior: Cerramiento vertical de cualquier edificio que da a la vía pública.

Muro medianero: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

Nivel de calle: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

Nivel: Es la localización vertical de la superficie del terreno.

Nivel Natural del Terreno: Es el que tiene el terreno antes de iniciar los trabajos de nivelación.

Nivel terminado: Es el que se señalan los planos autorizados como definitivo.

Nivelación: Es la condición de la rasante que se obtiene a la terminación de los trabajos de nivelación.

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

Ocupación del suelo: La forma de ocupación de suelo en una zona urbana o rural, a través de cual se determinan los parámetros de área de lote mínimo, frente mínimo, retiros frontales, laterales y posterior, COS, COS TOTAL y número de pisos.

Orilla del río en la cota de máxima crecida: Es la línea formada por el nivel del agua en la cota de máxima crecida a lo largo del cuerpo de agua.

Pendiente: Es la inclinación respecto de la línea horizontal, de un elemento natural o constructivo.

Parterre: Vereda o isla de seguridad central en las vías que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

Pasaje peatonal: Vía destinada a uso exclusivo de peatones con ingreso eventual de vehículos de emergencia.

Plan de manejo ambiental: Documento que establece en detalle y en orden cronológico las acciones que se requieren para prevenir, mitigar, controlar, corregir y compensar los posibles impactos ambientales negativos, o acentuar los impactos positivos causados en el desarrollo de una acción propuesta. Por lo general, el plan de manejo ambiental consiste de varios subplanes, dependiendo de las características de la actividad o proyecto propuesto.

Plataforma. - Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de mismo.



Polígonos de intervención territorial: Son las áreas urbanas o rurales definidas por el PUGS, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico 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 y la zonificación correspondientes.

Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicularmente al lindero.

SBUT: Salario Básico Unificado del Trabajador en general.

Sistemas públicos de soportes: Son la infraestructura para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte, 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 en condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Suelo: Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

Suelo urbano: Es el suelo que es ocupado por asentamientos humanos concentrados, que está dotado total o parcialmente por infraestructura básica y servicios públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados.

Suelo Rural: Es el suelo destinado principalmente a actividades agroproductivas, de protección ambiental, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos.

Talud: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Terraza: Es un escalón sensiblemente horizontal construido en la cara o frente de la superficie de un talud para efectos de drenaje o mantenimiento.

Terrenos con pendiente positiva: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

Terrenos con pendiente negativa: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera

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. Los tratamientos están definidos en el glosario de la LOOTUGS.

Urbanización: Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por ordenanza o resolución.



Uso del suelo: Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el PDOT y PUGS.

Vía: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Vivienda, unidad. - Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

Vivienda de interés social. - Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares, el MIDUVI es el organismo que determina el carácter social de las viviendas o proyectos habitacionales.

Zonificación: Consiste en la presentación tipologizada de los aprovechamientos y normas urbanísticas de ocupación y edificabilidad asignada por polígonos de intervención territorial (PIT) de acuerdo a sus características homogéneas de estructura predial y morfológicas propuestas por el PUGS. En esta presentación se articulan las asignaciones de dimensiones de lote y frente mínimo y los aprovechamientos relacionados con: formas de ocupación, coeficientes de ocupación, aislamientos y alturas de edificación a observarse en cada predio.

CAPÍTULO II DE LOS PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 5.- PRINCIPIOS. Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y



complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:
 - a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
 - b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
 - c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

TÍTULO SEGUNDO

DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO NACIONAL

Artículo 6.- DE LOS PLANES E INSTRUMENTOS A NIVEL NACIONAL. Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional (ETN), los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales de iniciativa del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el gobierno central, y deberán ser acogidos por los instrumentos locales a saber: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes complementarios.

CAPÍTULO II

DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN I

GENERALIDADES

Artículo 7.- NATURALEZA DEL PLAN. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo y su actualización, 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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento, las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

Artículo 8.- OBJETO. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo, 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. 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.

Artículo 9.- FINALIDAD. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pedro Moncayo tiene como finalidad lograr una relación armónica, equilibrada y sostenible, entre la población, sus actividades y el territorio, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando responsablemente los recursos del territorio, y gestionándolo a través de un modelo participativo e intercultural.

Artículo 10.- VIGENCIA. La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia temporal hasta el año 2027, salvando la posibilidad de que, en caso de requerirse, pueda extenderse el plazo hasta contar con la respectiva actualización. Este Plan será publicado y difundido por parte del GAD Municipal.

Artículo 11.- ACTUALIZACIÓN. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADM Pedro Moncayo podrá ser actualizado cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización será obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de la nueva autoridad local.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implante en la jurisdicción del cantón y se deba adecuar el PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Los ajustes y actualización serán efectuados por la Dirección encargada de la planificación territorial, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Concejo de Planificación Cantonal y el cuerpo Legislativo del GAD Municipal de Pedro Moncayo.



SECCIÓN II

DE LA APLICACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN, CUMPLIMIENTO DE METAS, Y REPORTE DEL CUMPLIMIENTO DE METAS

Artículo 12.- APLICACIÓN. Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Moncayo a través de las dependencias respectivas en coordinación con las Asambleas Locales, Asambleas Territoriales y Concejo de Planificación Cantonal, velar por el cumplimiento pleno de la Propuesta y el Modelo de Gestión, de acuerdo a los lineamientos del Plan y su contribución al cumplimiento de las metas de desarrollo.

Artículo 13.- SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN. - El proceso de seguimiento comprende la recopilación y análisis de información que permita verificar y cuantificar los resultados de las acciones realizadas y el cumplimiento de la meta propuesta para el año de análisis (meta anualizada). Con este proceso se busca proporcionar alertas tempranas que permitan retroalimentar las políticas públicas en los territorios. El seguimiento no consistirá únicamente en reportar resultados, sino en efectuar un análisis de las situaciones a destacar y las que deben ser corregidas, identificando las causas y consecuencias del incumplimiento de las metas. Corresponde a la Dirección encargada de la planificación institucional y cooperación realizar el monitoreo, seguimiento y evaluación de la ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; esto con la finalidad que previo a la aprobación de los proyectos de inversión, se requerirá informe favorable sobre la contribución al cumplimiento de los objetivos y metas propuestas en el Plan.

Artículo 14.- CUMPLIMIENTO DE METAS.- Las Direcciones requirentes o ejecutoras de los diferentes programas y proyectos o contratos de ejecución de obras; adquisición de bienes; prestación de servicios, incluidos los de consultorías; bajo su absoluta responsabilidad; reportarán a la Dirección encargada de la planificación institucional y cooperación, cinco días antes de la culminación de los meses de marzo, junio, septiembre, diciembre el cumplimiento de las metas establecidas para el periodo, a través del sistema de gestión de proyectos para lo cual se designará un funcionario para que ingrese la información resultante de la gestión PDOT.

Artículo 15.- REPORTE DEL CUMPLIMIENTO DE METAS. - La Dirección encargada de la planificación institucional y cooperación reportará anualmente a la secretaria nacional de Planificación el cumplimiento de metas de acuerdo con los lineamientos establecidos por este organismo, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

SECCIÓN III

DE LA ARTICULACIÓN DEL PDOT CON EL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Artículo 16.- SUPREMACÍA DEL PLAN.- Considerando que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado, conforme a lo dispuesto por el Código Orgánico de Planificación y



Finanzas Públicas; la Dirección encargada de la planificación territorial, hasta el mes de junio de cada año, pondrá en conocimiento del Ejecutivo un listado de programas y proyectos con presupuestos estimados que fueron priorizados en el PDOT y aquellos nuevos que, por determinada circunstancia con la debida justificación, ameriten ser incluidos en el presupuesto para su ejecución.

Hasta el 30 de septiembre de cada año las demás direcciones entregarán a la dirección encargada de la planificación institucional y cooperación, todos los insumos necesarios para la formulación y/o validación de los planes, programas o proyectos a ejecutarse con los recursos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los respectivos planes operativos anuales. En caso de inversiones compartidas con otros niveles de gobierno se sujetarán al cronograma de trabajo e inversiones acordado con las partes.

Artículo 17.- SUJECCIÓN DEL PRESUPUESTO PARTICIPATIVO. - La formulación del presupuesto participativo se sujetará a las disposiciones legales establecidas en la Ley de Participación Ciudadana y la Ordenanza que regula la participación ciudadana del cantón Pedro Moncayo, como parte del Sistema de Participación Ciudadana, Planificación Participativa y el Acceso a la Información Pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Moncayo.

Artículo 18.- APROBACIÓN PRESUPUESTARIA. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo, para lo cual deberá contar obligatoriamente con los Informes de Articulación Institucional al PDOT.

SECCIÓN IV

DE LA DOCUMENTACIÓN QUE FORMA PARTE DEL PDOT

Artículo 19.- Los documentos que forman parte del PDOT son los siguientes:

1. PDOT Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Actualización 2024-2027
Diagnóstico
Propuesta
Modelo de gestión
2. ATLAS: Cartografía oficial PDOT – Actualización 2024-2027

TÍTULO TERCERO

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 20.- NATURALEZA DEL PLAN. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y sus planes complementarios son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para la administración pública, las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Serán nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

Artículo 21.- OBJETO. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Pedro Moncayo tiene como objeto definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbana 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.

Artículo 22.- FINALIDAD. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo tienen como finalidad, 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.

Artículo 23.- VIGENCIA. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Pedro Moncayo estará vigente hasta el año 2031, pudiendo ser actualizado al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Artículo 24.- DE LA INTERPRETACIÓN DE LA NORMA. Para la interpretación de la presente ordenanza se lo deberá efectuar en razón de los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Plan de Uso y Gestión de Suelo y de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión del Suelo.



Artículo 25.- COMPONENTES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO. - El PUGS se formula de acuerdo con la siguiente estructura:

1) Componente Estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del PUGS de largo plazo, que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.

2) Componente Urbanístico: Formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a su clasificación y subclasificación, contenida en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de conformidad a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado del PDOT.

CAPÍTULO II

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

SECCIÓN I

ESTRUCTURA URBANO RURAL

Artículo 26.- ESTRUCTURA URBANO RURAL. -La estructura urbano - rural del cantón Pedro Moncayo es el modelo de ocupación del territorio, derivado del Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que establece de manera general, la localización y distribución espacial de los asentamientos humanos, los sistemas públicos de soporte y las actividades que se desarrollan en el territorio.

Artículo 27.- PERÍMETRO URBANO. - El perímetro urbano constituye la delimitación del suelo con características urbanas, y se representa gráficamente a con coordenadas UTM, WGS84-17S, de la siguiente manera:

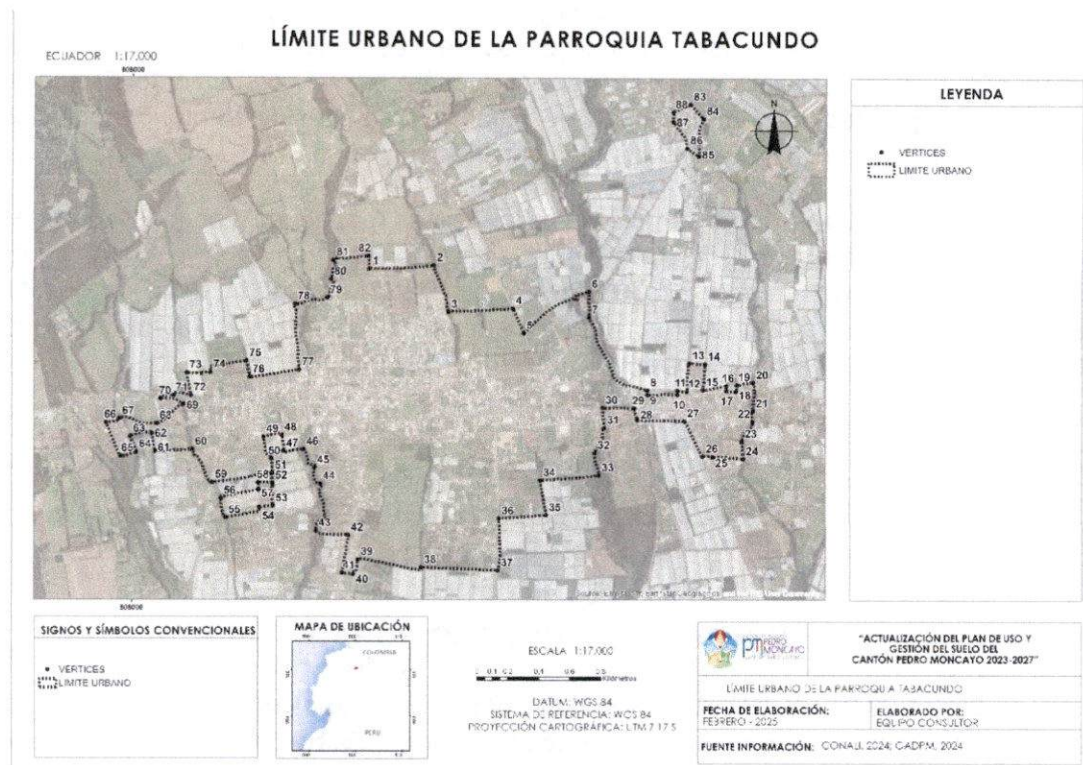


PM PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALCALDÍA 2023 - 2027



Parroquia Tabacundo

Mapa 1. Límite urbano de la parroquia Tabacundo



AL NORTE: Desde el Punto 1 con coordenadas X: 809535.342 Y:10005997.455 ubicado en la Calle García Moreno; se continúa en dirección Este hacia el Punto 2 con coordenadas X: 809949.024 Y:10006019.223; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 3 con coordenadas X: 810045.724 Y:10005716.442; se continúa en dirección Este hacia el Punto 4 con coordenadas X: 810464.227 Y:10005740.221 ubicado en la Calle Marco Reinoso; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 5 con coordenadas X: 810532.393 Y:10005583.282 ubicado en la Calle Marco Reinoso; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 6 con coordenadas X:810954.067 Y:10005851.188; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 7 con coordenadas X: 810960.408 Y:10005681.567 cerca a la Calle José Catucuago; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 8 con coordenadas X: 811332.940 Y: 10005215.506 ubicado en la Calle Francisco Cachipuendo; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 9 con coordenadas X: 811332.940 Y: 10005182.216 ubicado en la Calle 23 de Noviembre; se continúa en dirección Este hacia el Punto 10 con coordenadas X: 811524.754 Y:10005183.801 ubicado en la Calle 23 de Noviembre; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 11 con coordenadas X: 811524.754 Y:10005213.921; se continúa en dirección Este hacia el Punto 12 con coordenadas X: 811588.163 Y:10005209.165 ubicado en la Carretera E282; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 13 con coordenadas X: 811605.601 Y:10005388.298 ubicado en la Carretera E282; se continúa en dirección Este hacia el Punto 14 con coordenadas X: 811705.471 Y:10005380.371; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 15 con coordenadas X:



811691.204 Y:10005218.677; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 16 con coordenadas X: 811840.217 Y:10005244.041; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 17 con coordenadas X: 811840.217 Y:10005213.921 ubicado en la Calle 23 de Noviembre; se continúa en dirección Este hacia el Punto 18 con coordenadas X: 811906.797 Y:10005207.580 ubicado en la Calle 23 de Noviembre; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 19 con coordenadas X: 811913.138 Y: 10005248.796; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 20 con coordenadas X: 812020.934 Y: 10005263.063 ubicado en la Calle 23 de Noviembre; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 21 con coordenadas X: 812014.593 Y: 10005080.761 ubicado en la Carretera E28B; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 22 con coordenadas X: 812011.423 Y: 10005014.181 ubicado en la Calle 5 de Abril; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 23 con coordenadas X: 811941.672 Y: 10004885.776; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 24 con coordenadas X: 811949.598 Y: 10004770.053; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 25 con coordenadas X: 811759.369 Y: 10004781.150 ubicado en la Calle Camino Público; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 26 con coordenadas X: 811692.789 Y: 10004785.906 ubicado en la Calle Camino Público; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 27 con coordenadas X: 811577.067 Y: 10005014.181 ubicado en la Calle El Progreso; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 28 con coordenadas X: 811267.945 Y: 10005022.107 ubicado en la Calle 5 de Abril; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 29 con coordenadas X: 811252.092 Y: 10005091.857 ubicado en la Carretera E28B; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 30 con coordenadas X: 811042.840 Y:10005102.954 ubicado en la Carretera E28B; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 31 con coordenadas X: 811058.693 Y: 10004972.964; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 32 con coordenadas X: 810995.283 Y: 10004808.099; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 33 con coordenadas X: 811020.647 Y: 10004663.842; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 34 con coordenadas X: 810640.189 Y: 10004630.552; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 36 con coordenadas X: 810372.283 Y: 10004384.840 ubicado en la Calle Vicente Estrella; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 37 con coordenadas X: 810369.113 Y: 10004047.184 ubicado en la Avenida del Ejército; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 38 con coordenadas X: 809869.762 Y: 10004066.206 ubicado en la Avenida del Ejército; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 39 con coordenadas X: 809869.762 Y: 10004066.206; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 40 con coordenadas X: 809432.235 Y: 10004026.575 ubicado en la Calle 18 de Septiembre; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 41 con coordenadas X: 809359.314 Y: 10004034.502 ubicado en la Calle 29 de Julio; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 42 con coordenadas X: 809397.360 Y: 10004278.629 ubicado en la Calle 29 de Julio; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 43 con coordenadas X: 809196.034 Y: 10004302.407; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 44 con coordenadas X: 809218.228 Y: 10004609.944; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 45 con coordenadas X: 809180.182 Y: 10004714.570; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 46 con coordenadas X: 809112.017 Y: 10004833.463; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 47 con coordenadas X: 808983.612 Y: 10004817.611; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 48 con coordenadas X: 808974.101 Y: 10004925.407; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 49 con coordenadas X: 808853.622 Y: 10004907.969 ubicado en la Calle Pacífico Proaño; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 50 con coordenadas X: 808904.350 Y: 10004768.468 ubicado en la Calle Pacífico Proaño; se continúa en



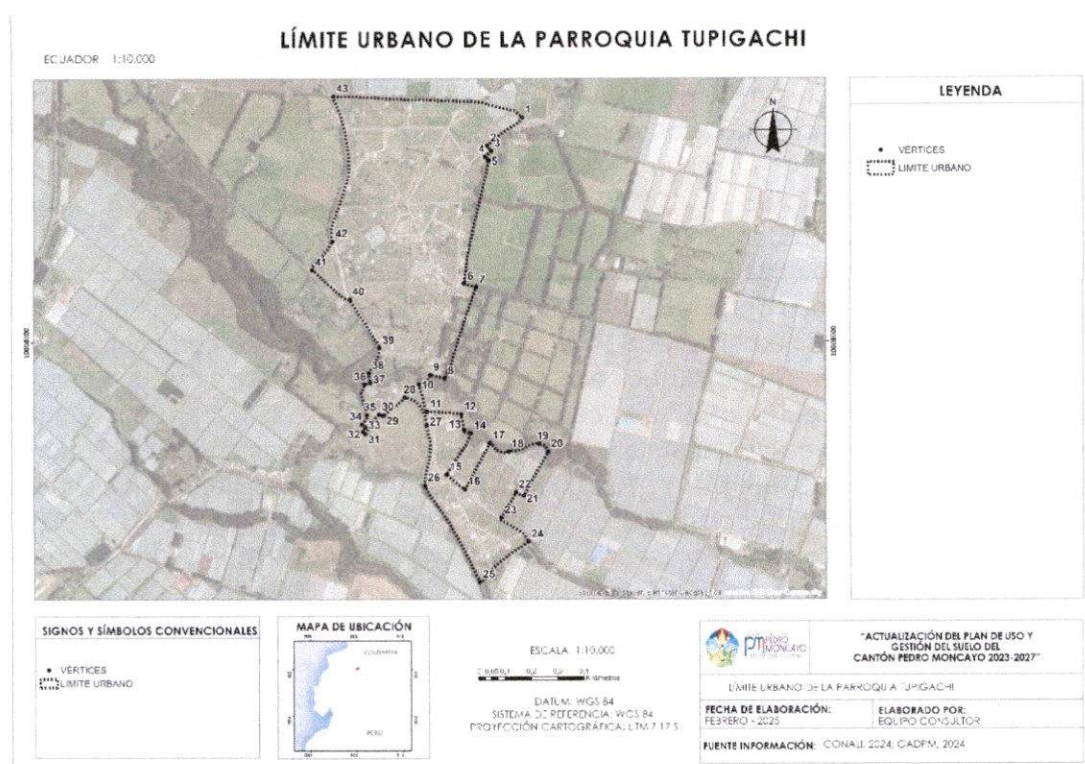
dirección Sur hacia el Punto 51 con coordenadas X: 808905.935 Y: 10004678.109 ubicado en la Calle Pacífico Proaño; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 52 con coordenadas X: 808910.691 Y: 10004467.272 ubicado en la Calle Pacífico Proaño; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 53 con coordenadas X: 808915.447 Y: 10004465.687 ubicado en la Calle Pacífico Proaño; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 54 con coordenadas X: 808831.429 Y: 10004456.176 ubicado en la Calle Pasaje A; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 55 con coordenadas X: 808607.910 Y: 10004392.766; se continúa hacia Noroeste hacia el Punto 56 con coordenadas X: 808575.293 Y: 10004515.337; se continúa en dirección Este hacia el Punto 57 con coordenadas X: 808822.215 Y: 10004570.399; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 58 con coordenadas X: 808818.773 Y: 10004613.417; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 59 con coordenadas X: 808520.230 Y: 10004615.138 ubicado en la Calle Quito; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 60 con coordenadas X: 808389.456 Y: 10004829.366; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 61 con coordenadas X: 808151.138 Y: 10004818.181; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 62 con coordenadas X: 808127.048 Y: 10004932.609 ubicado en la Carretera E28B; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 63 con coordenadas X: 807990.252 Y: 10004913.681 ubicado en la Carretera E28B; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 64 con coordenadas X: 808027.247 Y: 10004812.159; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 65 con coordenadas X: 807926.586 Y: 10004784.628; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 66 con coordenadas X: 807831.086 Y: 10005003.158; se continúa en dirección Este hacia el Punto 67 con coordenadas X: 807918.842 Y: 10005025.527 ubicado en la Calle La Lorena; se continúa en dirección Este hacia el Punto 68 con coordenadas X: 808159.742 Y: 10004997.135 ubicado en la Calle La Lorena; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 69 con coordenadas X: 808331.813 Y: 10005121.887 ubicado en la Calle Isidro Ayora; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 70 con coordenadas X: 808184.692 Y: 10005154.580; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 71 con coordenadas X: 808271.588 Y: 10005176.089; se continúa en dirección Este hacia el Punto 72 con coordenadas X: 808383.434 Y: 10005179.530; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 73 con coordenadas X: 808355.902 Y: 10005323.210; se continúa en dirección Este hacia el Punto 74 con coordenadas X: 808507.325 Y: 10005328.372; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 75 con coordenadas X: 808741.341 Y: 10005402.362; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 76 con coordenadas X: 808761.130 Y: 10005297.399; se continúa en dirección Este hacia el Punto 77 con coordenadas X: 809082.042 Y: 10005342.998 ubicado en la Vía a las Lagunas; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 78 con coordenadas X: 809054.510 Y: 10005766.292 ubicado en la Vía a las Lagunas; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 79 con coordenadas X: 809262.716 Y: 10005807.589 ubicado en la Calle Hermano Carlos; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 80 con coordenadas X: 809291.108 Y: 10005928.039; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 81 con coordenadas X: 809300.572 Y: 10006052.790; se continúa en dirección Este hacia el Punto 82 con coordenadas X: 809526.845 Y: 10006075.160; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 83 con coordenadas X: 811608.528 Y: 10007058.728; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 84 con coordenadas X: 811690.284 Y: 10006965.383 ubicado en la Carretera E282; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 85 con coordenadas X: 811662.344 Y: 10006724.717 ubicada en la Carretera E282; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 86 con coordenadas X: 811584.874 Y:



10006776.787; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 87 con coordenadas X: 811497.244 Y: 10006947.603 ubicado en la Calle San José; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 88 con coordenadas X: 811497.244 Y: 10007007.293 ubicado en la Calle San José.

Parroquia Tupigachi

Mapa 2. Límite urbano de la parroquia de Tupigachi



AL NORTE: Desde el Punto 1 con coordenadas X: 814244.101 Y: 10008855.040 ubicado en la Calle Augusto Rivera; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 2 con coordenadas X: 814112.867 Y: 10008751.324 ubicado en la Calle Manuel Mantilla; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 3 con coordenadas X: 814128.742 Y: 10008730.157; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 4 con coordenadas X: 814104.400 Y: 10008704.757; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 5 con coordenadas X: 814119.217 Y: 10008692.057; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 6 con coordenadas X: 814025.025 Y: 10008224.273; se continúa en dirección Este hacia el Punto 7 con coordenadas X: 814068.417 Y: 10008211.573; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 8 con coordenadas X: 813953.058 Y: 10007861.264; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 9 con coordenadas X: 813894.850 Y: 10007875.022 ubicado en la Calle Manuel Mantilla; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 10 con coordenadas X: 813853.575 Y: 10007839.038 ubicado en la Calle Manuel Mantilla; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 11 con coordenadas X: 813883.349 Y: 10007736.592 ubicado en la Calle Jorge Vinuesa; se continúa en dirección Este hacia el Punto 12 con coordenadas X: 814012.890 Y:

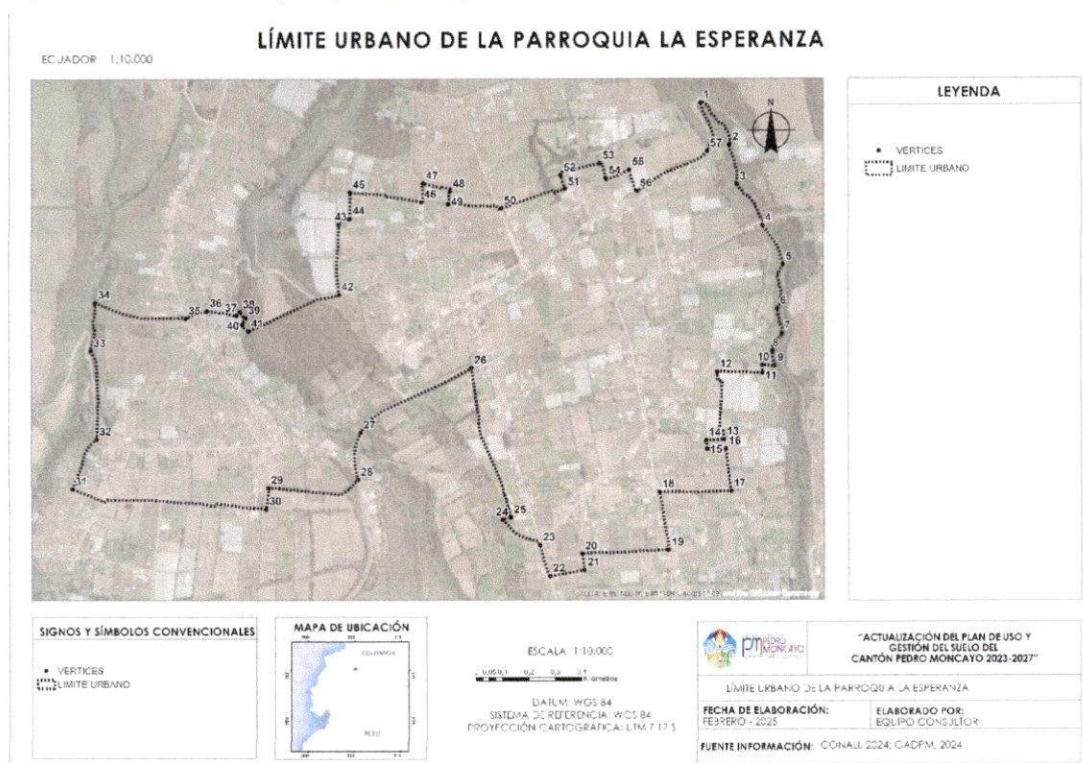


10007728.337; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 13 con coordenadas X: 814023.685 Y: 10007667.376; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 14 con coordenadas X: 814048.450 Y: 10007654.676; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 15 con coordenadas X: 813956.375 Y: 10007498.466 ubicado en la Calle Mariana de Jesús; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 16 con coordenadas X: 814028.130 Y: 10007441.951 ubicado en la Calle Mariana de Jesús; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 17 con coordenadas X: 814122.110 Y: 10007616.576; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 18 con coordenadas X: 814193.230 Y: 10007586.096; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 19 con coordenadas X: 814310.705 Y: 10007613.401; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 20 con coordenadas X: 814342.455 Y: 10007584.191; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 21 con coordenadas X: 814249.110 Y: 10007419.091; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 22 con coordenadas X: 814219.900 Y: 10007429.251 ubicado en la Calle Vecinal; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 23 con coordenadas X: 814167.195 Y: 10007331.461 ubicado en la Calle Mariana de Jesús; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 24 con coordenadas X: 814266.255 Y: 10007240.021 ubicado en la Calle Mariana de Jesús; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 25 con coordenadas X: 814080.835 Y: 10007088.890 ubicado en la Calle Jorge Vinueza; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 26 con coordenadas X: 813877.211 Y: 10007456.768 ubicado en la Calle Jorge Vinueza; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 27 con coordenadas X: 813882.291 Y: 10007683.675 ubicado en la Calle Jorge Vinueza; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 28 con coordenadas X: 813798.471 Y: 10007792.048 ubicado en la Calle Coronel Davalo; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 29 con coordenadas X: 813718.037 Y: 10007720.082; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 30 con coordenadas X: 813702.797 Y: 10007725.162 ubicado en la Calle Manuel Mantilla; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 31 con coordenadas X: 813648.611 Y: 10007651.501 ubicado en la Calle Manuel Mantilla; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 32 con coordenadas X: 813639.297 Y: 10007658.275; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 33 con coordenadas X: 813648.611 Y: 10007676.901; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 34 con coordenadas X: 813634.217 Y: 10007690.448; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 35 con coordenadas X: 813653.691 Y: 10007725.162; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 36 con coordenadas X: 813644.377 Y: 10007839.462; se continúa en dirección Este hacia el Punto 37 con coordenadas X: 813665.544 Y: 10007845.388 ubicado en la Calle Coronel Dávalos; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 38 con coordenadas X: 813661.311 Y: 10007882.642 ubicado en la Calle Coronel Dávalos; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 39 con coordenadas X: 813700.892 Y: 10007977.680 ubicado en la Calle Coronel Dávalos; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 40 con coordenadas X: 813587.651 Y: 10008162.889 ubicado en la Calle Coronel Dávalos; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 41 con coordenadas X: 813443.717 Y: 10008277.189; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 42 con coordenadas X: 813523.092 Y: 10008388.315 ubicado en la Calle Coronel Dávalos; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 43 con coordenadas X: 813526.267 Y: 10008936.532 ubicado en la Calle Augusto Rivera.



Parroquia La Esperanza

Mapa 3. Límite urbano de la parroquia de La Esperanza



AL NORTE: Desde el Punto 1 con coordenadas X: 807031.227 Y: 10005240.493 ubicado en la Calle Simón Bolívar; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 2 con coordenadas X: 807137.907 Y: 10005079.203 ubicado en la Quebrada Cubinche; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 3 con coordenadas X: 807168.387 Y: 10004928.073 ubicado en la Quebrada Cubinche; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 4 con coordenadas X: 807262.368 Y: 10004770.592 en la Carretera E28B; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 5 con coordenadas X: 807341.108 Y: 10004620.732 ubicado en la Quebrada Cubinche; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 6 con coordenadas X: 807318.248 Y: 10004454.362 ubicado en la Quebrada Cubinche; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 7 con coordenadas X: 807334.758 Y: 10004362.922 ubicado en la Quebrada Cubinche; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 8 con coordenadas X: 807303.008 Y: 10004294.341 ubicado en la Quebrada Cubinche; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 9 con coordenadas X: 807309.358 Y: 10004241.001 ubicado en la Quebrada Cubinche; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 10 con coordenadas X: 807263.638 Y: 10004243.541; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 11 con coordenadas X: 807266.178 Y: 10004213.061; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 12 con coordenadas X: 807090.917 Y: 10004215.601; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 13 con coordenadas X: 807113.777 Y: 10003957.791; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 14 con coordenadas X: 807051.547 Y: 10003952.711; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 15 con coordenadas X: 807055.357 Y:



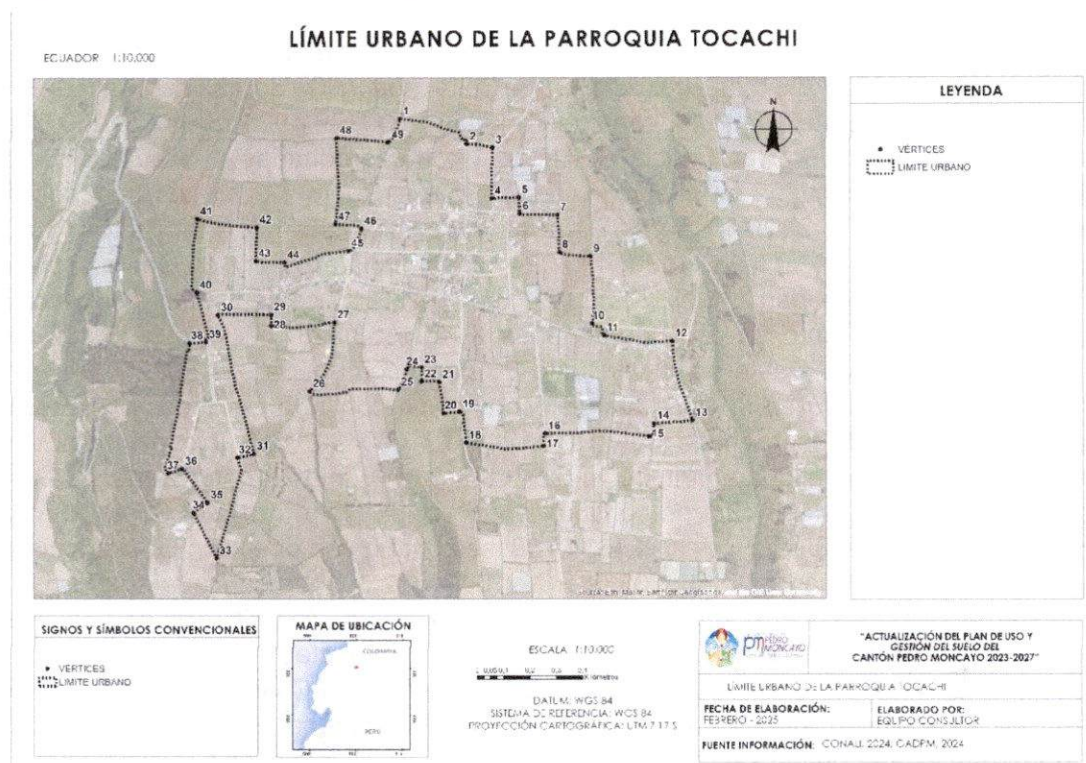
10003922.231; se continúa en dirección Este hacia el Punto 16 con coordenadas X: 807127.747 Y: 10003919.691; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 17 con coordenadas X: 807144.257 Y: 10003764.750; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 18 con coordenadas X: 806872.477 Y: 10003762.210 ubicado en la Calle Valencia; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 19 con coordenadas X: 806908.037 Y: 10003538.690 ubicado en la Calle Valencia; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 20 con coordenadas X: 806576.566 Y: 10003522.180; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 21 con coordenadas X: 806586.726 Y: 10003461.220; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 22 con coordenadas X: 806586.726 Y: 10003461.220 ubicado en la Calle Mercedes Castro; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 23 con coordenadas X: 806417.816 Y: 10003559.010 ubicado en la Calle Mercedes Castro; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 24 con coordenadas X: 806274.306 Y: 10003651.720; se continúa en dirección Este hacia el Punto 25 con coordenadas X: 806307.326 Y: 10003664.420; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 26 con coordenadas X: 806160.005 Y: 10004228.301 ubicado en la Carretera E28B; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 27 con coordenadas X: 805740.905 Y: 10003988.271 ubicado en la Carretera E28B; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 28 con coordenadas X: 805726.935 Y: 10003806.660 ubicado en la Calle Simón Bolívar; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 29 con coordenadas X: 805387.844 Y: 10003776.180; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 30 con coordenadas X: 805376.414 Y: 10003693.630; se continúa en dirección Este hacia el Punto 31 con coordenadas X: 804642.352 Y: 10003773.640; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 32 con coordenadas X: 804736.333 Y: 10003962.871 ubicado en la Calle Simón Bolívar; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 33 con coordenadas X: 804713.472 Y: 10004295.611; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 34 con coordenadas X: 804732.523 Y: 10004482.302; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 35 con coordenadas X: 805074.153 Y: 10004421.342 ubicado en la Calle Chacón; se continúa en dirección Este hacia el Punto 36 con coordenadas X: 805154.163 Y: 10004448.012; se continúa en dirección Este hacia el Punto 37 con coordenadas X: 805266.347 Y: 10004430.655; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 38 con coordenadas X: 805281.164 Y: 10004443.355; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 39 con coordenadas X: 805300.214 Y: 10004420.918; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 40 con coordenadas X: 805289.207 Y: 10004395.518; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 41 con coordenadas X: 805312.067 Y: 10004371.812; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 42 con coordenadas X: 805658.778 Y: 10004510.242 ubicado en la Calle Padre Brunning; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 43 con coordenadas X: 805652.004 Y: 10004776.096 ubicado en la Calle Mercedes Castro; se continúa en dirección Este hacia el Punto 44 con coordenadas X: 805697.724 Y: 10004801.496 ubicado en la Calle Mercedes Castro; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 45 con coordenadas X: 805699.418 Y: 10004898.016 ubicado en la Calle Mercedes Castro; se continúa en dirección Este hacia el Punto 46 con coordenadas X: 805970.352 Y: 10004865.843 ubicado en la Calle Vecinal; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 47 con coordenadas X: 805972.045 Y: 10004935.269 ubicado en la Calle Luis Barahona; se continúa en dirección Este hacia el Punto 48 con coordenadas X: 806075.339 Y: 10004906.483; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 49 con coordenadas X: 806066.872 Y: 10004848.909; se continúa en dirección Este hacia el Punto 50 con coordenadas X: 806268.379 Y: 10004840.443 ubicado en la Calle Velasco



Ibarra; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 51 con coordenadas X: 806512.219 Y: 10004911.563; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 52 con coordenadas X: 806495.286 Y: 10004964.056; se continúa en dirección Este hacia el Punto 53 con coordenadas X: 806645.993 Y: 10005009.776; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 54 con coordenadas X: 806664.620 Y: 10004955.589; se continúan en dirección Noreste hacia el Punto 55 con coordenadas X: 806754.367 Y: 10004984.376; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 56 con coordenadas X: 806783.153 Y: 10004906.483; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 57 con coordenadas X: 807050.700 Y: 10005057.190 ubicado en la Calle Simón Bolívar.

Parroquia Tocachi

Mapa 4. Límite urbano de la parroquia Tocachi



AL NORTE: Desde el Punto 1 con coordenadas X: 801594.778 Y: 10005380.834 ubicado en la Calle El Calvario; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 2 con coordenadas X: 801847.720 Y: 10005283.467 ubicado en la Calle Imbabura; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 3 con coordenadas X: 801947.204 Y: 10005270.767 ubicado en la Calle Imbabura; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 4 con coordenadas X: 801948.262 Y: 10005076.034 ubicado en la Calle Imbabura; se continúa en dirección Este hacia el Punto 5 con coordenadas X: 802046.687 Y: 10005078.150; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 6 con coordenadas X: 802049.862 Y: 10005018.884 ubicado en la Calle Cristóbal Colón; se continúan en



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochabambino
ALCALDÍA 2021 - 2025



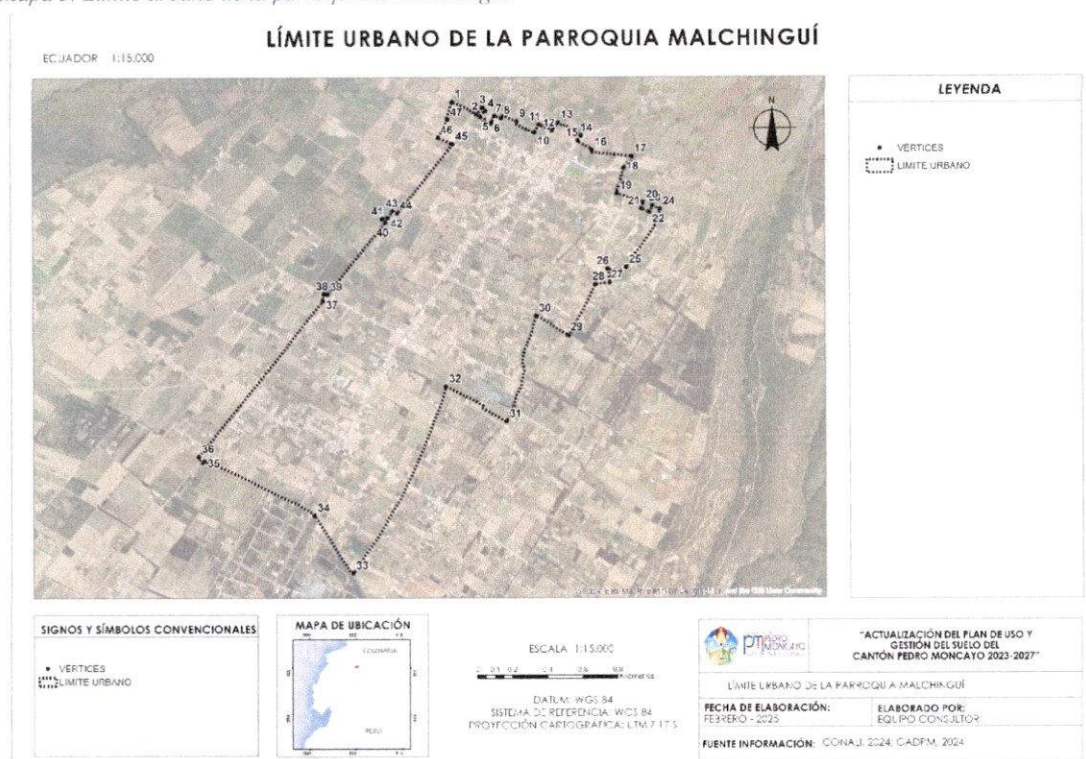
dirección Este hacia el Punto 7 con coordenadas X: 802193.796 Y: 10005013.592 ubicado en la Calle Cristóbal Colón; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 8 con coordenadas X: 802200.146 Y: 10004872.833 ubicado en la Calle Manuela Cañizares; se continúa en dirección Este hacia el Punto 9 con coordenadas X: 802320.796 Y: 10004854.842 ubicado en la Calle Manuela Cañizares; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 10 con coordenadas X: 802328.205 Y: 10004599.783; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 11 con coordenadas X: 802368.421 Y: 10004555.333; se continúa en dirección Este hacia el Punto 12 con coordenadas X: 802629.830 Y: 10004530.991; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 13 con coordenadas X: 802701.797 Y: 10004230.424 ubicado en la Calle Simón Bolívar; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 14 con coordenadas X: 802559.980 Y: 10004220.899; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 15 con coordenadas X: 802535.638 Y: 10004172.215; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 16 con coordenadas X: 802148.288 Y: 10004183.857; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 17 con coordenadas X: 802138.763 Y: 10004134.115 ubicado en la Calle Pedro Moncayo; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 18 con coordenadas X: 801842.429 Y: 10004145.757; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 19 con coordenadas X: 801819.145 Y: 10004264.290 ubicado en la Calle Abdón Calderón; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 20 con coordenadas X: 801761.995 Y: 10004258.999; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 21 con coordenadas X: 801747.178 Y: 10004374.357; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 22 con coordenadas X: 801680.503 Y: 10004381.766; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 23 con coordenadas X: 801676.270 Y: 10004433.624; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 24 con coordenadas X: 801623.353 Y: 10004426.216; se continúan en dirección Suroeste hacia el Punto 25 con coordenadas X: 801588.428 Y: 10004345.782; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 26 con coordenadas X: 801253.994 Y: 10004343.666 ubicado en la Calle García Moreno; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 27 con coordenadas X: 801349.244 Y: 10004604.016 ubicado en la Calle García Moreno; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 28 con coordenadas X: 801106.886 Y: 10004593.433; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 29 con coordenadas X: 801105.827 Y: 10004634.708; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 30 con coordenadas X: 800902.627 Y: 10004632.591; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 31 con coordenadas X: 801038.094 Y: 10004105.540 ubicado en la Calle García Moreno; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 32 con coordenadas X: 800975.864 Y: 10004092.628 ubicado en la Calle García Moreno; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 33 con coordenadas X: 800896.277 Y: 10003709.934; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 34 con coordenadas X: 800813.303 Y: 10003880.961; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 35 con coordenadas X: 800863.680 Y: 10003920.755; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 36 con coordenadas X: 800764.620 Y: 10004046.485; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 37 con coordenadas X: 800711.280 Y: 10004033.785; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 38 con coordenadas X: 800795.100 Y: 10004524.006; se continúa en dirección Este hacia el Punto 39 con coordenadas X: 800859.023 Y: 10004529.086; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 40 con coordenadas X: 800823.781 Y: 10004716.306; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 41 con coordenadas X: 800825.474 Y: 10004995.706 ubicado en la Calle La Libertad; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 42 con coordenadas X: 801054.075 Y: 10004966.073 ubicado en la Calle La Libertad; se continúa en dirección



Sur hacia el Punto 43 con coordenadas X: 801047.301 Y: 10004837.379; se continúa en dirección Este hacia el Punto 44 con coordenadas X: 801156.521 Y: 10004832.299; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 45 con coordenadas X: 801403.749 Y: 10004874.633 ubicado en la Calle García Moreno; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 46 con coordenadas X: 801449.469 Y: 10004960.993 ubicado en la Calle García Moreno; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 47 con coordenadas X: 801352.102 Y: 10004979.619; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 48 con coordenadas X: 801354.642 Y: 10005303.893; se continúa en dirección Este hacia el Punto 49 con coordenadas X: 801550.222 Y: 10005286.960 ubicado en la Calle García Moreno.

Parroquia Malchinguí

Mapa 5. Límite urbano de la parroquia de Malchinguí



AL NORTE: Desde el Punto 1 con coordenadas X: 795641.747 Y: 10006748.733; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 2 con coordenadas X: 795780.389 Y: 10006677.824 ubicado en la Calle García Moreno; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 3 con coordenadas X: 795814.256 Y: 10006716.983 ubicado en la calle García Moreno; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 4 con coordenadas X: 795832.247 Y: 10006696.874; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 5 con coordenadas X: 795801.556 Y: 10006663.008; se continúa en dirección Este hacia el Punto 6 con coordenadas X: 795866.114 Y: 10006630.199; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 7 con coordenadas X: 795881.989 Y: 10006664.066; se continúa en dirección Este hacia el Punto 8 con coordenadas X: 795923.264 Y: 10006655.599



ubicado en la Calle Rocafuerte; se continúa en dirección Este hacia el Punto 9 con coordenadas X: 796010.048 Y: 10006637.608; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 10 con coordenadas X: 796112.706 Y: 10006573.049; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 11 con coordenadas X: 796138.106 Y: 10006619.616; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 12 con coordenadas X: 796211.132 Y: 10006582.574 ubicado en la Calle Imbabura; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 13 con coordenadas X: 796242.882 Y: 10006631.258; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 14 con coordenadas X: 796374.115 Y: 10006552.941 ubicado en la Calle Jorge Hidalgo; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 15 con coordenadas X: 796356.124 Y: 10006528.599 ubicado en la Calle Jorge Hidalgo; se continúa con dirección Sureste hacia el Punto 16 con coordenadas X: 796437.615 Y: 10006473.566; se continúa en dirección Este hacia el Punto 17 con coordenadas X: 796666.216 Y: 10006437.582; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 18 con coordenadas X: 796615.416 Y: 10006370.907 ubicado en la Calle La Concepción; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 20 con coordenadas X: 796728.658 Y: 10006175.115; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 21 con coordenadas X: 796718.074 Y: 10006138.073; se continúa en dirección Sureste hacia el Punto 22 con coordenadas X: 796762.524 Y: 10006116.907; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 23 con coordenadas X: 796780.516 Y: 10006158.182; se continúan en dirección Sureste hacia el Punto 24 con coordenadas X: 796822.849 Y: 10006137.015; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 25 con coordenadas X: 796629.174 Y: 10005802.581 ubicado en la Calle Padre Gabriel Espín; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 26 con coordenadas X: 796522.282 Y: 10005794.114 ubicado en la Calle Padre Gabriel Espín; se continúa en dirección Sur hacia el Punto 27 con coordenadas X: 796538.369 Y: 10005719.396; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 28 con coordenadas X: 796456.242 Y: 10005709.236 ubicado en la Calle Las Tolas; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 29 con coordenadas X: 796297.068 Y: 10005420.522 ubicado en la Calle 24 de Septiembre; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 30 con coordenadas X: 796116.728 Y: 10005528.049 ubicado en la Calle 6 de Diciembre; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 31 con coordenadas X: 795940.409 Y: 10004929.031 ubicado en la Calle 6 de Diciembre; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 32 con coordenadas X: 795597.509 Y: 10005127.998 ubicado en la Calle Jerusalén; se continúa en dirección Suroeste hacia el Punto 33 con coordenadas X: 795068.341 Y: 10004061.196 ubicado en la Calle Quito; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 34 con coordenadas X: 794850.324 Y: 10004387.163 ubicado en la Calle Quito; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 35 con coordenadas X: 794230.139 Y: 10004698.314 ubicado en la Calle Quito; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 36 con coordenadas X: 794189.923 Y: 10004723.714; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 37 con coordenadas X: 794901.759 Y: 10005614.748; se continúa en dirección Norte hacia el Punto 38 con coordenadas X: 794908.109 Y: 10005654.118; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 39 con coordenadas X: 794927.159 Y: 10005649.038; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 40 con coordenadas X: 795264.768 Y: 10006059.037; se continúa en dirección Oeste hacia el Punto 41 con coordenadas X: 795240.426 Y: 10006081.262; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 42 con coordenadas X: 795274.293 Y: 10006087.612; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 43 con coordenadas X: 795299.693 Y: 10006126.770; se continúa en dirección Este hacia el Punto 44 con coordenadas X: 795326.151 Y: 10006114.070 ubicado en la Calle García



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasqui
ALCALDIA 1921 - 2021



Moreno; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 45 con coordenadas X: 795643.652 Y: 10006507.983 ubicado en la Calle García Moreno; se continúa en dirección Noroeste hacia el Punto 46 con coordenadas X: 795561.525 Y: 10006545.236 ubicado en la Calle Pedro Moncayo; se continúa en dirección Noreste hacia el Punto 47 con coordenadas X: 795614.865 Y: 10006647.683

SECCIÓN II

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 28.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. - En función de su aprovechamiento, el suelo del cantón Pedro Moncayo se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural es independiente de la asignación político administrativa.

La clasificación de suelo se define a partir de las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional; la consolidación de la ocupación de los lotes, estructura predial y su nivel de fraccionamiento; amanzanamiento y estructura vial regular; capacidad de los sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios como los de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, y otros de naturaleza semejante; suelo urbano existente (consolidado y vacante); áreas industriales, factores de riesgo de desastres, productivos y de protección.



Figura 1. Clasificación del suelo

Simbología

- Red Hidrica
- Red Vial
- ... Limite Cantonal
- ▨ Suelo Rural
- ▩ Suelo Urbano

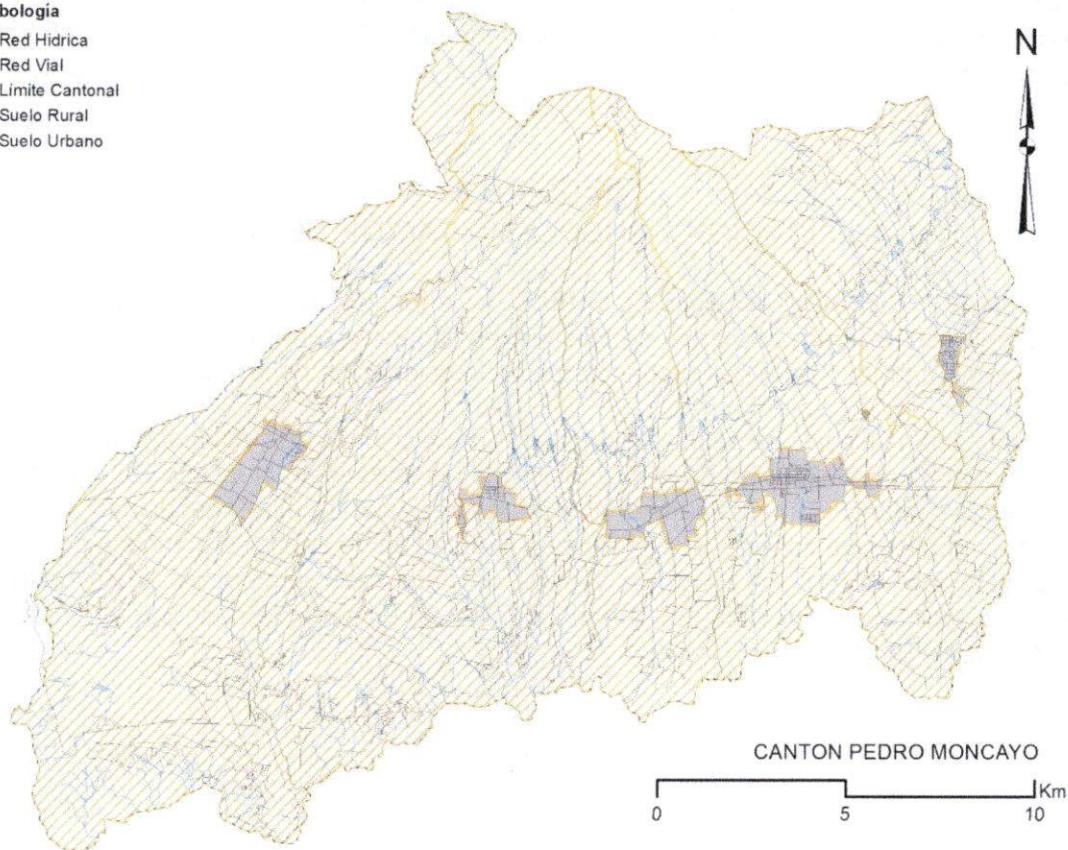


Tabla 1. Clasificación de suelo

Parroquia	CLASIFICACIÓN			Total	
		Ha	% por parroquia	Ha	% con relación al cantón
Tabacundo	Urbano	393,82	5,53%	7127,39	21,29%
	Rural	6733,57	94,47%		
Malchinguí	Urbano	289,33	3,36%	8605,03	25,70%
	Rural	8315,70	96,64%		
Tocachi	Urbano	133,56	1,39%	9635,11	28,78%
	Rural	9501,54	98,61%		
La Esperanza	Urbano	246,62	6,51%	3788,46	11,32%
	Rural	3541,84	93,49%		
Tupigachi	Urbano	69,54	1,61%	4325,46	12,92%
	Rural	4255,92	98,39%		
TOTAL	Urbano	1132,88	3,38%	33481,45	100,00%
	Rural	32348,57	96,62%		



PARÁGRAFO I SUELO URBANO

Artículo 29.- SUELO URBANO. - El suelo urbano es aquel 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.

SUBPARÁGRAFO I SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 30.- SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. - El suelo urbano se subclasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado
- b) Suelo urbano no consolidado
- c) Suelo urbano de protección

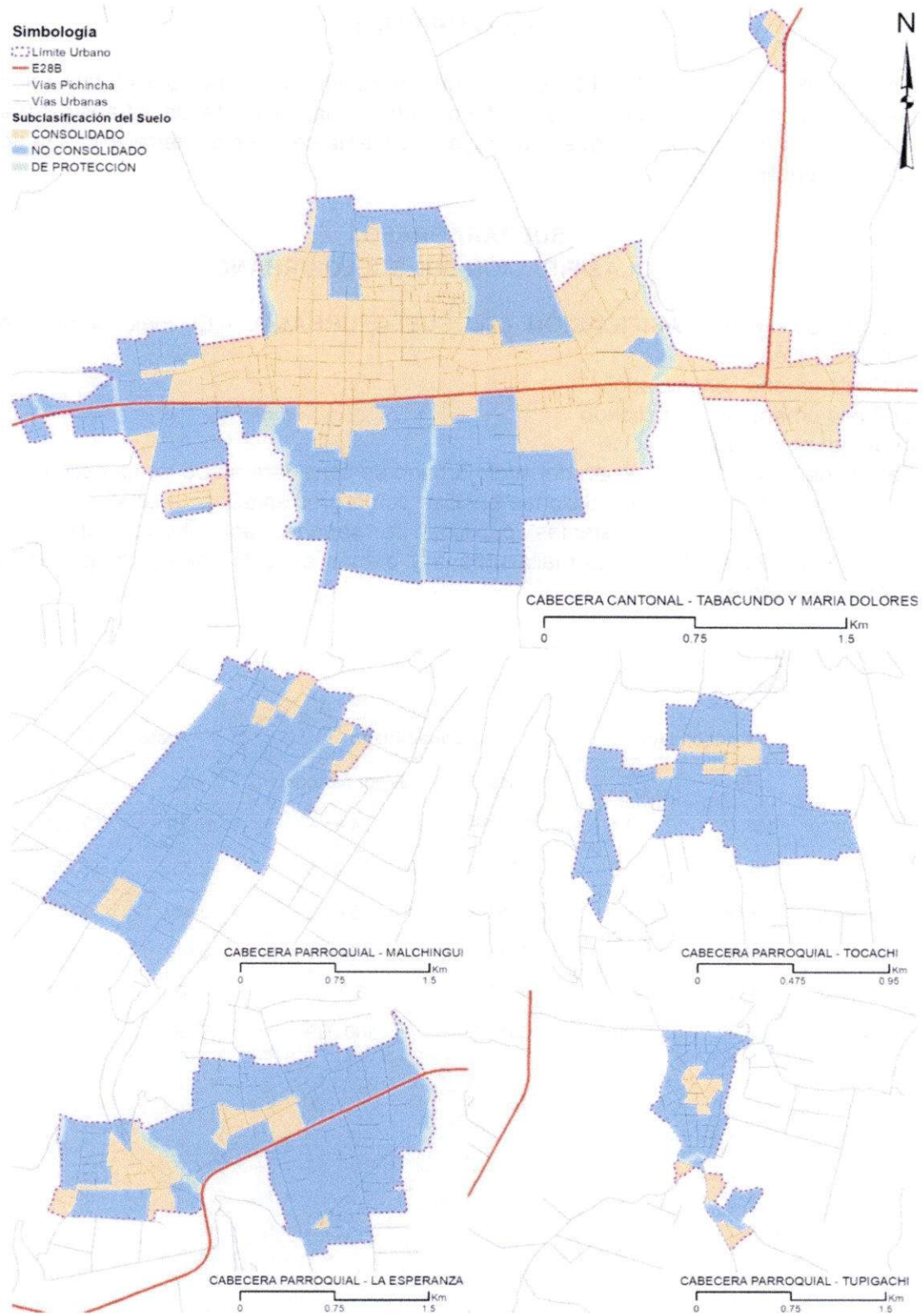
Para la delimitar la clasificación del suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, amenazas y riesgos naturales y antrópicos, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa vigente.

Tabla 2: Subclasificación de suelo urbano

Parroquia	Consolidado		No Consolidado		Protección	
	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia
Tabacundo	157,75	72,21%	217,28	24,65%	18,79	57,53%
La Esperanza	14,88	6,81%	222,28	25,21%	9,33	28,58%
Malchinguí	21,56	9,87%	265,09	30,07%	2,67	8,18%
Tocachi	9,55	4,37%	123,97	14,06%	0,05	0,15%
Tupigachi	14,72	6,74%	53,01	6,01%	1,82	5,56%
TOTAL	218,46	100%	881,63	100,00%	32,66	100,00%



Figura 2. Subclasificación del suelo urbano





Artículo 31.- SUELO URBANO CONSOLIDADO. - El suelo urbano consolidado es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. La superficie de suelo urbano consolidado en el cantón Pedro Moncayo es de 218,46 Ha.

Artículo 32.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. - El 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. La superficie de suelo urbano no consolidado en el cantón Pedro Moncayo es de 881,63 Ha.

Artículo 33.- SUELO URBANO DE PROTECCIÓN. - El suelo urbano de protección es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo de desastres para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. La superficie de suelo urbano de protección en el cantón Pedro Moncayo es de 32,66 Ha.

PARÁGRAFO II

SUELO RURAL

Artículo 34.- SUELO RURAL. - El suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, que, por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o que, por sus especiales características biofísicas o geográficas, debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

SUBPARÁGRAFO II

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 35.- SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. - El suelo rural se subclasifica en:

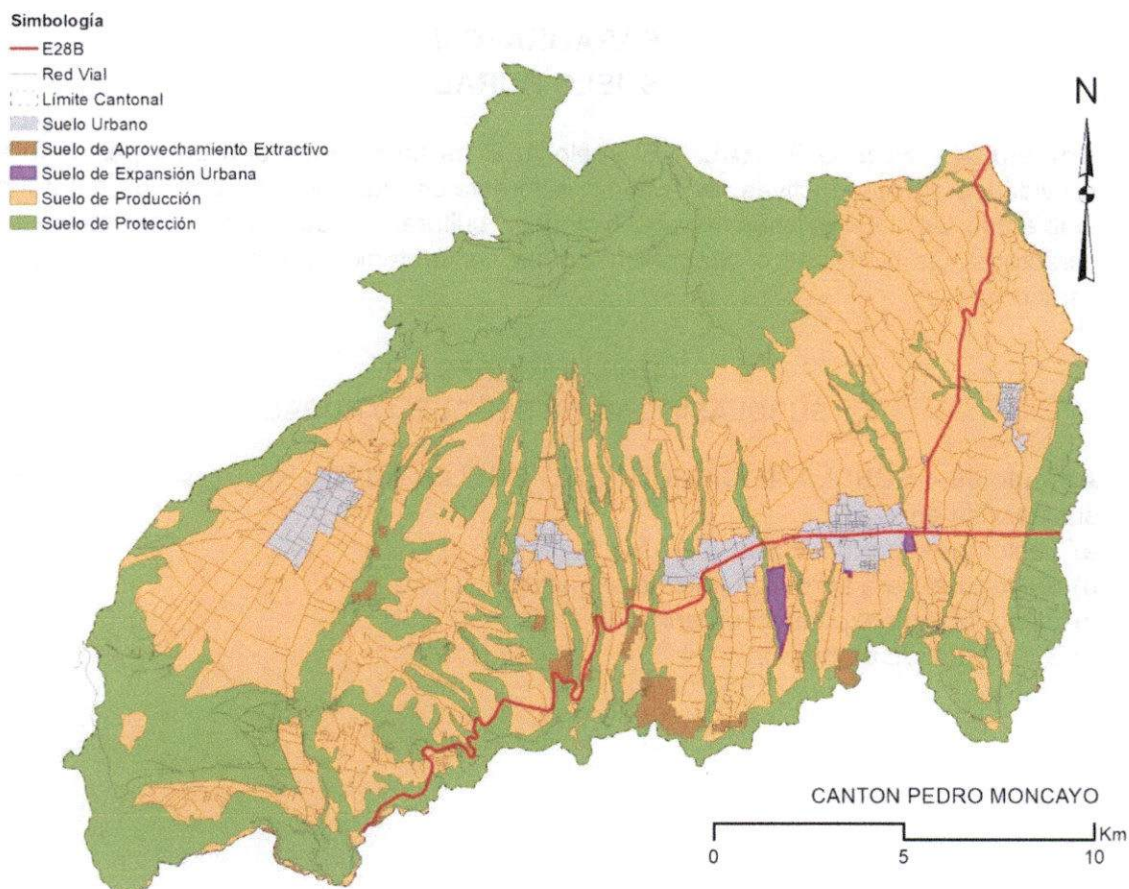
- a) Suelo rural de producción
- b) Suelo rural para aprovechamiento extractivo
- c) Suelo rural de expansión urbana
- d) Suelo rural de protección



Tabla 3. Subclasificación de suelo rural

Parroquia	Aprovechamiento Extractivo		Expansión Urbana		Producción		Protección	
	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia	Ha	% por parroquia
Tabacundo	45,27	12,77%	102,63	100,00%	4.046,14	24,54%	2.539,21	16,49%
La Esperanza	151,77	42,82%	0,00	0,00%	1.893,39	11,48%	1.496,84	9,72%
Malchinguí	23,53	6,64%	0,00	0,00%	3.147,85	19,09%	5.144,32	33,40%
Tocachi	133,87	37,77%	0,00	0,00%	3.954,98	23,98%	5.412,69	35,15%
Tupigachi	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.448,20	20,91%	806,93	5,24%
TOTAL	354,44	100%	102,63	100,00%	16490,55	100,00%	15399,98	100,00%

Figura 3. Subclasificación del suelo rural





Artículo 36.- SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN. - El suelo rural de producción es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Este suelo no es susceptible a procesos de urbanización o densificación intensiva, pero si se permite vivienda de baja densidad vinculada con la producción agropecuaria, siempre que cumpla con las normas de aprovechamiento establecidas en la presente ordenanza. La superficie de suelo rural de producción en el cantón Pedro Moncayo es de 16490,55 Ha.

Artículo 37.- SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO. - El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad con lo previsto por la normativa vigente. La superficie de suelo rural para aprovechamiento extractivo en el cantón Pedro Moncayo es de 354,44 Ha.

Artículo 38.- SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA. - El suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definirán en la normativa secundaria.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

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

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

La superficie de suelo rural de expansión urbana en el cantón Pedro Moncayo es de 102,63 Ha, y corresponde a los sitios cuya transformación de uso del suelo ha sido aprobada por el MAG.

Artículo 39.- SUELO RURAL DE PROTECCIÓN. - El suelo rural de protección es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo de desastres, 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.

La superficie de suelo rural de protección en el cantón Pedro Moncayo es de 15399,98 Ha.



CAPÍTULO III COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN I INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

PARÁGRAFO I POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

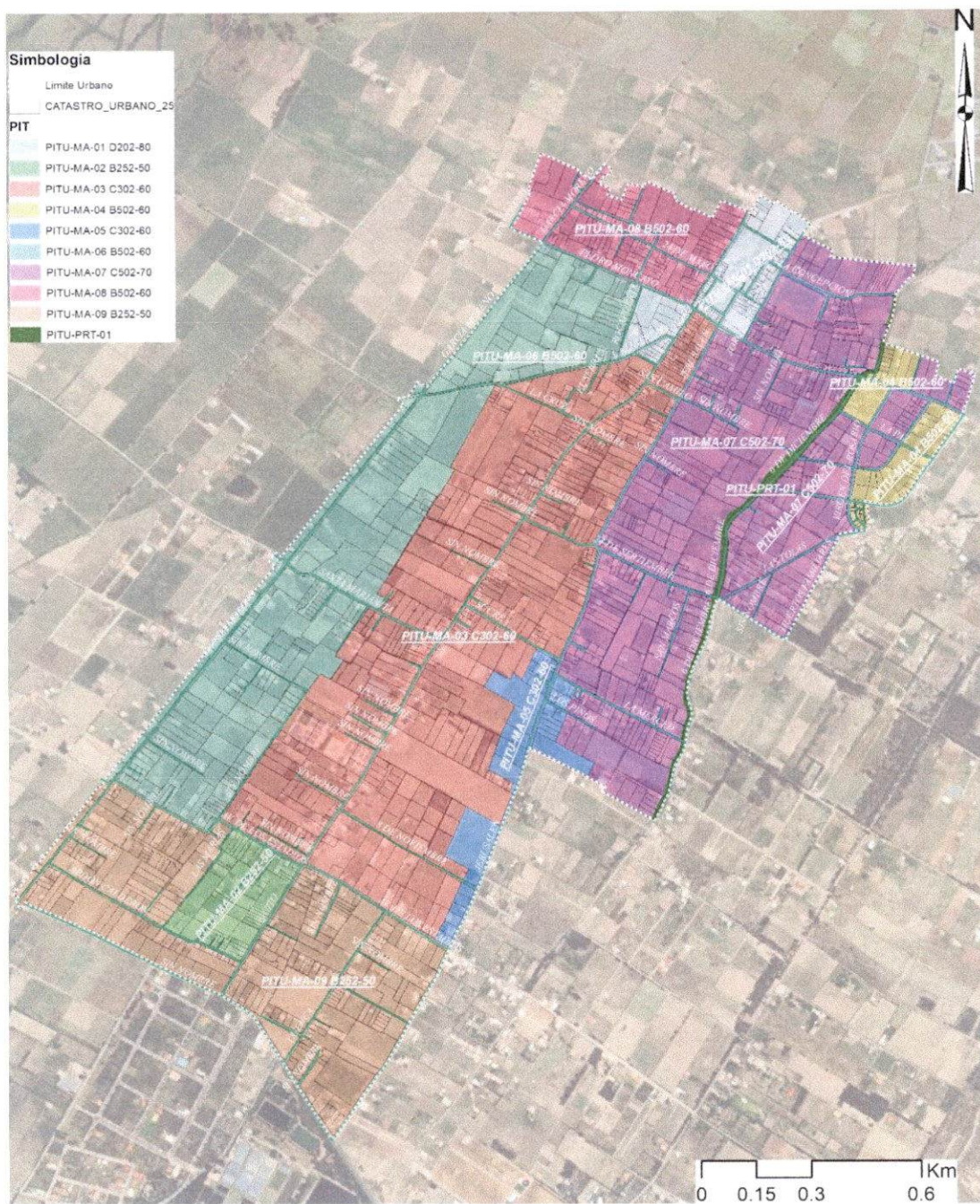
Artículo 40.- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Los polígonos de intervención territorial se definen a partir de las características homogéneas del territorio. El límite político-administrativo no representa un aspecto determinante para su definición. En el cantón Pedro Moncayo se determinan 100 polígonos de intervención territorial, de los cuales 45 son urbanos y 55 son rurales.

Artículo 41.- DELIMITACIÓN DE PIT URBANOS. - En función de las características homogéneas del suelo urbano se delimitan los siguientes PIT urbanos:



Malchinguí

Figura 4. PIT Urbanos Malchinguí





En el área urbana de Malchinguí se establecen 10 polígonos de intervención territorial (PIT), descritos a continuación:

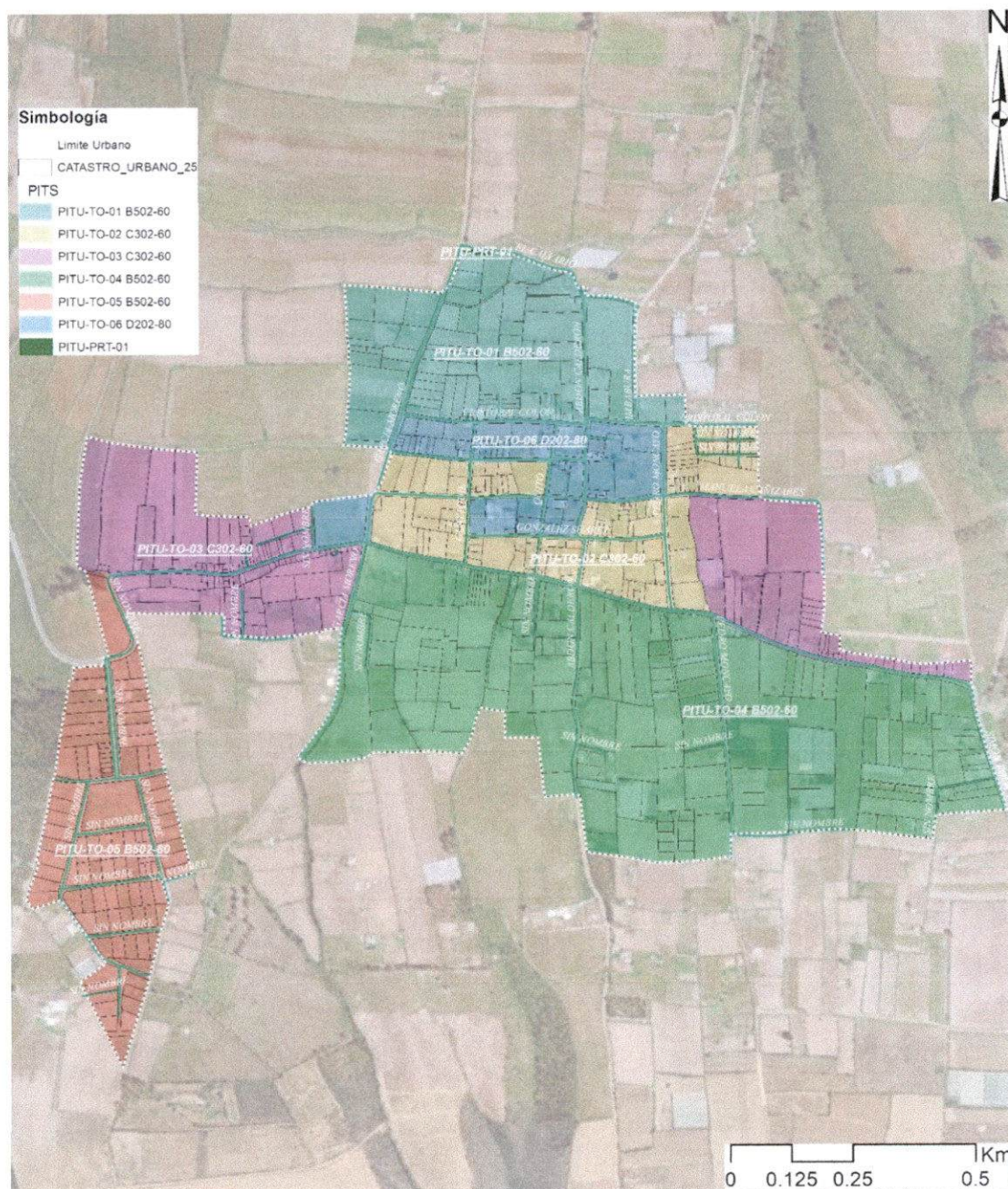
Tabla 4. Descripción de PIT urbanos Malchinguí

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA	LOTE MÍNIMO
PITU-MA-01	Centro administrativo y patrimonial perteneciente al área urbana consolidada, es un centro con características históricas que requiere la conservación y mejora de sus aspectos formales y funcionales.	200m2
PITU-MA-02	Parte de un nuevo centro localizado al sur del área urbana de la parroquia con clasificación de suelo consolidado.	250m2
PITU-MA-03	Delimitado por la Av. De los Estadios en el sur, al norte con la calle Pedro Moncayo; funcionando como una conexión entre el antiguo y nuevo centro de la zona urbana.	300m2
PITU-MA-04	Polígonos localizados al norte de la zona urbana, correspondientes al suelo de subclasificación consolidada.	500m2
PITU-MA-05	Eje longitudinal que parte en la Av. De los Estadios y se programa el desarrollo de actividades recreativas, culturales y turísticas.	300m2
PITU-MA-06	Delimitado por el PITU-MA-03 y la calle García Moreno, se caracteriza por ser una zona de transición entre el área urbana y el área rural.	500m2
PITU-MA-07	Polígono localizado al este del centro, parte inicialmente de la calle Jerusalén y 6 de Diciembre, sirviendo como zona de transición con el área rural envolvente.	500m2
PITU-MA-08	Localizado entre las calles Pedro Moncayo e Imbabura, es una zona de transición entre el centro administrativo del PITU-MA-01 y la zona rural.	500m2
PITU-MA-09	Delimitada desde el inicio de la zona urbana de la parroquia por la vía principal de Malchinguí hasta la Av. De los Estadios y transversalmente desde la calle García Moreno hasta la calle Jerusalén, es una zona de transición entre el área urbana concentrada el área rural.	250m2
PITU-PRT01	Polígono de protección ecológica, perteneciente a la clasificación de suelo de protección urbana.	N/A



Tocachi

Figura 5. PIT Urbanos Tocachi





En el área urbana de Tocachi se proponen 6 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

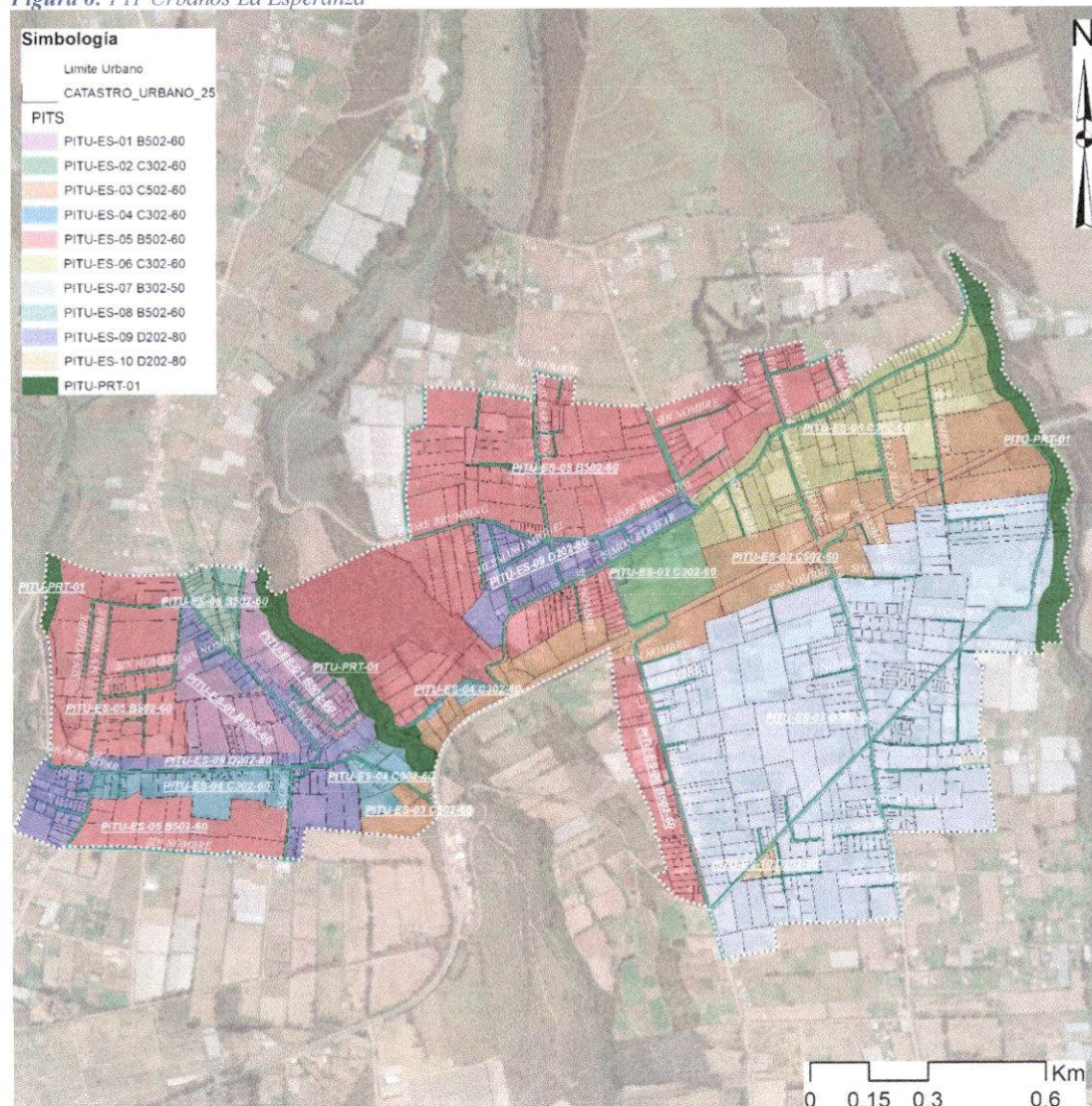
Tabla 5. Descripción de PIT urbanos Tocachi

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA	LOTE MÍNIMO
PITU-TO-01	Localizado al Norte de la zona urbana, delimitado por la calle Cristóbal Colón, se define como una zona residencial de baja densidad que separa el área urbana de la rural.	500m2
PITU-TO-02	Pertenece al suelo no consolidada, y se delimita con desde la calle Simón Bolívar hacia el Norte, con una vocación comercial por influencia del eje vial.	300m2
PITU-TO-03	Caracterizado por baja densidad y perteneciente al suelo no consolidado, se distribuye en la zona oriental y occidental de la zona urbana, también con una influencia comercial por la presencia de la calle Simón Bolívar.	300m2
PITU-TO-04	Polígono complementario al PITU-MA-02 que utiliza la delimitación de la calle Simón Bolívar hasta el límite urbano inferior de la parroquia, con una vocación proyectada hacia el uso residencial, siendo la transición entre el área urbana y el área rural.	500m2
PITU-TO-05	Zona de baja densidad y poca ocupación, es el sector más alejado de la zona urbana, atravesada por la vía que comunica a Tocachi con Malchinguí, con la proyección para convertirse en una zona residencial.	500m2
PITU-TO-06	Polígono correspondiente al suelo urbano consolidado de la parroquia, aquí se emplaza el centro administrativo de la parroquia.	200m2



La Esperanza

Figura 6: PIT Urbanos La Esperanza



En el área urbana de La Esperanza se plantean 11 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Tabla 6. Descripción de PIT urbanos La Esperanza

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA	LOTE MÍNIMO
PITU-ES-01	Localizado al occidente de la zona urbana, delimitado por la calle Chacón, se define como una zona residencial de baja densidad en el sector.	500m ²
PITU-ES-02	Localizado en el centro de La Esperanza, entre las calles Mercedes Castro y Simón Bolívar, posee el equipamiento de salud de la parroquia.	300m ²

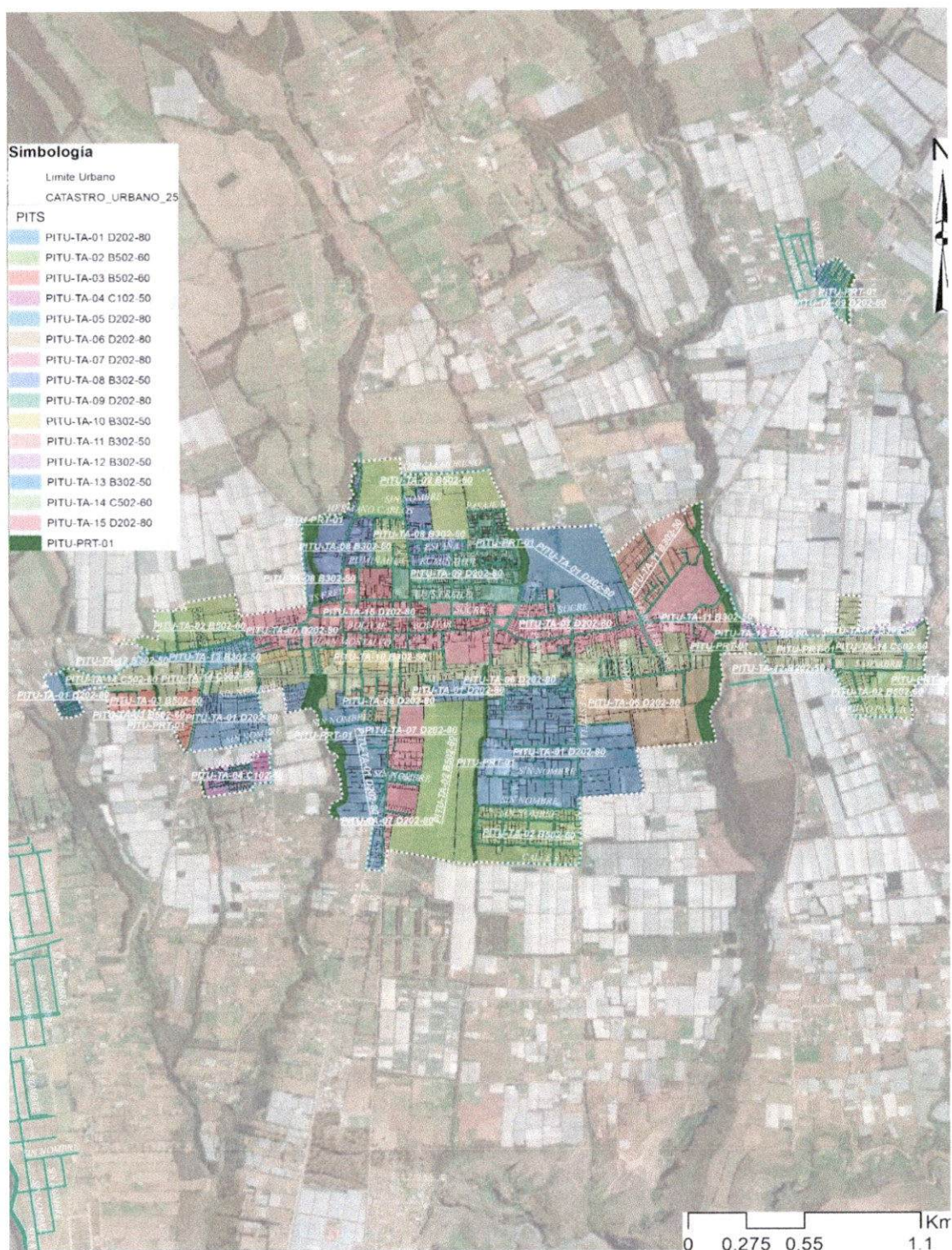


PITU-ES-03	Correspondiente al eje de la E28B en toda su extensión con el objetivo de asignarle un tratamiento específico para las actividades permitidas en el sector.	500m2
PITU-ES-04	Ubicado en la subclasificación no consolidada correspondiente a la calle Simón Bolívar con tratamiento especial por su frente al eje vial.	300m2
PITU-ES-05	Localizado en los extremos del área urbana, con el fin de ser zonas de transición hacia el área rural.	500m2
PITU-ES-06	Entre la calle Velasco Ibarra y Simón Bolívar, colindante con la parroquia de Tabacundo, es un eje con vocación comercial.	300m2
PITU-ES-07	Zona sur desde la E28B, en extensión corresponde a gran parte de la zona urbana, atravesada por la calle El Pisque, y con la necesidad de ser consolidada su estructura viaria.	300m2
PITU-ES-08	Límite de la zona urbana en la parte Noroccidental, frente a la calle Padre Bruning.	500m2
PITU-ES-09	Perteneciente a la subclasificación de suelo consolidada, zona con vocación comercial con presencia de las vías Simón Bolívar y Chacón, también replicada en la zona administrativa donde se localiza el parque central de La Esperanza.	200m2
PITU-ES-10	Polígono perteneciente a la clasificación de suelo consolidada en forma triangular, que es la transición hacia el suelo rural.	200m2
PITU-PRT01	Polígono de protección ecológica, perteneciente a la clasificación de suelo de protección urbana.	N/A



Tabacundo

Figura 7. PIT Urbanos Tabacundo





En el área urbana de Tabacundo se proponen 16 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

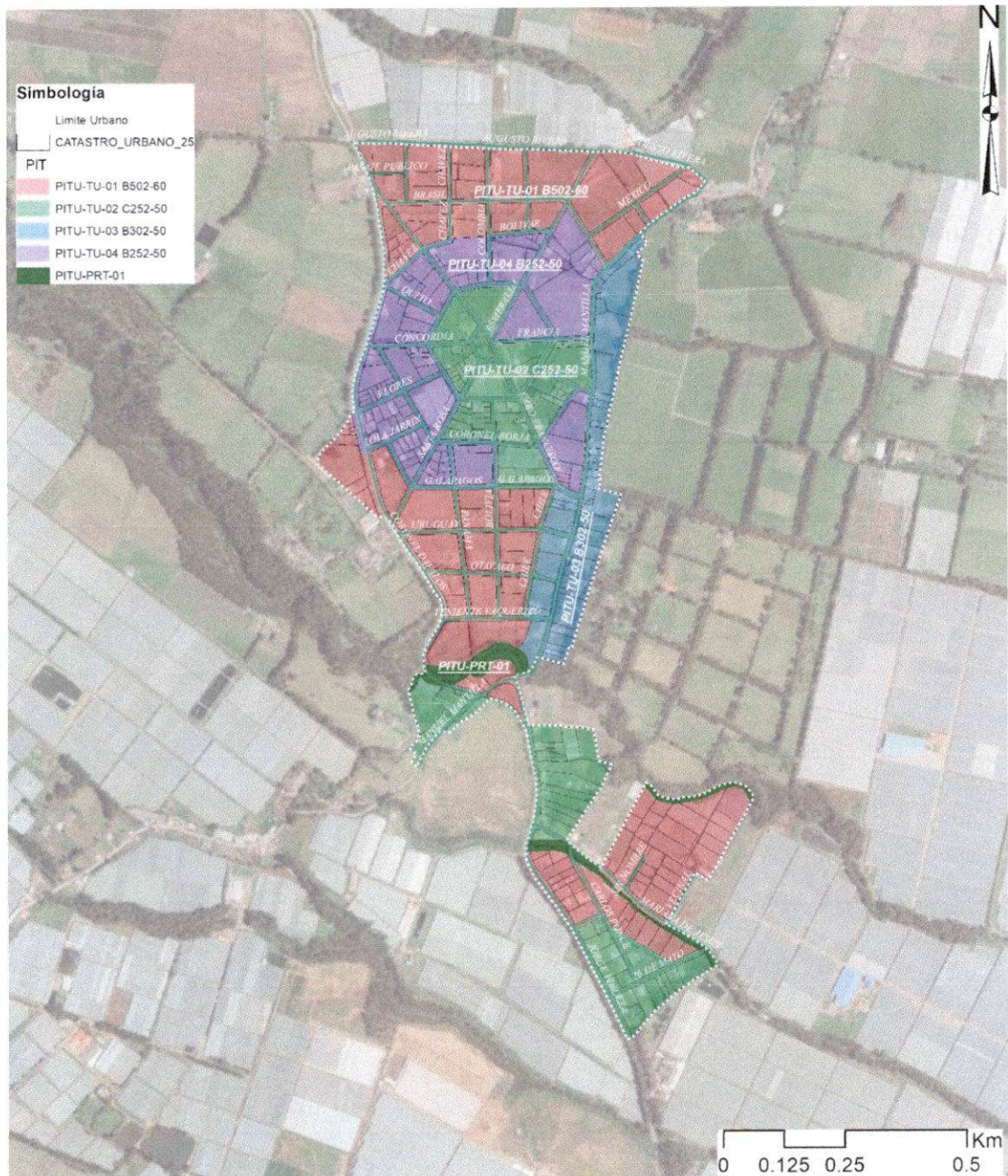
Tabla 7. Descripción de PIT urbanos Tabacundo

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA	LOTE MÍNIMO
PITU-TA-01	Corresponde a la zona no consolidada debajo de la E28B, con proyección para su consolidación especialmente con características residenciales.	200m2
PITU-TA-02	Presente en el límite urbano Norte, Sur, Oriente y Occidente en zonas de transición hacia al área rural	500m2
PITU-TA-03	Subclasificación de suelo consolidada localizada al ingreso de la zona urbana sobre la calle Quito.	500m2
PITU-TA-04	Zona destinada para vivienda social con lotes de 100 m2 localizada en zona urbana consolidada en la calle Pacífico Proaño.	100m2
PITU-TA-05	Zona considerada dentro del suelo urbano consolidado, ubicado sobre la vía 18 de septiembre al sur de la zona urbana.	200m2
PITU-TA-06	Ubicado en la subclasificación de suelo urbana consolidada bajo la E28B y en la zona norte en el límite urbano en la calle Sucre.	200m2
PITU-TA-07	Localizado en el suelo consolidado del área urbana, en la extensión de la calle Velasco Ibarra y Sucre en el oriente de la parroquia, adicionalmente al norte de la calle Isidro Ayora	200m2
PITU-TA-08	Ubicado en la Vía Mojanda – Cajas y P. Gutiérrez, en su otro tramo se limita por las calles García Moreno y Rocafuerte con el límite en la calle Sucre. Adicionalmente en la zona urbana no consolidada de María Dolores.	300m2
PITU-TA-09	En zona consolidada de María Dolores y en Tabacundo se limita por las calles Luis Freire y Rocafuerte hasta la quebrada del conjunto Sumahuasi.	200m2
PITU-TA-10	Bajo la calle Juan Montalvo entre Alfredo Boada y Pacífico Proaño en suelo urbano consolidado.	300m2
PITU-TA-11	Ubicado en suelo urbano consolidado de la calle Marco Reinoso y transversalmente por las calles José Catucuaño y Velasco Ibarra con la vía conectora hacia María Dolores.	300m2
PITU-TA-12	Polígono de transición entre el área urbana y el área rural.	300m2
PITU-TA-13	Localizado entre las calles Isidro Ayora y Pacífico Proaño bajo el PITU-TA-02 en suelo urbano consolidado.	300m2
PITU-TA-14	Localizado en toda la extensión de la E28B, toma los lotes frentistas hacia la vía para mantener un tratamiento adecuado enfocado al derecho de vía y los usos permitidos salvaguardando la actividad comercial y seguridad ciudadana.	500m2
PITU-TA-15	Ubicado en el centro administrativo con características patrimoniales y tratamientos de centralidad dadas sus actividades de alto flujo.	200m2
PITU-PRT01	Polígono de protección ecológica, perteneciente a la clasificación de suelo de protección urbana.	N/A



Tupigachi

Figura 8. PIT Urbanos Tupigachi





En el área urbana de Tupigachi se proponen 5 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Tabla 8. Descripción de PIT urbanos Tupigachi

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA	LOTE MÍNIMO
PITU-TU-01	Corresponde al suelo urbano no consolidado en toda la extensión de la parroquia.	500m2
PITU-TU-02	Corresponde a la zona consolidada del área urbana en toda la extensión de la parroquia	250m2
PITU-TU-03	Sobre la calle Manuel Mantilla, donde se presentan comercios y viviendas en mediana densidad. Pertenecen al suelo urbano no consolidado.	300m2
PITU-TU-04	Sector de transición entre el suelo consolidado del centro y el suelo no consolidado.	250m2
PITU-PRT01	Polígono de protección ecológica, perteneciente a la clasificación de suelo de protección urbana.	N/A



Artículo 44.- DELIMITACIÓN DE PIT RURALES. - En función de las características homogéneas del suelo rural se delimitan los PIT rurales como se muestra a continuación:

Malchinguí

Figura 9. PIT Rurales Malchinguí

Simbología

Canal de Riego

E28B

Limite Urbano

Catastro Rural

PIT APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

PIT PROTECCION

PITS

PITR-MA-01 A1002-35

PITR-MA-02 A502-50

PITR-MA-03 A602-50

PITR-MA-04 A2502-30

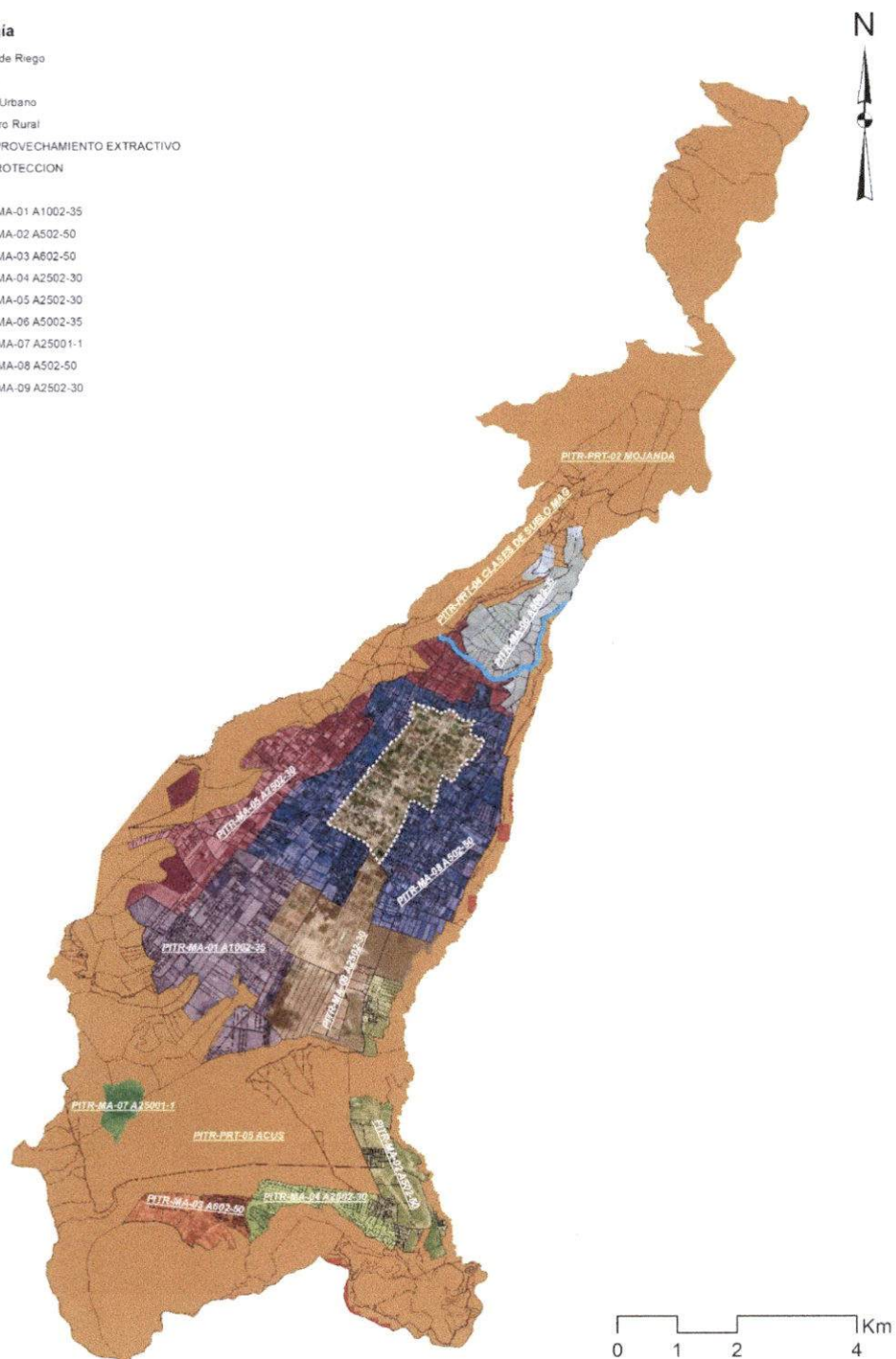
PITR-MA-05 A2502-30

PITR-MA-06 A5002-35

PITR-MA-07 A25001-1

PITR-MA-08 A502-50

PITR-MA-09 A2502-30





En el área rural de Malchinguí se proponen 9 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Tabla 9. Descripción de PIT rurales Malchinguí

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA	LOTE MÍNIMO
PITR-MA-01	Siendo la primera franja delimitada de la zona rural, colinda con el área urbana encerrando a San Juan.	1000m ²
PITR-MA-02	Localizado en la zona baja de la parroquia, atravesado por la vía principal de ingreso a Malchinguí en el sector oriental del Bosque Protector Jerusalén, encierra a las zonas de El Hospital y Santa Eulalia en el ingreso de la parroquia desde la E28B.	500m ²
PITR-MA-03	Sector de El Edén, presenta características particulares debido a la inseguridad jurídica en la tenencia de los predios.	600m ²
PITR-MA-04	Entre el PITR-MA-02 y el PITR-MA-03 en la zona baja de la parroquia, presenta predios catastrados con una conformación de urbanización.	2500m ²
PITR-MA-05	Zona con características agrícolas, ubicada al occidente de la parroquia, colindante con el PITR-MA-08 y el suelo rural de protección.	2500m ²
PITR-MA-06	Localizado al Norte de la parroquia es el sector colindante con la protección de la laguna de Mojanda.	5000m ²
PITR-MA-07	Polígono especial localizado como suelo rural productivo según el componente estructurante, ubicado dentro del Bosque Protector Jerusalén, rodeado de suelo de protección en la zona occidental de la parroquia.	2500m ²
PITR-MA-08	Localizado en todos los límites del área urbana, es la primera franja de transición entre la zona urbana y rural de la parroquia.	500m ²
PITR-MA-09	Localizado entre el suelo urbano y el suelo rural de protección, adyacente en la parte sur del área urbana.	2500m ²



Tocachi

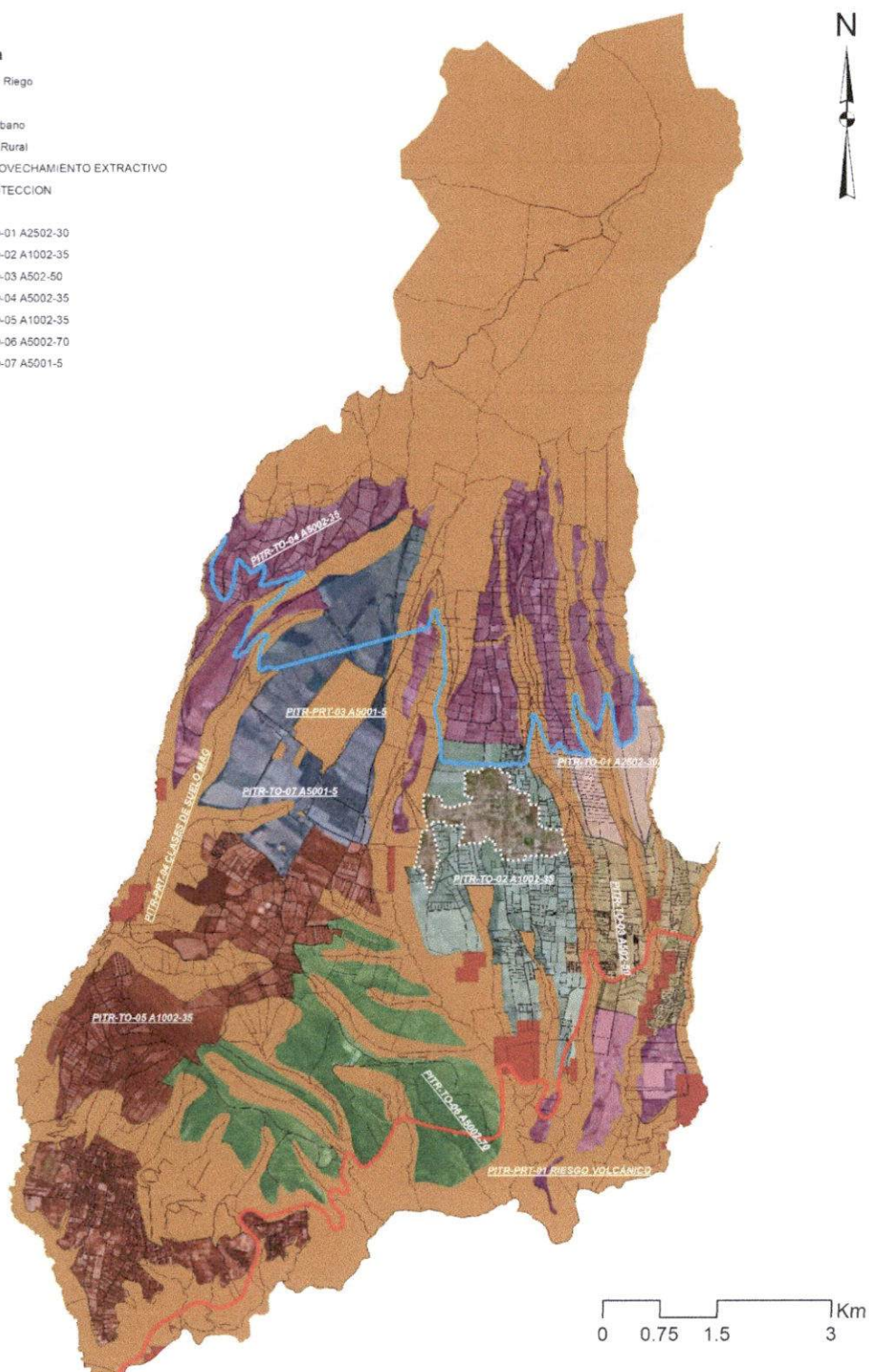
Figura 10. PIT Rurales Tocachi

Simbología

- Canal de Riego
- E28B
- Limite Urbano
- Catastro Rural
- PIT APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
- PIT PROTECCION

PIT

- PITR-TO-01 A2502-30
- PITR-TO-02 A1002-35
- PITR-TO-03 A502-50
- PITR-TO-04 A5002-35
- PITR-TO-05 A1002-35
- PITR-TO-06 A5002-70
- PITR-TO-07 A5001-5





En el área rural de Tocachi se proponen 7 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Tabla 10. Descripción de PIT rurales Tocachi

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA	LOTE MÍNIMO
PITR-TO-01	Localizado en el sector de Pirca, bajo el canal de riego en sector oriental de la parroquia.	2500m ²
PITR-TO-02	Zona de transición entre el área urbana y rural, se localiza en los alrededores del límite urbano.	1000m ²
PITR-TO-03	Polígono atravesado por la E28B, donde se encuentra el ingreso principal a la zona urbana, correspondiente a la zona de Chaupihuaca.	500m ²
PITR-TO-04	Se presenta como un territorio de grandes lotes en la zona norte de la parroquia cercano las lagunas de Mojanda. Adicionalmente se ubica en la zona baja del PITR-TO-03.	5000m ²
PITR-TO-05	Localizado en los sectores de Cochasquí, San Francisco, Moronga y Tanda, se ubica en el extremo occidental de la parroquia.	1000m ²
PITR-TO-06	Polígono industrial destinado para las necesidades del cantón, se localiza colindante con el PITR-TO-05 y PITR-TO-02, atravesado por la E28B.	5000m ²
PITR-TO-07	Exclusivo para la zona arqueológica de Cochasquí.	5000m ²



La Esperanza

Figura 11. PIT Rurales La Esperanza

Simbología

- Canal de Riego
- E28B
- Limite Urbano
- Catastro Rural
- PIT APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
- PIT PROTECCION

PITS

- PITR-ES-01 A5002-35
- PITR-ES-02 A2502-30
- PITR-ES-03 A1002-35
- PITR-ES-04 A1002-35
- PITR-ES-05 A1002-35
- PITR-ES-06 A502-50
- PITR-ES-07 A5002-35
- PITR-ES-08 A2502-30

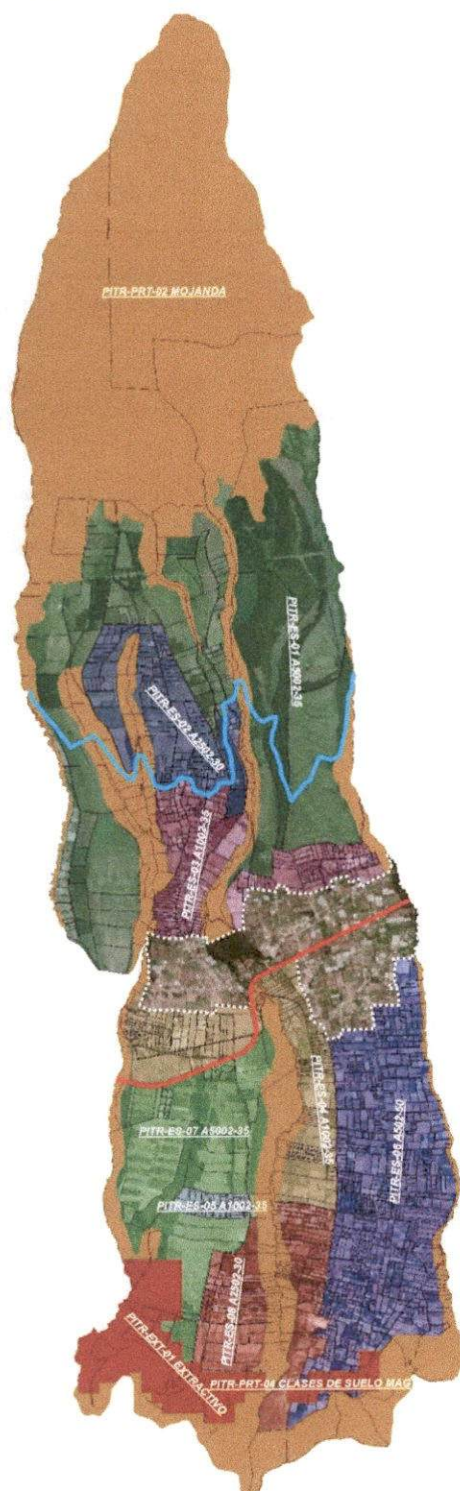




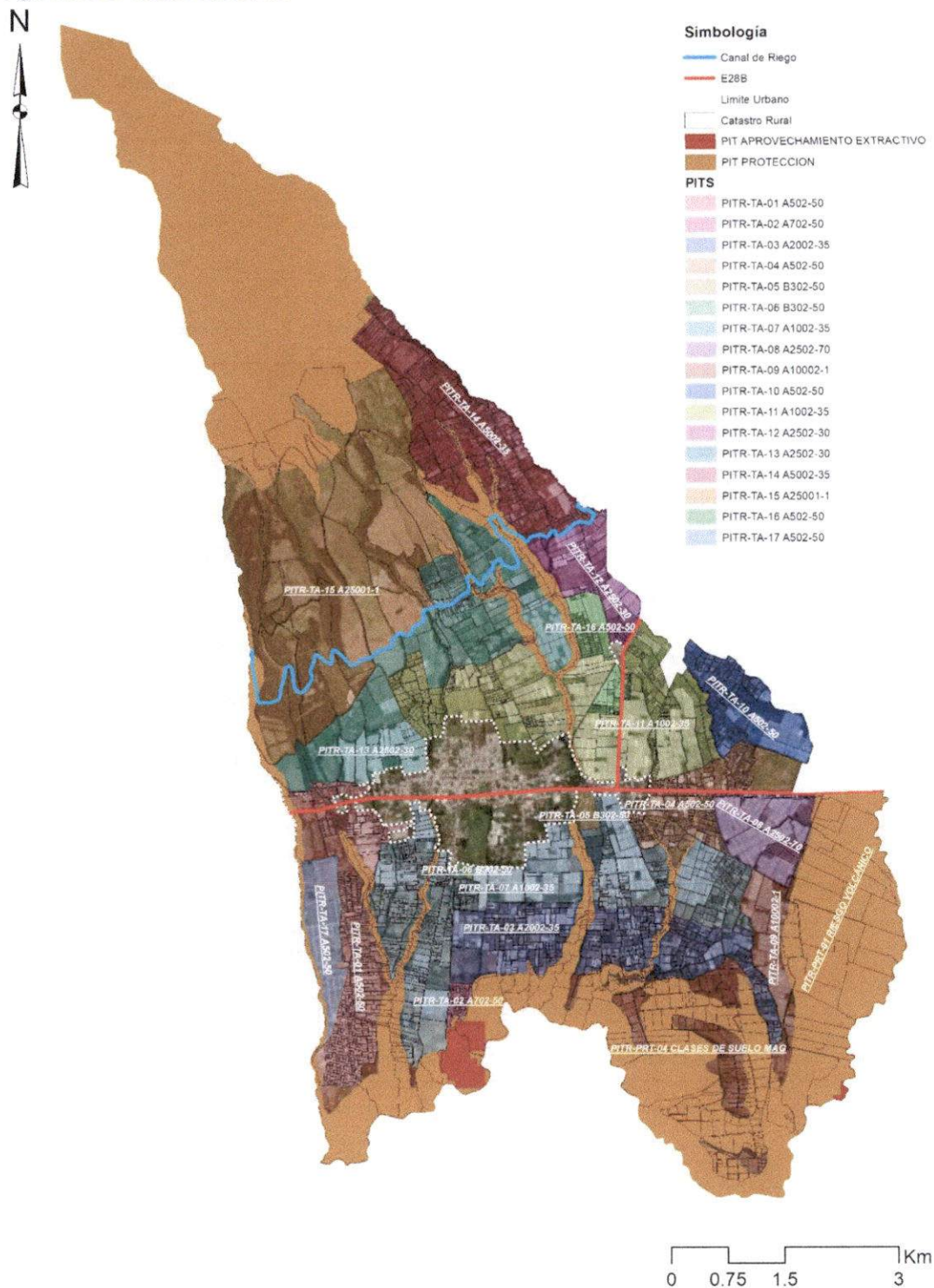
Tabla 11. Descripción de PIT rurales La Esperanza

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA	LOTE MÍNIMO
PITR-ES-01	Localizado al norte de la parroquia en los sectores de San Luis y El Veranillo colindando con la zona de protección de Mojanda.	5000m2
PITR-ES-02	Localizado sobre el canal de riego, entre el PITR-ES-01y PITR-ES-03.	2500m2
PITR-ES-03	Franja de transición entre la zona urbana y rural localizada al norte del área urbana.	1000m2
PITR-ES-04	Delimitado por la E28B en el lado occidental de la parroquia de geometría alargada.	1000m2
PITR-ES-05	Polígono que encierra al poblado concentrado de Tomalón Bajo, al sur de la parroquia rodeado por el PITR-ES-07.	1000m2
PITR-ES-06	Localizado en los poblados de El Rosario y Cubinche en la zona oriental de la parroquia colindante con el límite urbano.	500m2
PITR-ES-07	Situado bajo la E28B, se presenta con una geometría ensanchada y alargada en la zona sur occidental de la parroquia, con una estructura predial de grandes superficies.	5000m2
PITR-ES-08	Situado bajo el PITR-ES-04, en la zona sur occidental de la parroquia.	2500m2



Tabacundo

Figura 12. PIT Rurales Tabacundo





En el área rural de Tabacundo se proponen 16 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Tabla 12. Descripción de PIT rurales Tabacundo

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA	LOTE MÍNIMO
PITR-TA-01	Localizado bajo la E28B de forma alargada, colindante con el suelo urbano de protección, en el extremo occidental de la parroquia, con características de fraccionamiento avanzado.	500m ²
PITR-TA-02	Al final de la calle 18 de septiembre corresponde a una porción de suelo rural fraccionado con características distintas a su entorno inmediato de lotes de gran superficie.	700m ²
PITR-TA-03	Ubicado en el segundo anillo de suelo rural, contando desde el límite urbano, ubicado a lo largo de la parroquia entre el PITR-TA-07 y la zona sur de protección.	2000m ²
PITR-TA-04	Localizado a ambos lados de la E28B, adyacente al límite oriental del suelo urbano.	500m ²
PITR-TA-05	Localizado en el suelo rural de expansión urbana aprobado por el MAG como sector "Santa María y Otros", contiguo al área urbana.	300m ²
PITR-TA-06	Localizado en el suelo de expansión urbana aprobado por el MAG como predio municipal, adyacente a la zona central del límite sur del área urbana.	300m ²
PITR-TA-07	Se ubica bajo el límite sur del área urbana, forma parte del primer anillo del suelo rural.	1000m ²
PITR-TA-08	Proyectado para ser el polígono industrial, ubicado bajo la E28B en el sector Oriental.	2500m ²
PITR-TA-09	Ubicado en la zona sur oriental de la parroquia de Tabacundo limitante con el polígono de protección y con lotes de gran superficie.	10000m ²
PITR-TA-10	Ubicado en el límite parroquial con Tupigachi, en la zona oriental, con características de transición entre urbana y rural.	500m ²
PITR-TA-11	Localizado al norte de la E28B, transición entre la zona urbana y rural colindando con el área urbana, forma parte del primer anillo superior del área rural.	1000m ²
PITR-TA-12	Localizado entre el canal de riego y la E282, con características prediales orientadas a la actividad agrícola.	2500m ²
PITR-TA-13	Ubicado en la zona occidental sobre el área urbana de la parroquia, atravesado por el canal de riego, forma parte de la segunda corona a partir del límite urbano.	2500m ²
PITR-TA-14	Ubicado en la zona nororiental de la parroquia, colindante con la parroquia de Tupigachi, con una estructura predial más fraccionada que su entorno.	5000m ²



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochabambino
ALCALDÍA 2023 - 2027

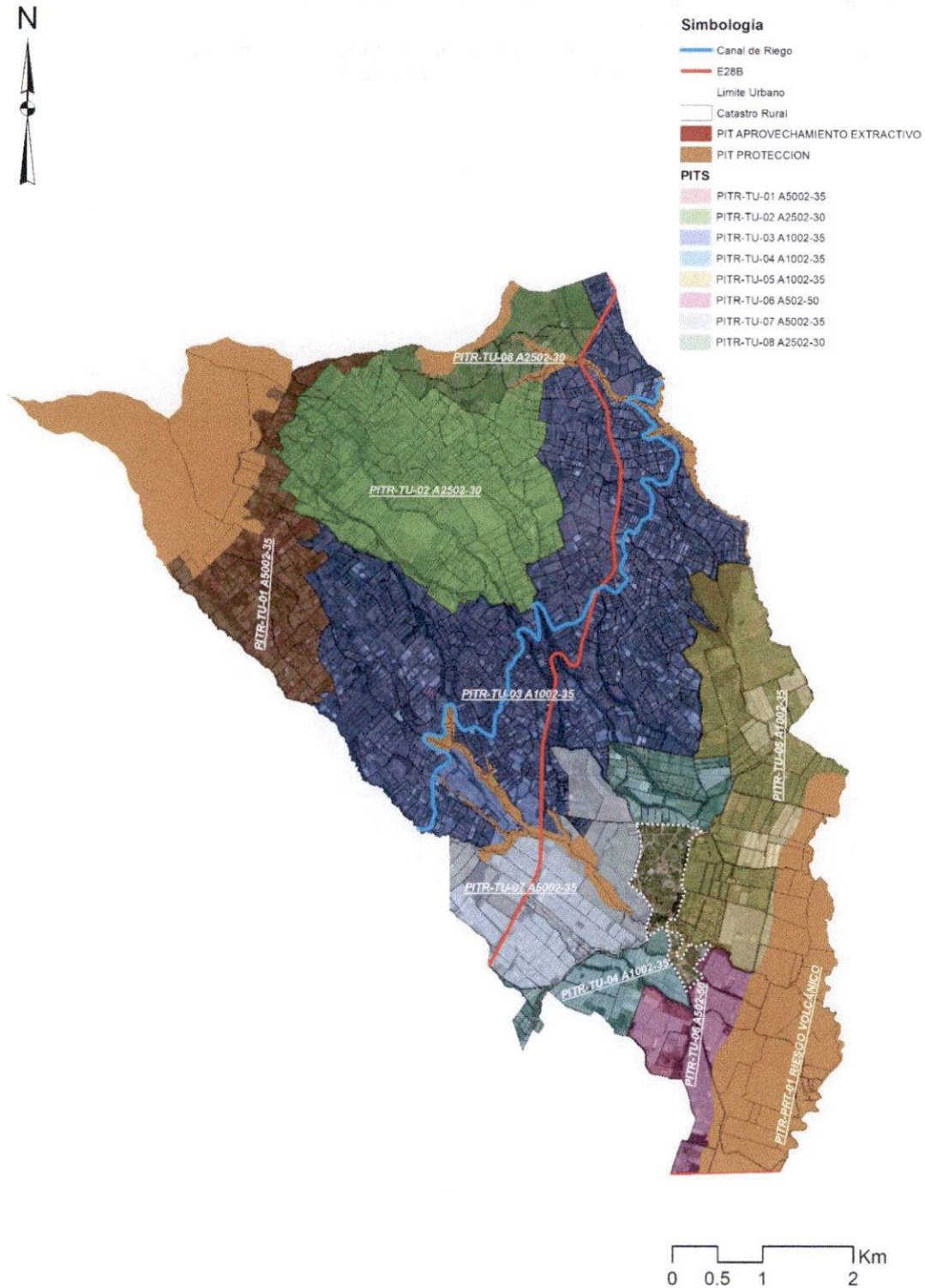


PITR-TA-15	Franja de producción previo a la zona de protección de Mojanda al norte de la parroquia sobre el canal de riego.	2500m2
PITR-TA-16	Localizado en el poblado de Cochabambino y la comuna Simón Bolívar.	500m2
PITR-TA-17	Localizado en la zona occidental de la parroquia, pertenece al suelo rural de expansión urbana	500m2



Tupigachi

Figura 13. PITs Rurales Tupigachi





En el área rural de Tupigachi se proponen 8 polígonos de intervención territorial (PIT) descritos a continuación:

Tabla 13. Descripción de PIT rurales Tupigachi

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA	LOTE MÍNIMO
PITR-TU-01	Polígono de colindancia con la zona de protección de Mojanda localizado en al norte de la parroquia, forma parte del cuarto anillo desde el límite urbano.	5000m2
PITR-TU-02	Ubicado en la zona central de la parroquia delimitada por la E28B, y atravesado por el canal de riego, forma parte del tercer anillo desde el límite urbano.	2500m2
PITR-TU-03	Delimitada en su parte superior por la E28B, forma parte del segundo anillo, presenta una característica de fragmentación más alta.	1000m2
PITR-TU-04	Zona de transición entre suelo urbano y rural, limitando al sur con Tabacundo	1000m2
PITR-TU-05	Localizado al oriente del área urbana, colindando con la zona de protección al sur de la parroquia, tiene una característica predial de lotes de grandes superficies.	1000m2
PITR-TU-06	Localizado en el extremo sur de la parroquia, junto al polígono de protección, con predios de gran dimensión, es la transición hacia el suelo protegido.	500m2
PITR-TU-07	Atravesado por la E28B colinda con la zona oriental de Tabacundo en el sector de La Primavera, presenta un estado inicial de fraccionamiento.	5000m2
PITR-TU-08	Proyectado para ser el polígono con actividades restringidas especiales de acuerdo con la necesidad del cantón, alejado de los poblados en el límite norte cantonal.	2500m2



Pit rurales de protección y aprovechamiento extractivo

Figura 14. PIT de Protección y Aprovechamiento Extractivo

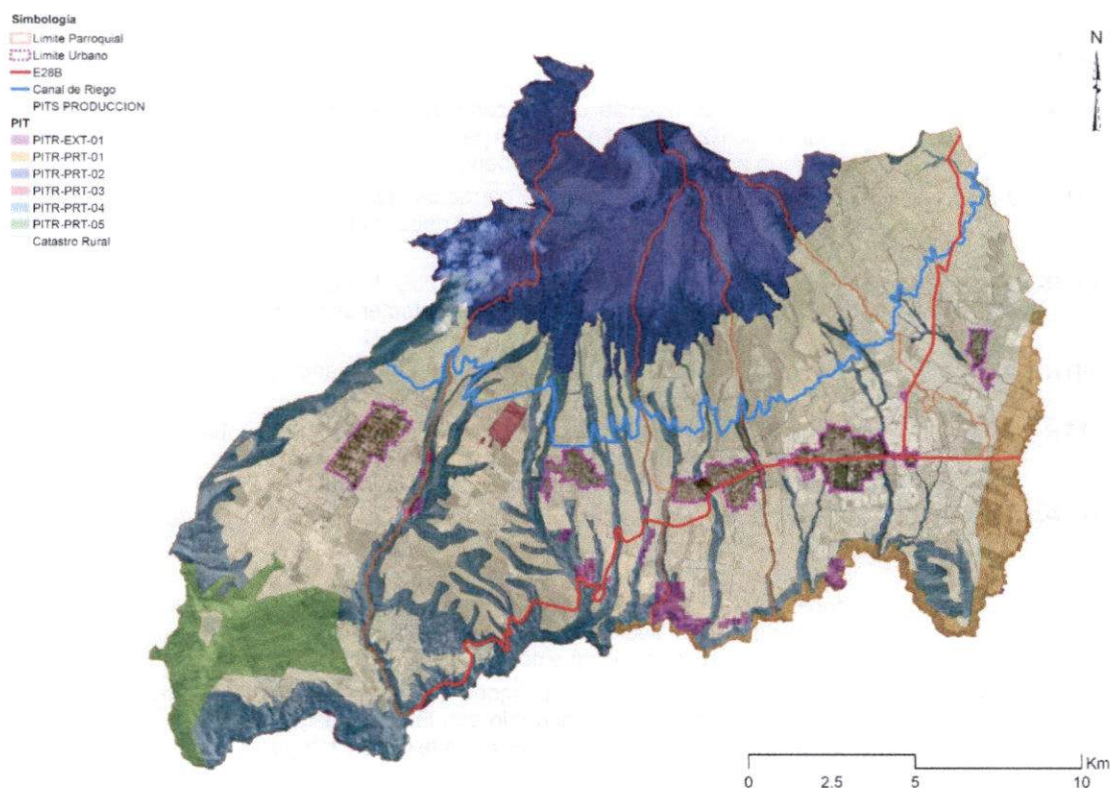


Tabla 14. Descripción de PIT de protección y aprovechamiento extractivo

CÓDIGO	CARACTERÍSTICA
PITR-EXT-01	Zona destinada para la actividad extractiva determinada por la autoridad competente regida estrictamente al Catastro Minero 2024.
PITR-PRT-01	Zona de protección frente a riesgos de lahares por actividad volcánica, localizados en las parroquias de Tupigachi, Tabacundo y La Esperanza al sureste del cantón.
PITR-PRT-02	Zona de protección localizada al norte del cantón en el sector de las Lagunas de Mojanda
PITR-PRT-03	Zona de protección arqueológica e histórica localizada en la zona del Parque Arqueológico Cochasquí.
PITR-PRT-04	Zonas determinadas por la capacidad de uso de la tierra en función de la clase de suelo, distribuido en todo el cantón.
PITR-PRT-05	Zona del ACUS correspondiente al Parque Recreacional y Bosque Protector de Jerusalén.



PARÁGRAFO II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 45.- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, y que constan en cada polígono de intervención, en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia. Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo urbano y suelo rural del cantón Pedro Moncayo se caracterizan a través de las siguientes tablas:

Tratamientos urbanísticos Malchinguí

Tabla 15. Tratamientos urbanísticos Malchinguí

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-MA-01	CONSERVACIÓN
		PITU-MA-02	
		PITU-MA-04	RENOVACIÓN
	NO CONSOLIDADO	PITU-MA-03	CONSOLIDACIÓN
		PITU-MA-05	
		PITU-MA-09	
		PITU-MA-06	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		PITU-MA-07	DESARROLLO
		PITU-MA-08	
	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	CONSERVACIÓN
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-MA-08	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PITR-MA-01	
		PITR-MA-02	
		PITR-MA-03	
		PITR-MA-04	RECUPERACIÓN
		PITR-MA-05	
	PROTECCIÓN	PITR-MA-06	
		PITR-MA-07	
		PITR-MA-09	
		PITR-PRT-02	RECUPERACIÓN
		PITR-PRT-05	CONSERVACIÓN
		PITR-PRT-04	
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	MITIGACIÓN

Tratamientos urbanísticos Tocachi



Tabla 16. Tratamientos urbanísticos Tocachi

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TO-06	CONSERVACION
	NO CONSOLIDADO	PITU-TO-01	DESARROLLO
		PITU-TO-04	
		PITU-TO-05	
		PITU-TO-02	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		PITU-TO-03	CONSOLIDACIÓN
	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	CONSERVACIÓN
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-TO-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PITR-TO-02	
		PITR-TO-03	
		PITR-TO-05	
		PITR-TO-06	
		PITR-TO-04	RECUPERACIÓN
		PITR-TO-07	
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-02	RECUPERACIÓN
		PITR-PRT-01	CONSERVACIÓN
		PITR-PRT-03	
		PITR-PRT-04	
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	MITIGACIÓN

Tratamientos urbanísticos La Esperanza

Tabla 17. Tratamientos urbanísticos La Esperanza

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-ES-01	RENOVACIÓN
		PITU-ES-02	
		PITU-ES-10	SOSTENIMIENTO
		PITU-ES-09	
	NO CONSOLIDADO	PITU-ES-03	DESARROLLO
		PITU-ES-05	
		PITU-ES-07	
		PITU-ES-08	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		PITU-ES-04	
		PITU-ES-06	CONSOLIDACIÓN
RURAL	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	CONSERVACIÓN
	PRODUCCIÓN	PITR-ES-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PITR-ES-03	
		PITR-ES-04	
		PITR-ES-05	
		PITR-ES-06	



	PITR-ES-08	
	PITR-ES-01	RECUPERACIÓN
	PITR-ES-07	
PROTECCIÓN	PITR-PRT-01	CONSERVACIÓN
	PITR-PRT-04	
	PITR-PRT-02	RECUPERACIÓN
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	MITIGACIÓN

Tratamientos urbanísticos Tabacundo

Tabla 18. Tratamientos urbanísticos Tabacundo

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TA-04	SOSTENIMIENTO
		PITU-TA-05	
		PITU-TA-08	
		PITU-TA-10	
		PITU-TA-11	CONSERVACIÓN
		PITU-TA-15	
		PITU-TA-07	
	NO CONSOLIDADO	PITU-TA-09	RENOVACIÓN
		PITU-TA-06	
		PITU-TA-12	
		PITU-TA-01	CONSOLIDACIÓN
		PITU-TA-03	
		PITU-TA-02	DESARROLLO
		PITU-TA-13	
		PITU-TA-14	CONSERVACIÓN
	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	
	EXPANSIÓN URBANA	PITR-TA-06	DESARROLLO
		PITR-TA-05	
		PITR-TA-17	
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-TA-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PITR-TA-02	
		PITR-TA-03	
		PITR-TA-04	
		PITR-TA-07	
		PITR-TA-08	
		PITR-TA-10	
		PITR-TA-11	
		PITR-TA-12	
		PITR-TA-13	
		PITR-TA-16	
		PITR-TA-09	RECUPERACIÓN
		PITR-TA-14	
		PITR-TA-15	
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-01	CONSERVACIÓN
		PITR-PRT-04	
		PITR-PRT-02	RECUPERACIÓN
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	MITIGACIÓN



Tratamientos urbanísticos Tupigachi

Tabla 19. Tratamientos urbanísticos Tupigachi

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TU-02	SOSTENIMIENTO
	NO CONSOLIDADO	PITU-TU-01	DESARROLLO
		PITU-TU-03	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		PITU-TU-04	CONSOLIDACIÓN
RURAL	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	CONSERVACIÓN
		PITR-TU-01	RECUPERACIÓN
	PRODUCCIÓN	PITR-TU-06	
		PITR-TU-05	
		PITR-TU-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PITR-TU-03	
		PITR-TU-08	
		PITR-TU-07	
		PITR-TU-02	
		PITR-PRT-01	CONSERVACIÓN
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-04	
		PITR-PRT-02	RECUPERACIÓN

PARÁGRAFO III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 46.- ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.- Los estándares urbanísticos son 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.

El PUGS del cantón Pedro Moncayo establece los estándares urbanísticos para el cantón, de acuerdo con los artículos siguientes.

Artículo 47.- ESTÁNDARES DE ESPACIOS PÚBLICOS. – Se propone garantizar una dotación mínima de 15 m² de espacio público por habitante, con criterios de calidad que aseguren funcionalidad, accesibilidad y seguridad. En las cabeceras parroquiales se recomienda que al menos el 10% del suelo urbano consolidado esté destinado a espacios públicos (plazas, parques, áreas verdes y corredores peatonales). Estos espacios deben cumplir con una distribución equitativa (máximo 300 m de distancia entre zonas residenciales y espacios públicos) y promover la conectividad peatonal, ciclista y ecológica mediante redes verdes. El diseño de los espacios públicos debe ser integral, considerando variables sociales, de riesgo, paisaje, geomorfología, servicios ecológicos, y promoviendo el uso de soluciones basadas en la naturaleza (SBN).

Artículo 48.- ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. - Para la determinación de los estándares urbanísticos relativos a los equipamientos se cita el Art. 36 de la Resolución 0012-CTUGS-2022, que define los estándares relativos a los



rangos de cobertura de equipamientos esenciales, “la definición de los establecimientos conforme el tipo será potestad de los entes rectores nacionales en cada materia, y el GAD municipal y metropolitano está en la potestad de definir el tipo de equipamiento que no esté contenido en la Tabla 39 conforme su realidad territorial” (Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo de la República del Ecuador, 2023).

Tabla 20. Estándares de equipamiento público para el Cantón Pedro Moncayo

Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Población servida (Hab)
Barrial	EDUCACIÓN	Corresponden a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la ciudad	Centros Educativos Inicial, preescolar y general básico	400	2000
Local			Colegio secundario, Unidad Educativa (nivel básico y bachillerato)	1000	20000
Zonal			Centros de Educación Especial, Técnica, Artesanal, Laboral, Ocupacional, Investigación, Experimentación, Escuela - Taller, Sedes Universitarias	2000	50000
Municipal - Cantonal			Campus Universitarios, Centros Tecnológicos, Centros de Educación Superior y Escuelas Politécnicas Superiores.	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial	SALUD	Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;	Puestos de Salud, Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales	500	2000
Local			Centros de Salud, clínicas (15 camas), consultorios (20 u) Hospital del Día, Unidades de Emergencia	1500	20000
Zonal			Hospital General, Clínicas Hospital, Consultorios (+20 u), Hospital del Día	3000	50000
Municipal - Cantonal			Hospital de Especialidades (>20 camas), Centros de Reposo y Rehabilitación	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial	CULTURA	Corresponden a los espacios y edificaciones	Casa Comunal, Infocentro, bibliotecas barriales	400	5000



Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Población servida (Hab)
Local		destinadas a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;	Bibliotecas, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.	1000	20000
Zonal			Centros de Promoción, Culturales museos escénicos.	2000	50000
Municipal - Cantonal			Casa de la Cultura, Hemeroteca, Cinemateca mayor 150 puestos	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial			Centros infantiles, Guarderías y casas cuna	400	2000
Local	INCLUSIÓN SOCIAL	Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos	Asistencia Social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares	1500	20000
Zonal			Albergues de asistencia social (>50 camas), Centros Gerontológicos, Lugares para Población Adulto Mayor, Orfanatos	2000	50000
Municipal - Cantonal			Centro de Protección de Menores	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial			Canchas deportivas (Básquet, Vólibol, Fútbol)	400	2000
Local	RECREACIÓN Y DEPORTE	El equipamiento deportivo y de recreación 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, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental	Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos	1000	10000
Zonal			Coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculos	2000	20000
Municipal - Cantonal			Estadios, Coliseos (+500 plazas) zoológico.	Cobertura Municipal - Cantonal	100000
Local	CULTO	Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos	Capillas, Grutas (hasta 200 puestos)	1000	5000
Zonal			Templos e iglesias (hasta 500 puestos)	2000	20000



Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Población servida (Hab)
Municipal - Cantonal			Catedrales, Monasterios, conventos puestos) (>500)	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial			Unidad de Control del Medio Ambiente.	500	2000
Local			Retenes y UPC	1000	20000
Zonal	SEGURIDAD	Comprende áreas, e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.	Cuarteles Policiales y Estaciones de Bomberos y UVC	2000	50000
Municipal - Cantonal			Cuarteles Militares, Centros de Rehabilitación, Penitenciarias, Cárceles	Cobertura Municipal - Cantonal	250000
Zonal			Funeraria, Cementerio Parroquial, salas de velación, osario	1500	20000
Municipal - Cantonal	SERVICIOS FUNERARIOS	Son áreas, e edificaciones instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación enterramiento de restos humanos.	Parque Cementerio, Camposantos, Fosas, nichos, criptas, osarios y columnarios adscritos al cementerio, Crematorios	Cobertura Municipal - Cantonal	100000
Local			Agencias, sedes de gremios y federaciones profesionales.	300	5000
Zonal			Municipio y Empresas Públicas Municipales	Zonal	50000
Municipal - Cantonal	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Son áreas, e edificaciones instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.	Sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Barrial			Parada de bus	300	500
Local			Terminal de buses urbanos, taxis y camionetas, centro de revisión, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados	1000	5000
Zonal	TRANSPORTE	Corresponden a los espacios y edificaciones destinadas a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;	Estaciones de transporte, Inter parroquial, de transferencia y de carga	3000	50000



Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Población servida (Hab)
Municipal - Cantonal	APROVISIONAMIENTO	Es el equipamiento para intercambio de bienes productos perecibles y no perecibles que brindan un servicio de mercadeo o mercado.	Terminal Interprovincial, Aeropuertos	Cobertura Municipal - Cantonal	200000
Local			Mercado Minorista, Centro de Acopio	1500	10000
Zonal			Mercado Mayorista, Camal Municipal	3000	100000
Municipal - Cantonal			Terminal Pesquero, Campos Feriales (Agropecuarios), CIAL	Cobertura Municipal - Cantonal	200000

Artículo 49.- ESTÁNDARES DE PREVISIÓN DEL SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. - Se recomienda reservar al menos un 20% del suelo no consolidado para vivienda de interés social (VIS), con localización prioritaria dentro del perímetro urbano y próximo a equipamientos y transporte. Estos proyectos deberán integrar estándares mínimos de habitabilidad, calidad ambiental y conectividad. Se promoverá la vivienda en tipologías agrupadas (vivienda pareada) con densidades entre 80 y 120 Hab./Ha., para optimizar el uso del suelo y reducir la presión sobre áreas rurales.

Artículo 50.- ESTÁNDARES DE PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL PAISAJE. - Pedro Moncayo cuenta con paisajes rurales y andinos de alto valor ecológico, cultural y escénico. Por tanto, se deben delimitar y proteger unidades de paisaje a través de un sistema de infraestructura verde-azul, con su respectiva ordenanza, estableciendo zonas de valor visual, agrícola y natural. Se deberá incorporar corredores paisajísticos (visuales, ecológicos y patrimoniales), e integrar criterios de diseño del paisaje en el plan complementario (altura, materiales, cobertura vegetal). El aprovechamiento turístico y recreativo deberá ser planificado bajo modelos de bajo impacto.

Se deberá emitir un cuerpo normativo (ordenanza) que regule el tipo de cerramientos y materiales permitidos en el suelo rural y de expansión urbana. Se considerará la promoción del uso de alternativas como:

- Cercas vivas con especies nativas o comestibles.
- Muros verdes o mallas revestidas con vegetación trepadora.
- Cerramientos modulares en madera tratada o materiales reciclados de bajo impacto.

Artículo 51.- ESTÁNDARES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y ECOLÓGICO. - Se deberán identificar y zonificar áreas de conservación en función de sus valores ecológicos, geográficos e hídricos. El Sistema de Infraestructura Verde debe incluir remanentes de vegetación nativa, nacientes, quebradas y microcuencas, garantizando su protección con un radio mínimo de 100 metros sin uso urbano intensivo. Se promoverá la restauración de coberturas vegetales, la reforestación participativa y el uso de especies nativas en espacio público. Además,



se integrará un sistema de monitoreo ambiental para evitar presiones sobre ecosistemas sensibles.

Artículo 52.- ESTÁNDARES DE PROTECCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS. - Se establecerán zonas de riesgo natural y antrópico a través de un estudio que considere las amenazas y vulnerabilidades del territorio, en una escala de 1:5000. En las áreas identificadas como de riesgo no mitigable se prohibirá la urbanización. Además, se integrarán zonas de amortiguamiento ecológico para reducir riesgos asociados a degradación ambiental.

Artículo 53.- ESTÁNDARES DE ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO Y ESPACIO PÚBLICO. - Todos los nuevos desarrollos urbanos deberán cumplir con criterios de accesibilidad universal, asegurando el tránsito autónomo de personas con movilidad reducida en aceras, cruces peatonales, parques y equipamientos. El diseño urbano deberá contemplar veredas mínimas de 1.50 m, rampas con pendientes adecuadas, señalética inclusiva y mobiliario accesible. Se fomentará un modelo de ciudad caminable, donde cada ciudadano tenga acceso a servicios, equipamientos y espacio público a una distancia máxima de 15 minutos a pie desde su vivienda.

SECCIÓN II

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 54.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. - El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

Los planes parciales podrán generar nuevas tipologías y nuevas compatibilidades en los usos de suelo y en las actividades económicas asignadas. También podrán establecer nuevos códigos de edificabilidad, condiciones y casos especiales para su aplicación, de existir, en función de la necesidad del Plan.

PARÁGRAFO I

USO DE SUELO

Artículo 55.- USOS GENERALES. - Es aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 56.- USOS ESPECÍFICOS. - Los usos de suelo específicos poseen condiciones de implantación de acuerdo con sus compatibilidades y caracterizan al uso de suelo general considerando un área de asignación, densidades edificatorias y las actividades a ser desarrolladas de acuerdo con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. Se clasifica en:



Uso principal: Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.

Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Uso restringido: Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en este instrumento.

Uso prohibido: Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Los usos de suelo podrán tener los siguientes destinos:

USO RESIDENCIAL (R)

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.

Para el suelo urbano:

Residencial Urbano de baja densidad (RUB): Zonas residenciales con limitada actividad comercial de nivel barrial.

Residencial Urbano de mediana densidad (RUM): Zonas residenciales con mayor actividad económica, comercial y equipamientos para el barrio o un sector.

Residencial Urbano de alta densidad (RUA): Zonas residenciales con mayor ocupación con actividades comerciales, económicas y equipamientos para la parroquia.

Para el suelo rural:

Uso Residencial de baja densidad (RB): Zonas residenciales con poca ocupación, en su mayoría de vocación agrícola. Podrá asignarse además en los asentamientos humanos de hecho y consolidados debidamente identificados.

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CS)

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.

Actividades de comercios y servicios

Las actividades de comercio y servicio son complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios.

Escalas de actividades de comercios y servicios

En función de su área, impacto de la actividad y cobertura, los comercios y servicios se clasifican en escalas barriales (CB), sectoriales (CS), zonales (CZ) y municipales (CM).



Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios

Las edificaciones para actividad comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los establecimientos que se construyan para comercios y nuevos espacios que se edifiquen para servicios cumplirán con las normas vigentes que les sean correspondientes.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente, conforme con la ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional vigente.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de educación de escala cantonal, cuando estos se desarrollen en lotes con una superficie mayor a 1 ha.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación de escala zonal, cuando estos se desarrollen en lotes con una superficie menor a 1 ha.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de salud de escala cantonal.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación y de salud de escala cantonal.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación de escala barrial y sectorial.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de salud de escala barrial y sectorial.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia entre sí cuando se implanten con accesos hacia vías locales, en uso de suelo Múltiple.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B, podrán implantarse en usos de suelo Residencial urbano de baja densidad y Residencial Rural de baja densidad localizados en las parroquias a una distancia no menor a 100 metros de equipamientos de educación y de salud de todas las escalas; y a una distancia no menor a 50 metros entre sí.



- Las edificaciones para alojamiento turístico se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables del Turismo a nivel nacional y cantonal.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias:
 - Una distancia mínima de 200 metros entre gasolineras y estaciones de servicios o de proyectos destinados a equipamientos:
 - Educativo de escala zonal y cantonal.
 - Salud de escala sectorial y zonal con camas de hospitalización y cantonal.
 - Bienestar social de escala sectorial, zonal y cantonal.
 - Cultural de escala cantonal.
 - Culto Religioso de escala cantonal.
 - Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP).
 - A 1.000 m. de los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes de las plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
 - Las gasolineras y estaciones de servicios por implantarse en suelo con clasificación rural deberán hacerlo en lotes frentistas a vías colectoras, arteriales o expresas que cuenten con vías de servicios.
 - Las gasolineras y estaciones de servicios deberán implantarse en lotes de terreno con frente a vías con al menos 15 m de ancho.
 - Se deberá cumplir las regulaciones nacionales vigentes.
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y cantonal vigente.
- Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión Vehicular.

USO MÚLTIPLE (M)

Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.



USOS INDUSTRIALES (I)

Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

- **Industrial de Bajo Impacto (IBI):** 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, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
- **Industrial de Mediano Impacto (IMI):** Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).
- **Industrial del Alto impacto (IAI):** 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.)
- **Industrial de Alto Riesgo (IAR):** 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.)

Condiciones de implantación para usos industriales

Las edificaciones destinadas para uso industrial, además de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con lo siguiente:

- Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas como IAI sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 5 metros por cada lado.
- En las industrias calificadas como IAR sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 10 metros por cada lado.
- La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional vigente en relación a la materia.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables,



deberán sujetarse a la normativa nacional y cantonal vigente en relación con la materia, incluido lo referente al control.

- En uso de suelo industrial, incluyendo proyectos de urbanización industrial y parques industriales, se autoriza la construcción de una vivienda no mayor a 80 m² para conserjería al interior de la propiedad, y garitas de vigilancia que no podrán ocupar el espacio público y deberán ubicarse dentro del lote.
- En los usos de suelo industriales de mediano impacto, alto impacto y alto riesgo, se permitirá la actividad de tratamientos de desechos orgánicos para su transformación, que incluyen la producción de compost con desechos orgánicos y su comercialización.

Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales. - La implantación de urbanizaciones industriales o parques industriales a ser declarados o no bajo el régimen de propiedad horizontal estarán sujetas a las siguientes condiciones de implantación:

- Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para actividades industriales; podrán tener actividades de almacenamiento y bodegaje, oficinas, u otros usos que sean complementarios a la actividad industrial implantada.
- Se prohíbe el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso industrial, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan.
- Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en suelo urbano con uso de suelo industrial serán aprobadas mediante los procedimientos establecidos en la normativa cantonal vigente.
- Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en suelo rural de expansión urbana, o aquellas que se ubiquen en suelo urbano y que requieran una modificación de la norma de aprovechamiento urbanístico, serán aprobadas mediante plan parcial.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización, y se indicará los usos específicos asignados para cada sector.
- Para todos los parques industriales, el Municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente para los fines de la municipalidad.
- Las urbanizaciones y parques industriales deberán incluir en su proyecto de habilitación, propuestas para la sostenibilidad ecológica y manejo eficiente de recursos.
- Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria previo a la obtención de los certificados de conformidad de habilitación del suelo y edificación:
 - a) Estudios de dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda aprobados por la empresa pública correspondiente;



- b) Estudios de impacto viales y de movilidad aprobados por el órgano cantonal rector de la movilidad;
- c) Estudios de impacto ambiental aprobados por la autoridad ambiental competente

USO EQUIPAMIENTO (E)

Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. 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 a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Clasificación de equipamientos por tipologías

Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:

1. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
2. **Cultura (EC):** corresponde a los espacios, infraestructura y equipamientos destinados al desarrollo de actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento cultural y la memoria social. Estos espacios fomentarán la difusión de la cultura, la creatividad e innovación cultural mediante la investigación, protección, conservación, restauración y difusión de los patrimonios tangibles e intangibles. Así como también permitirá la creación, innovación, exhibición y generación de valor de los bienes y servicios culturales.
3. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento y rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.
4. **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
5. **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
6. **Culto religioso (ECR):** comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.
7. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana.



8. **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado.
9. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos y animales.
10. **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
11. **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.
12. **Especial (EP):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Clasificación de equipamientos por escalas

En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican en las siguientes escalas: barrial, sectorial, zonal, de ciudad.

- **Equipamientos de escala regional o cantonal (R):** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el Cantón Pedro Moncayo por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio.
- **Equipamientos de escala zonal (Z):** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo con las necesidades de la población.
- **Equipamientos de escala sectorial (S):** Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad se establecerá de acuerdo con las necesidades de la población.
- **Equipamientos de escala barrial (B):** Son los equipamientos de menor escala, cuya distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

Lineamientos para la localización de los equipamientos

La localización de equipamientos deberá acoger los siguientes lineamientos:

- Para la identificación de los equipamientos públicos deberán ser considerados los tratamientos urbanísticos de cada polígono de intervención territorial (PIT).
- Se priorizará la implantación de equipamientos públicos en tratamientos de mejoramiento, zonas de centralidad y nodos para fortalecer el sistema policéntrico.



- Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas con amenaza muy alta a movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros que representen un peligro a los ciudadanos.
- Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la dotación de servicios básicos.
- Los equipamientos de recreación y deporte regionales proyectados, cuyo desarrollo dependerá de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, o la planificación de entidades cantonales competentes.

Condiciones de implantación en el uso de suelo Equipamiento

El uso de suelo equipamiento está sujeto a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Los nuevos equipamientos que se implanten en el cantón, con excepción de lo establecido en la letra b), observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada con las distancias con comercios, servicios y equipamientos determinadas en las condiciones de implantación de la presente Ordenanza
- b) Los nuevos equipamientos que apliquen condición recíproca de implantación con gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - No podrán implantarse a menos de 100 metros de distancia de gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo.
 - Podrán implantarse dentro de una distancia entre 101 y 200 metros de distancia de gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo, siempre y cuando, deberán presentar una declaración notariada en la cual aceptan establecerse dentro del radio de influencia que genera la aplicación de la condición recíproca.
- c) Los equipamientos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad, y demás regulaciones técnicas que la actividad por implantar requiera. Adicionalmente se verificará el cumplimiento de condiciones de implantación previo a la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- d) Todos los proyectos de equipamiento se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente, según corresponda.

Condiciones de implantación de actividades de equipamientos funerarios

La implantación de equipamientos funerarios está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Los cementerios o cenizarios se implantarán en uso de suelo compatible de acuerdo con el cuadro de compatibilidades de usos de suelo del presente Plan.
- b) Los cementerios o cenizarios zonales se implantarán en un área mínima de 10.000 m², mientras que los cementerios o cenizarios cantonales se implantarán en un área mínima de 50.000 m².



- c) Para construir, ampliar o remodelar cementerios, cenizarios, establecimientos para incinerar restos humanos y animales, y columbarios, se requerirá:
- i. La autorización otorgada por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).
 - ii. Uso de suelo compatible si es nueva construcción.
 - iii. En el caso de ampliación o remodelación en un cementerio preexistente, en uso de suelo incompatible, se requerirá el informe favorable de la Dirección responsable del Ambiente y de la Dirección de Ordenamiento Territorial.
 - iv. Cumplir todas las disposiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.
 - v. Cumplir con todas las condiciones aplicables a los cementerios, cenizarios, criptas y crematorios establecidas en la normativa nacional vigente.

Condiciones de implantación de los columbarios

Los columbarios que no formen parte de un cementerio, cenizario y/o a actividades relacionadas con servicios funerarios, exceptuando funerarias, además de las condiciones establecidas para la implantación de equipamientos funerarios, deberán situarse en lotes con frente a una vía de al menos 14 metros de ancho.

Condiciones de implantación de equipamientos especiales zonales tipo 1

La implantación de las actividades correspondientes a la tipología y escala EPZ estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Informe de viabilidad técnica ambiental favorable emitido por la autoridad nacional ambiental, en caso de que el Proyecto requiera ejecutarse en área protegida determinada por el gobierno central.
- b) Informe favorable del ente cantonal responsable de la seguridad.

Condiciones de implantación de equipamientos especiales de escombreras

La implantación de escombreras correspondientes a la tipología y escala EPM1 estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) La actividad específica dentro de los lotes deberá guardar una distancia mayor a 50 metros de cuerpos hídricos (ríos, canales, lagos, lagunas, etc.).
- b) No se podrán implantar escombreras en lotes con pendientes superiores a 119%.
- c) El acceso principal al establecimiento será por una vía no inferior a 14 metros de ancho, de ser una vía expresa deberá implementar un carril de desaceleración o ingreso vehicular.
- d) El equipamiento no podrá afectar la cobertura vegetal arbórea existente.



PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cuchasqui
ALCALDIA 2021 - 2027



- e) Para su implantación deberá presentar un estudio de suelos que certifique un bajo nivel freático.

Condiciones de implantación para equipamientos de infraestructura

Para los equipamientos de infraestructura aplicarán las siguientes condiciones:

- a) En todos los usos de suelo se permitirá la localización de infraestructura para captación, reserva y distribución pública de agua potable, con excepción de lotes con uso de suelo residencial urbano de todas las tipologías en donde podrán ser implantadas nuevas infraestructuras para captación, reserva y distribución pública de agua potable de hasta 2.000 m² dentro de lotes públicos o privados.
- b) Se permitirá la generación de infraestructura soterrada de saneamiento que se requiera para la conducción de aguas residuales.

Condiciones de implantación de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto

Los equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto con tipología y escala (EDM3) deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

- a) Deberán implantarse en un lote con una superficie mínima de 3 ha.
- b) La pista de tiro no podrá localizarse a una distancia menor a 250 metros de plantas de almacenamiento de combustibles, estaciones y subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua potable, equipamientos de salud y educación, vías expresas y arteriales.
- c) Las franjas de seguridad, vinculadas con los puntos de impacto del proyectil, no podrán exceder los linderos del predio en el cual se implanta el equipamiento y contarán con las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente.
- d) Adicionalmente, el proponente deberá presentar, previo al inicio de actividades, la aprobación del plan de manejo ambiental por parte de la autoridad ambiental competente, el cual incluirá el cumplimiento de la normativa sonora. El proyecto deberá incluir pantallas de insonorización, aplicando, por ejemplo, barreras de arbustos, árboles en el área de influencia directa.
- e) El espacio autorizado destinado a la zona de disparo será el único habilitado para el efecto, sin la posibilidad de permitir espacios no autorizados en el mismo predio.
- f) Para iniciar el proceso de licenciamiento, la entidad nacional reguladora de este deporte certificará el cumplimiento de la normativa para la práctica de esta.

Condiciones de implantación de residencia en uso de suelo equipamiento

Dentro de los predios asignados con uso de suelo equipamiento se permitirá residencia complementaria al equipamiento, y proyectos residenciales impulsados por el sector



público que generen vivienda como un servicio público. Estos proyectos no implicarán la venta del bien inmueble.

Implantación de actividades complementarias en uso de suelo equipamiento

Las actividades complementarias que se ubiquen en el mismo lote de establecimientos con uso de suelo de equipamiento, que no interfieran en su funcionamiento y estén integrados o no al equipamiento principal implantado.

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL (PC)

Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

USO AGROPECUARIO (AG)

Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Uso Forestal (F)

Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Uso Acuícola (AC)

Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Uso de Protección Ecológica (PE)

Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica



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 la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Uso de Aprovechamiento Extractivo (AE)

Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Uso de Protección de Riesgos (PR)

Es un suelo urbano o rural en la 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.

Los usos de suelo del Cantón Pedro Moncayo se presentan a través de las siguientes tablas:

Usos de suelo Tocachi

Tabla 21. Usos de suelo Tocachi

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TO-06	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC
		PITU-TO-01	RESIDENCIAL	RUB
	NO CONSOLIDADO	PITU-TO-04	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-TO-05	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-TO-02	MÚLTIPLE	M
		PITU-TO-03	RESIDENCIAL	RUB
	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-TO-01	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TO-02	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TO-03	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TO-05	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TO-06	INDUSTRIAL	IAR
		PITR-TO-04	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TO-07	AGROPECUARIO	AG



PROTECCIÓN	PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
	PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR
	PITR-PRT-03	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC
	PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE

Usos de suelo La Esperanza

Tabla 22. Usos de suelo La Esperanza

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-ES-01	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-ES-02	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-ES-10	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-ES-09	MÚLTIPLE	M
	NO CONSOLIDADO	PITU-ES-03	MÚLTIPLE	M
		PITU-ES-05	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-ES-07	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-ES-08	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-ES-04	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-ES-06	MÚLTIPLE	M
RURAL	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
	PRODUCCIÓN	PITR-ES-02	AGROPECUARIO	AG
		PITR-ES-03	AGROPECUARIO	AG
		PITR-ES-04	AGROPECUARIO	AG
		PITR-ES-05	AGROPECUARIO	AG
		PITR-ES-06	AGROPECUARIO	AG
		PITR-ES-08	AGROPECUARIO	AG
		PITR-ES-01	AGROPECUARIO	AG
		PITR-ES-07	AGROPECUARIO	AG
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR
		PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
		PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE



Usos de suelo Tabacundo

Tabla 23. Usos de suelo Tabacundo

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TA-04	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-05	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-08	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-10	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-11	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-15	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC
		PITU-TA-07	MÚLTIPLE	M
		PITU-TA-09	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-06	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-12	RESIDENCIAL	RUB
	NO CONSOLIDADO	PITU-TA-01	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-03	RESIDENCIAL	RUM
		PITU-TA-02	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-TA-13	MÚLTIPLE	M
		PITU-TA-14	MÚLTIPLE	M
	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
RURAL	EXPANSIÓN URBANA	PITR-TA-06	RESIDENCIAL	RB
		PITR-TA-05	RESIDENCIAL	RB
		PITR-TA-17	RESIDENCIAL	RB
	PRODUCCIÓN	PITR-TA-01	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-02	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-03	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-04	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-07	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-08	INDUSTRIAL	IAI
		PITR-TA-10	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-11	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-12	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-13	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-16	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-09	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-14	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TA-15	AGROPECUARIO	AG
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR
		PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE



	PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE

Usos de suelo Tupigachi

Tabla 24. Usos de suelo Tupigachi

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO	CONSOLIDADO	PITU-TU-02	RESIDENCIAL	RUM
	NO CONSOLIDADO	PITU-TU-01	RESIDENCIAL	RUB
		PITU-TU-03	MÚLTIPLE	M
		PITU-TU-04	RESIDENCIAL	RUM
	PROTECCIÓN	PITU-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
RURAL	PRODUCCIÓN	PITR-TU-01	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TU-06	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TU-05	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TU-04	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TU-03	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TU-08	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TU-07	AGROPECUARIO	AG
		PITR-TU-02	AGROPECUARIO	AG
	PROTECCIÓN	PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR
		PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
		PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE

Artículo 57.- COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO. - El cuadro de compatibilidades de usos de suelo incorpora las variables de: uso de suelo principal, símbolo, compatibilidades entre los usos específicos complementarios, restringidos y prohibidos. Los usos complementarios, restringidos y prohibidos contienen códigos denominados tipologías de actividades (Ejemplo: EEB, SFS, CB1, etcétera), dentro de ellos se encuentran agrupadas actividades económicas en torno a equipamientos, comercios y servicios de distintas escalas. Dichas actividades económicas responden a las definidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU).



Tabla 25. Compatibilidad de Usos de Suelo

PRINCIPAL	SIMBOLO	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	RUB	CB1, CB2, CB3, CB4; EAB, EAS, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECMB, ECMS, EDB, EDS, EEB, EES, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS, ETB; R	CB5	CS, CZ, CM; EAZ, EAM, EBM, ECS, ECZ, ECM, ECMZ, ECMM, EDZ, EDM, EEZ, EEM, EFB, EFS, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESZ, ESM, ETS, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	RUM	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7; EAB, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECMB, ECMS, ECMZ, EDB, EDS, EEB, EES, EEZ1, EFB, EFS, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS, ETB, ETS, ETZ1; IBI; R	CB5	CS3D, CS8, CZ, CM; EAM, EBM, ECM, ECMM, EDZ, EDM, EEZ2, EEM, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESZ, ESM, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)	RUA	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5A, CZ6, CM4A, CM4B; EAB, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECMB, ECMS, ECMZ, EDB, EDS, EDZ, EEB, EES, EEZ, EFB, EFS, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ, ESM, ETB, ETS, ETZ1, ETM; IBI; R	CB5; EEM	CS3D, CZ1, CZ2B, CZ3B, CZ5B, CM1, CM2, CM3, CM4C, EAM, EBM, ECM, ECMM, EDM, EFZ, EFM, EGM, EIZ, EIM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial de baja densidad (RB)	RB	CB1, CB2, CB3, CB4, CS7B; EB, ECB, ECMB, EDB, EDS, EEB, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ETB, ETS; SAS, SFS;	N/A	CB5, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM; EA, ECS, ECZ, ECM, ECMS, ECMZ, ECMM, EDZ, EDM, EES, EEZ, EEM, EF, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESS, ESZ, ESM, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1



PRINCIPAL	SIMBOLO	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Comercios y Servicios Especializados	CSE	CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM2, CM4, EAB, EAS, EAZ, EBZ, EBM, ECMB, EDB, EDS, EDZ1, EEB, EES, EFB, EFS, EFZ1, EG, EIB, EIS, EIZ, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ET, IBI, IMI; R	N/A	CB4, CB5, CS7B, CZ6, CM1, CM3; EAM, EBB, EBS, EC, ECMS, ECMZ, ECMM, EDZ2, EDM, EEZ, EEM, EFZ2, EFM, EIM, EPZ2, EPM, ESS, ESZ, ESM; IAI, IAR, NN1; SAS, SFS
Múltiple	M	CB1, CB2, CB3, CB4, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5, CZ6, CM4A, CM4B; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECM, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM2, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, EIZ, ES, ETB, ETS, ETZ1, ETM; IBI; R	CB5, CM1C, CM2	CZ2B, CZ3B, CM1A, CM1B, CM3, CM4C; EBM, EDM3, EFZ2, EFM, EGM, EIM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Mediano Impacto	IMI	CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS6, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4; EAB, EAS, EBM, ECMB, EDB, EDS, EFB, EFS, EFZ, EG, EI, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ET; IBI, IMI	CM1C; R	CB4, CB5, CS5, CS7, CZ6; EAZ, EAM, EBB, EBS, EBZ, EC; ECMS, ECMZ, ECMM, EDZ, EDM, EE; EFM, EPZ2, EPM, ESS, ESZ, ESM; IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Alto Impacto	IAI	CB1, CB2, CB3, CS1A, CS2, CS3, CS6, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4; EF, EG, EI, EPB, EPS, EPZ, EPM1, ESB, ET; IBI, IMI, IAI	CM1C; R	CB4, CB5, CS1B, CS1C, CS4, CS5, CS7, CZ6; EA, EB, EC, ECM, ED, EE, EPM2, ESS, ESZ, ESM; IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Alto Riesgo	IAR	CM2, CM3; EGB, EGS, EGZ, EI, EP, ETB, ETS, ETZ2, ETZ3; IAI, IAR	N/A	CB, CS, CZ, CM1, CM4; EA, EB, EC, ECM, ED, EE, EF, EGM, ES, ETZ1, ETM; IBI, IMI; NN1; SAS, SFS, R
Equipamiento	E	EA, EB, EC, ECM, ED, EE, EF, EG, EI, EP, ES, ET	R	CB, CS, CZ, CM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS



PRINCIPAL	SIMBOLO	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PC	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1, CZ2A, CZ2C, CZ4, CZ5A, CZ6, CM4A; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECM, EDB, EDS, EDZ1, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS, ETZ1; IBI; RB	CB5, CS3B, CM1C	CS3C, CS3D, CZ2B, CZ3, CZ5B, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4B, CM4C; EBM, EDZ2, EDM, EFZ2, EFM, EGM, EIZ, EIM, EP, ESM, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Agropecuario	AG	CB1, CB4, CS7B, CZ4, CZ6; EBB, EBS, ECB, ECS, ECMB, EDB, EDM1, EEB, EEZ2, EFZ2, EFM, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ESS, ESZ, ETS, EDM3, IBI, SAS, SFS1, RB	CS3C	CB2, CB3, CB5, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CM; EA, EBZ, EBM, ECZ, ECM, ECMS, ECMZ, ECMM, EDS, EDZ, EDM2, EDM3, EES, EEZ1, EEM, EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EGM, EPZ2, EPM, ESM, ETB, ETZ, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SFS2
Forestal	F	CB, CS5, CS7B, CZ4, CZ6, CM4C; EB, ECB, ECS, ECMB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM3, EEB, EEZ2, EF, EGB, EGM, EI, EPB, EPS, EPZ, EPM2, ESB, ESS, ESZ, ETS; IBI, IMI; SAS, SFS; RB	CS3C	CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CM1, CM2, CM3, CM4A, CM4B; EA, ECZ, ECM, ECMS, ECMZ, ECMM, EDM2, EES, EEZ1, EEM, EGS, EGZ, EPM1, ESM, ETB, ETZ, ETM; IAI, IAR; NN1
Acuícola	AC	CB, CS5, CS7B, CZ4, CZ6, CM4C; EB, ECB, ECS, ECMB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM3, EEB, EEZ2, EF, EGB, EGM, EI, EPB, EPS, EPZ, EPM2, ESB, ESS, ESZ, ETS; IBI, IMI; SAS, SFS; RB	CS3C	CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CM1, CM2, CM3, CM4A, CM4B; EA, ECZ, ECM, ECMS, ECMZ, ECMM, EDM2, EES, EEZ1, EEM, EGS, EGZ, EPM1, ESM, ETB, ETZ, ETM; IAI, IAR; NN1



PRINCIPAL	SIMBOLO	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Protección Ecológica	PE	CB1, CS7B; ECMB, EDM1, EEZ2, EFZ2, EFM, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1; SAS, SFS1; RB	CS3C	CB2, CB3, CB4, CB5, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM; EA, EB, EC, ECMB, ECMS, ECMZ, ECMM, EDB, EDS, EDZ, EDM2, EEB, EES, EEZ1, EEM, EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EGM, EPZ2, EPM, ES, ET; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SFS2
Aprovechamiento Extractivo	AE	EGB, EGM, EI, EPZ2, EPM1; NN1	N/A	CB, CS, CZ, CM, EA, EB, EC, ECM, ED, EE, EF, EGS, EGZ, EPB
Protección de Riesgos	PR	CM2, CM3; EGB, EGS, EGZ, EI, EP, ETB, ETS, ETZ2, ETZ3	N/A	CB, CS, CZ, CM1, CM4; EA, EB, EC, ECM, ED, EE, EF, EGM, ES, ETZ1, ETM; IBI, IMI; IAI, IAR NN1; SAS, SFS, R

Artículo 58.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO. - El GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, además de lo establecido en los cuadros de compatibilidad de usos de suelo, pueden definir ordenanzas complementarias que incluyan otras condiciones de funcionamiento en términos de seguridad, ambiente, etc. para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales, siempre y cuando no contradigan lo establecido en la presente ordenanza.

PARÁGRAFO II

EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SUBPÁRAGRAFO I

EDIFICABILIDAD

Artículo 59.- EDIFICABILIDAD. - La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

a) Edificabilidad básica: La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.



b) Edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT.

c) Edificabilidad específica máxima: Se refiere a la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

SUBPÁRAGRAFO II

OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 60.- OCUPACIÓN DEL SUELO. - La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes:

- a) Forma de ocupación
- b) Lote mínimo
- c) Altura de edificación
- d) Coeficiente de ocupación del suelo

Los componentes de la ocupación del suelo constituyen la línea base para la aplicación de la edificabilidad y la determinación de la capacidad de aprovechamiento constructivo, los mismos que podrán variar considerando las condiciones, reglas y casos especiales de aplicación de uso y ocupación del suelo.

Artículo 61.- FORMA DE OCUPACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES. - La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad. Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.

Las formas de ocupación de suelo son:

- a) Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
- b) Pareada (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c) Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- d) Sobre línea de fábrica (D): Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

Lote mínimo. - El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente.

Artículo 62.- LOTE MÍNIMO. - El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, la clasificación y usos de suelo.

En función del área mínima, para la subdivisión del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote. Los frentes mínimos se especifican en el cuadro de asignación de edificabilidad y ocupación del suelo.



Para la subdivisión de lotes, incluyendo los procesos de fraccionamiento en asentamientos humanos de hecho, se permitirá una tolerancia del 10% del área y frente mínimo de los lotes establecido en el cuadro de asignación de edificabilidad y ocupación del suelo.

Artículo 63.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. - La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en el cuadro de asignación de edificabilidad y ocupación del suelo en el presente documento normativo, y sus planes urbanísticos complementarios.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. La altura máxima de cada piso es de 3 metros.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado sobre la base del nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezanine se contabilizará como piso.

Adicional a lo establecido por el cuadro de asignación de edificabilidad y ocupación del suelo, la altura de edificación podrá ser determinada mediante la aplicación de reglas técnicas y/o casos especiales de uso y ocupación de suelo, establecidos en el presente Plan, en planes urbanísticos complementarios y en la normativa municipal vigente.

La altura de edificación general máxima determinada en la tabla de aprovechamientos, indica aquellos casos en los que se podrá ejecutar la concesión onerosa de derechos (COD).

Artículo 64.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS). - El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo con las asignaciones del presente Plan y en los planes urbanísticos complementarios.

El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. El Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

Son áreas computables para el COS PB y COS TOTAL todas las áreas construidas.

Todas las edificaciones deberán cumplir el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS.



PM PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochabambino
ALCALDÍA 2021 - 2027



Artículo 65.- ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL. - El presente Plan contiene las asignaciones de edificabilidad y ocupación de los polígonos de intervención territorial urbanos, afectaciones y ejes viales, según las siguientes tablas:

[illegible]



PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA										EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA										FORMA IMPL	R_FR ON	R_LA T1	R_LA T2	R_PO ST	D_BL OQ	FRT_MIN	
			COD_BA	LOT_MI N_BA	NPIS OS_BA	ALTU RA_BA	COS_PB_BA	COS_T OT_BA	COD_GM	LOT_MI N_GM	NPIS OS_GM	ALTU RA_GM	COS_PB_GM	COS_TOT_GM																
PITR-PRT-05	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	ACUS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PEND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	EXTRACTIVO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PIT-ESP-01	-	-	D072	75	2	6	90	180	D072	75	2	6	90	180	SOBRE LINEA DE FABRICA										0	0	0	3	6	7

Tabla 27. Asignación de usos y ocupación de suelo Tocachi

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA										EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA										FORMA IMPL	R_FRO_N	R_LA_T1	R_LA_T2	R_PO_ST	D.BL_OQ	FRT_MIN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
			CODIGO_BA	LOT_M_IN_BA	NPIS_OS_BA	ALTU_RA_BA	CO_S_BA	COS_T_OT_BA	COD_GM	LOT_MI_N_GM	NPISOS_GM	ALTU_RA_GM	COS_PB_GM	COS_TOT_GM	R_FRO_N	R_LA_T1	R_LA_T2	R_PO_ST	D.BL_OQ	FRT_MIN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
PITU-TO-06		PC	D202-80	200	2	6	80	160	D202-80	200	2	6	80	160																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									



PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALC. 01.004.7223-1-2023



PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA										EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA									
			CODIGO_BA	LOT_M_IN_BA	NPIS_OS_BA	ALTU_RA_BA	S_PB_BA	COS_TOT_BA	COD_GM	LOT_MI_N_GM	NPISOS_GM	ALTU_RA_GM	COS_PB_GM	COS_TOT_GM	FORMA IMPL	R_FRO_N	R_LA_T1	R_LA_T2	R_PO_ST	D.BL_OQ	FRT_MIN	
PITR-TO-05	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AI/SLAD A	5	3	3	3	6	25	
PITR-TO-06	INDUSTRIAL	IAR	A5002-70	5000	2	6	70	140	A5004-70	5000	4	12	70	280	AI/SLAD A	10	5	5	5	10	40	
PITR-TO-04	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	AI/SLAD A	5	5	5	5	10	40	
PITR-TO-07	AGROPECUARIO	AG	A5001-5	5000	1	3	5	5	A5001-5	5000	1	3	5	5	AI/SLAD A	5	5	5	5	10	50	
PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	MOJANDA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR	VOLCÁNICO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR-PRT-03	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC	A5001-5	5000	1	3	5	5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5	5	5	5	10	50	
PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PEND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	EXTRACTIVO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
PITR-ESP-01	-	-	D072	75	2	6	90	180	D072	75	2	6	90	180	SOBRE LINEA DE FABRIC A	0	0	0	3	6	7	

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	CODIGO_BA	LOT_MIN_BA	NPIS_OS_BA	ALTU_RA_BA	COS_PB_BA	COS_TOT_BA	COD_GM	LOT_MIN_GM	NPIS_OS_GM	ALTURA_GM	COS_PB_GM	COS_TOT_GM	FORMA IMPL	R_FRO_N	R_LA_T1	R_LA_T2	R_PO_ST	D.BL_OQ	FRT_MIN
PITU-ES-01	RESIDENCIAL	RUM	B502-60	500	2	6	60	120	B502-60	500	2	6	60	120	PAREADA	5	3	0	3	6	12

Tabla 28. Asignación de usos y ocupación La Esperanza

[illegible]



PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALC. AL DIA 2023 - 2027



Tabla 29. Asignación de usos y ocupación de suelo Tabacundo

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA										EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA										FORMA IMPL	R _{FR} ON	R _{LA} T1	R _{LA} T2	R _{PO} ST	D _{BL} OQ	FRT _{MIN}	
			CODIGO_BA	LOT _{MIN_BA}	NPIS _{OS_BA}	ALTU _{RA_BA}	COS _{PB_BA}	COS _{TOT_BA}	COD_GM	LOT _{MI_N_GM}	NPIS _{OS_GM}	ALTURA _{_GM}	COS _{PB_GM}	COS _{TOT_GM}																
PITR-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	MOJANDA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	EXTRACTIVO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PIT-ESP-01	-	-	D072	75	2	6	90	180	D072	75	2	6	90	180	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	0	3	6	7								

Tabla 29. Asignación de usos y ocupación de suelo Tabacundo

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA										EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA										FORMA IMPL	R _{FR} ON	R _{LA} T1	R _{LA} T2	R _{PO} ST	D _{BL} OQ	FRT _{MIN}	
			CODIGO_BA	LOT _{MIN_BA}	NPIS _{OS_BA}	ALTU _{RA_BA}	COS _{PB_BA}	COS _{TOT_BA}	COD_GM	LOT _{MI_N_GM}	NPIS _{OS_GM}	ALTURA _{_GM}	COS _{PB_GM}	COS _{TOT_GM}																
PITR-04	RESIDENCIAL	RUM	C102-50	100	2	6	50	100	C102-50	100	2	6	50	100	CONTINUA	3	0	0	0	3	6	6								
PITR-05	RESIDENCIAL	RUM	D202-80	200	2	6	80	160	D202-80	200	2	6	80	160	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	0	3	6	10								
PITR-08	RESIDENCIAL	RUM	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	3	9	50	150	PAREAD A	5	3	0	0	3	6	10								
PITR-10	RESIDENCIAL	RUM	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREAD A	5	3	0	0	3	6	10								
PITR-11	RESIDENCIAL	RUM	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREAD A	5	3	0	0	3	6	10								
PITR-15	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC	D202-80	200	2	6	80	160	D202-80	200	2	6	80	160	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	0	3	6	10								
PITR-07	MÚLTIPLE	M	D202-80	200	2	6	80	160	D202-80	200	3	9	80	240	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	0	3	6	10								
PITR-09	RESIDENCIAL	RUM	D202-80	200	2	6	80	160	D202-80	200	3	9	80	240	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	0	3	6	10								



PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochacoqui
ALCALDIA 2021 - 2027



PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA												EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA						FORMA IMPL.	R FR ON	R LA TI	R LA T2	R PO ST	D BL OQ	FRT MIN
			CODIGO BA	LOT MIN BA	NPISO S BA	ALTU RA BA	COS PB A	COS TOT BA	COD G M	LOT MI N GM	NPISOS GM	ALTURA GM	COS PB GM	COS TOT GM													
PITR-TA-06	RESIDENCIAL	RUM	D202-80	200	2	6	80	160	D203-80	200	3	9	80	240	SOBRE LINEA DE FABRIC A	0	0	0	3	6	10						
PITR-TA-12	RESIDENCIAL	RUB	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREAD A	5	3	0	3	6	10						
PITR-TA-01	RESIDENCIAL	RUM	D202-80	200	2	6	80	160	D203-80	200	3	9	80	240	SOBRE LINEA DE FABRIC A	0	0	0	3	6	10						
PITR-TA-03	RESIDENCIAL	RUM	B302-60	500	2	6	60	120	B302-60	500	2	6	60	120	PAREAD A	5	3	0	3	6	12						
PITR-TA-02	RESIDENCIAL	RUB	B302-60	500	2	6	60	120	B303-50	300	3	9	50	150	PAREAD A	5	3	0	3	6	10						
PITR-TA-13	MULTIPLE	M	B302-50	300	2	6	50	100	B303-50	300	3	9	50	150	PAREAD A	5	3	0	3	6	10						
PITR-TA-14	MULTIPLE	M	C302-60	500	2	6	60	120	C306-70	500	6	18	70	420	CONTIN U/A	3	0	0	3	6	12						
PITR-PRT-01	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PROTECCION	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A						
PITR-TA-06	RESIDENCIAL	RB	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREAD A	5	3	0	3	6	10						
PITR-TA-05	RESIDENCIAL	RB	B302-50	300	2	6	50	100	B302-50	300	2	6	50	100	PAREAD A	5	3	0	3	6	10						
PITR-TA-17	RESIDENCIAL	RB	A302-50	500	2	6	50	100	A302-50	500	2	6	50	100	AI SLAD A	5	3	3	3	6	12						
PITR-TA-01	AGROPECUARIO	AG	A302-50	500	2	6	50	100	A302-50	500	2	6	50	100	AI SLAD A	5	3	3	3	6	12						
PITR-TA-02	AGROPECUARIO	AG	A702-50	700	2	6	50	100	A702-50	700	2	6	50	100	AI SLAD A	5	3	3	3	6	15						
PITR-TA-03	AGROPECUARIO	AG	A2002-35	2000	2	6	35	70	A2002-35	2000	2	6	35	70	AI SLAD A	5	3	3	3	6	30						
PITR-TA-04	AGROPECUARIO	AG	A302-50	500	2	6	50	100	A302-50	500	2	6	50	100	AI SLAD A	5	3	3	3	6	12						
PITR-TA-07	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	AI SLAD A	5	3	3	3	6	25						
PITR-TA-08	INDUSTRIAL	IAI	A2502-70	2500	2	6	70	140	A2504-70	2500	4	12	70	280	AI SLAD A	10	5	5	5	10	30						



PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochabambino
ALC. ALDA 2021 - 2027



PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA							EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA							FORMA IMPL	R FR ON	R LA TI	R LA T2	R PO ST	D BL OQ	FRT MIN
			CODIGO_BA	LOT MIN BA	NPISO S_BA	ALTURA B A	COS PB B A	COS TOT BA	COD_G M	LOT_MI N_GM	NPISOS_GM	ALTURA_GM	COS_PB_GM	COS_TOT_GM									
PITR-TA-10	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	ASLAD A	5	3	3	3	6	12		
PITR-TA-11	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	ASLAD A	5	3	3	3	6	25		
PITR-TA-12	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	ASLAD A	5	5	5	5	10	30		
PITR-TA-13	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	ASLAD A	5	5	5	5	10	30		
PITR-TA-16	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	ASLAD A	5	3	3	3	6	12		
PITR-TA-09	AGROPECUARIO	AG	A10002-1	10000	2	6	1	2	A10002-1	10000	2	6	1	2	ASLAD A	5	5	5	5	10	100		
PITR-TA-14	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	ASLAD A	5	5	5	5	10	40		
PITR-TA-15	AGROPECUARIO	AG	A25001-1	25000	1	3	1	1	A25001-1	25000	1	3	1	1	ASLAD A	5	5	5	5	10	100		
PITR-PRT-01	PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR	VOLCANICO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
PITR-PRT-04	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PEND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
PITR-PRT-02	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	MOJANDA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
PITR-EXT-01	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	EXTRACTIVO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
PIT-ESP-01	-	-	D072	75	2	6	90	180	D072	75	2	6	90	180	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	6	7		



PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasuquí
ALCALDÍA 2021 - 2023



Tabla 30. Asignación de usos y ocupación de suelo Tupigachi

PIT	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	CODIGO_BA	EDIFICABILIDAD BÁSICA						EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA						FORMA IMPL	R_FR ON	R_LA TI	R_LA T2	R_PO ST	D_BL OQ	FRT_MIN
				LOT_MIN_BA	NPSO_S_BA	ALTU_RA_BA	COS_PB_A	COS_TO_T_BA	COD_GM	LOT_MIN_GM	NPSO_S_GM	ALTURA_GM	COS_PB_GM	COS_TOT_GM								
PITU-TU-02	RESIDENCIAL	RUM	C252-50	250	2	6	50	100	C252-50	250	2	6	50	100	CONTINUA	5	0	0	3	3	6	10
PITU-TU-01	RESIDENCIAL	RUB	B502-60	500	2	6	60	120	B252-50	250	2	6	50	100	PARREADA	5	3	0	3	3	6	10
PITU-TU-03	MULTIPLE	M	B302-50	300	2	6	50	100	B303-50	300	3	9	50	150	PARREADA	5	3	0	3	3	6	10
PITU-TU-04	RESIDENCIAL	RUM	B252-50	250	2	6	50	100	B252-50	250	2	6	50	100	PARREADA	5	3	0	3	3	6	10
PITU-PRT-01	PROTECCION ECOLOGICA	PE	PROTECCION	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-TU-01	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	ATSLAD A	5	5	5	5	5	10	40
PITR-TU-06	AGROPECUARIO	AG	A502-50	500	2	6	50	100	A502-50	500	2	6	50	100	ATSLAD A	5	3	3	3	3	6	12
PITR-TU-05	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	ATSLAD A	5	3	3	3	3	6	25
PITR-TU-04	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	ATSLAD A	5	3	3	3	3	6	25
PITR-TU-03	AGROPECUARIO	AG	A1002-35	1000	2	6	35	70	A1002-35	1000	2	6	35	70	ATSLAD A	5	3	3	3	3	6	25
PITR-TU-08	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	ATSLAD A	5	5	5	5	5	10	30
PITR-TU-07	AGROPECUARIO	AG	A5002-35	5000	2	6	35	70	A5002-35	5000	2	6	35	70	ATSLAD A	5	5	5	5	5	10	40
PITR-TU-02	AGROPECUARIO	AG	A2502-30	2500	2	6	30	60	A2502-30	2500	2	6	30	60	ATSLAD A	5	5	5	5	5	10	30
PITR-PRT-01	PROTECCION DE RIESGOS	PR	VOLCANICO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-PRT-04	PROTECCION ECOLOGICA	PE	PEND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITR-PRT-02	PROTECCION ECOLOGICA	PE	MOJANDA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PIT-ESP-01	-	-	D072	75	2	6	90	180	D072	75	2	6	90	180	SOBRE LINEA DE FABRICA	0	0	0	3	3	6	7



Artículo 66.- ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE SUELO EN PLANES PARCIALES.- Los planes parciales podrán acogerse a los códigos de edificabilidad esta Ordenanza, como también, podrán determinar sus propios códigos de edificabilidad, que incluyen la determinación de condiciones para la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) y para la asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, para lo cual, deberán establecer una nomenclatura que identifique los códigos de edificabilidad del plan.

SECCIÓN III ESTRUCTURA VIAL

Artículo 67.- ESTRUCTURA VIAL. - Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los peatones, ciclistas, y vehículos, y constituyen un esencial medio de comunicación que une el cantón, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

PARÁGRAFO I DE LAS VÍAS

Artículo 68.- DISEÑO Y CONTRUCCIÓN DE VÍAS. – Las vías se regirán por las disposiciones establecidas en el Plan Vial, Plan de Movilidad y Plan de Seguridad y Tránsito del cantón Pedro Moncayo, siempre cumpliendo lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

Artículo 69.- ACTUALIZACIÓN DE LOS DISEÑOS DE LAS VÍAS. - La actualización de los diseños de las vías consiste en reformas geométricas o reorganización de los elementos de la infraestructura vial que definen la sección transversal de la vía, en cumplimiento con el Plan Vial, Plan de Movilidad, Plan de Seguridad y tránsito, y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

Artículo 70.- DERECHOS DE VÍA. - Es la faja de terreno permanente y obligatorio destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente. 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, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.

La autoridad competente podrá ordenar la demolición de construcciones, el corte de árboles y la destrucción de todo otro obstáculo que se encuentre en los terrenos que comprenden el derecho de vía. Para el cumplimiento de esta orden se aplicará el procedimiento administrativo establecido en la normativa respectiva.



El derecho de vía correspondiente a nivel cantonal estará en correspondencia con lo establecido en el Plan de Movilidad, Plan Vial y Plan de Seguridad y Transporte.

El derecho de vía correspondiente al nivel provincial será dictaminado por este nivel de gobierno, y se acogerán por el GAD Municipal, bajo certificación correspondiente. Se prohíbe la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

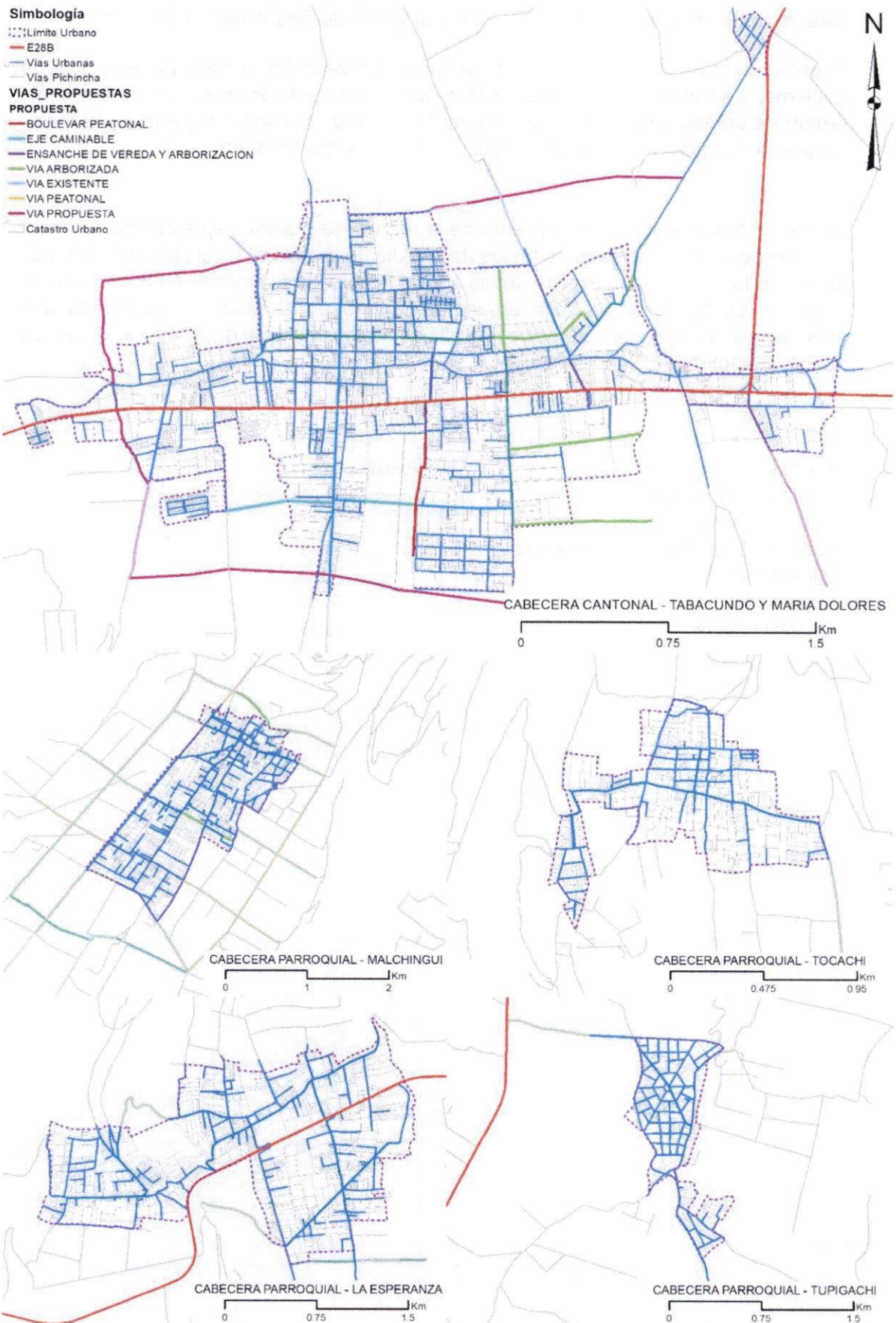
Mediante la propuesta del crecimiento de la red vial se plantean ejes estratégicos que deberán ser complementados a través de estudio de movilidad y del plan vial cantonal, aumentar la conectividad interna de las áreas urbanas, enfocándose en el crecimiento territorial, consolidando la zona urbana y creando en el caso de Tabacundo una alternativa a la E28B, vía que recibe una alta demanda debido al gran flujo vehicular que recibe diariamente.

Tabla 31. Infraestructura Vial complementaria Propuesta

Tipología	Extensión (km)
BOULEVAR PEATONAL	0.82
EJE CAMINABLE	3.11
ENSANCHE DE VEREDA Y ARBORIZACION	28.38
VIA ARBORIZADA	22.30
VIA PEATONAL	0.15
VIA PROPUESTA	12.99



Figura 15. Sistemas Viales Actuales y ejes estratégicos Propuestos





SECCIÓN IV ZONAS DE PROTECCIÓN

Artículo 71.- PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS. - La protección de ríos y quebradas es una faja que tiene el objeto de proteger, conservar y recuperar las funciones de las mismas. Esta afectación se evidenciará en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) generado para cada predio. La protección de ríos y quebradas será según los siguientes márgenes:

Tabla 32. Márgenes de protección de ríos, quebradas y acequias

TIPO	MARGEN DE PROTECCIÓN (m.)
Quebrada	Lo que se determine en el informe de Borde Superior de Quebradas
Río	50

En caso de que un predio se vea afectado por la intersección de dos o más polígonos de intervención territorial (PIT), dicho predio podría estar sujeto a múltiples normativas urbanísticas. Esta situación implica que el propietario del predio deba cumplir con las disposiciones aplicables de cada una de las normativas según la distribución en su predio. Para la emisión del IPRUS se verificará la correspondencia catastral con los polígonos normativos correspondientes.

Artículo 72.- ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SERVIDUMBRES). - Las zonas de protección especial corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de línea de transmisión eléctrica, canal de riego, acequia, reservorio de agua, y ferrocarril.

Tabla 33. Zonas de protección especial

TIPO	MARGEN DE PROTECCIÓN (m.)
Acequia	2,00m del borde
Canales de riego	Desde el borde 10,00 m más 5,00m de retiro
Canales Antiguos	Desde el borde 6,00 m más 3,00m de retiro
Reservorios de agua	15,00m
Línea de Alta Tensión (138 kV)	Desde el eje 20,00 m
Línea de alta tensión (de 32 a 46 kV)	Desde el eje 8,00 m
Línea de alta tensión binacional	Desde el eje 15,00 m
Acueductos	Desde el eje 10,00 m
Líneas de telecomunicaciones (CON ELEC)	Desde el eje 10,00 m
Líneas Férreas	Desde el borde 15,00 m
Vertientes naturales	Desde el borde 30,00 m



La servidumbre en el caso de líneas de transmisión eléctrica será determinada por la Entidad correspondiente, y será acogida por el GAD Municipal, bajo la correspondiente certificación.

SECCIÓN V

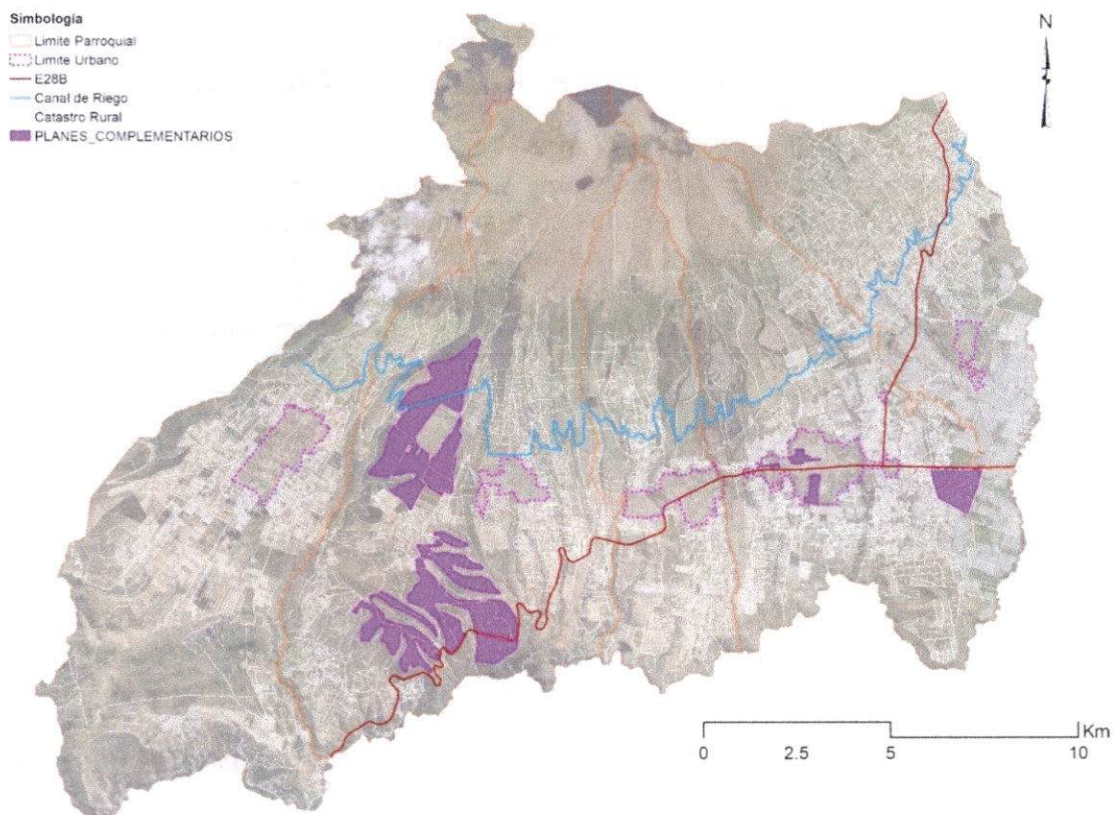
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 73.- IDENTIFICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS. - En función de las necesidades del territorio, se identifican seis zonas que ameritan ser tratadas a mayor profundidad mediante planes complementarios debido a sus particularidades:

- **Polígono Industrial de Tabacundo:** Localizado al borde de la zona urbana en cercanía con el límite cantonal con Cayambe, en la actualidad ya se localiza ocupado por Industrias.
- **Polígono Industrial de Tocachi:** Sitio propuesto para actividades industriales de alto riesgo, dentro del mismo se encuentra el relleno sanitario de Pedro Moncayo
- **Polígono Cochasquí:** Localizado alrededor del centro arqueológico Cochasquí, es la franja de protección del lugar patrimonial.
- **Centro Histórico de Tabacundo:** Tratamiento para incrementar la ocupación y promover el aprovechamiento del sector patrimonial.
- **Plan complementario de actividades Recreacionales y turísticas:** Ideal para localizar servicios complementarios en ejes de gran atracción turística y social.
- **Implantación de equipamientos en Macro lote:** Localizado al Sur en el borde del límite urbano, se presenta como un terreno sin ocupación. Sin embargo, su punto estratégico debe ser considerado para la implantación de un equipamiento que reactive el sector.



Figura 16. Zonas para Planes Urbanísticos Complementarios



Artículo 74.- APLICACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS. - Los planes urbanísticos complementarios podrán ser aplicados de manera parcial o en la totalidad de las áreas identificadas, y puede; generarse más de un instrumento por cada sector definido.

La formulación de planes urbanísticos complementarios se realizará de manera obligatoria a través de procesos participativos con la ciudadanía de acuerdo con la normativa nacional y municipal vigente y del instructivo establecido para el efecto.

Además de los sectores identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios en esta Ordenanza, se podrán proponer planes en otros sectores no identificados, cuando se requiera una planificación detallada, siempre que se justifique la necesidad territorial y se cumplan todos los parámetros establecidos por este Plan y la normativa correspondiente.



SECCIÓN VI

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO I

INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 75.- Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en el marco de la planificación y el ordenamiento territorial ecuatoriano son herramientas y mecanismos diseñados para asegurar que los costos y las ganancias derivados del desarrollo urbano y rural se repartan de manera justa entre todos los actores involucrados. Estos instrumentos buscan promover la justicia social y la sostenibilidad en el uso del suelo, dichos instrumentos son denominados como unidades de actuación urbanística.

SUBPARÁGRAFO I

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 76.- Las Unidades de Actuación Urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y se conforman por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística no cambiarán la norma urbanística de aprovechamiento de suelo asignada por el presente instrumento o el plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística determinan la modalidad y las condiciones para:

- a. Asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes.
- b. Asegurar la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes
- c. Permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

De acuerdo a la normativa legal vigente, se plantea las siguientes unidades de actuación urbanística en suelo urbano no consolidado, con el fin de organizar el proceso de consolidación:



Figura 17. Unidades de Actuación Urbanística





PARÁGRAFO II

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo 77.- Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial mediante formas asociativas entre los propietarios con el objetivo de establecer una reconfiguración física y predial, garantizando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

- a) Reajuste de terrenos
- b) Integración inmobiliaria
- c) Fraccionamiento, partición o subdivisión
- d) Cooperación entre partícipes

Al igual que el instrumento de reparto de cargas y beneficios, los instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial resultan de aplicación obligatoria para los municipios de más de 50.000 habitantes, no siendo esta la realidad del GADM Pedro Moncayo. A pesar de lo indicado, se realiza una descripción conceptual de cada una de las formas de aplicación, considerando que la iniciativa de las formas de reestructuración morfológica puede ser generada por los propietarios del suelo, siendo estas personas naturales o jurídicas. Para el caso de la administración pública, al momento de la actualización del PUGS no se plantean modificaciones de la distribución predial, y en el caso de realizarse se seguirá lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Artículo 78.- REAJUSTE DE TERRENOS. - Es el instrumento de gestión del suelo que permite agrupar varios predios, de uno o más propietarios, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y/o unidades de actuación urbanística, con el fin de reestructurarlos y subdividirlos, y de esta manera configurar un nuevo parcelario que sea más eficiente en la ocupación del suelo. Para este efecto, cada uno de los propietarios de los predios implicados cederá una porción de su suelo para contribuir a los sistemas públicos de soporte, de áreas verdes o lotes de reserva. Con el fin de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios, producto de la intervención parcelaria y la nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico, los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, serán los responsables de garantizar su cumplimiento e implementación.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de reajuste en los instrumentos mencionados, y se hayan realizado los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso del territorio de Pedro Moncayo existen manzanas conformadas por predios desproporcionados en su relación frente fondo, así como lotes encerrados en el corazón de las manzanas con accesos en forma de pasajes, para la adecuación de la distribución morfológica de estos casos se podrá aplicar el instrumento de reajuste de los terrenos, fundamentalmente cuando la iniciativa nazca de los propietarios de los predios, en cuyo caso se garantizará el reparto de cargas y beneficios, y se articulará con la planificación del Cantón en términos de infraestructura e instrumentos como el plan vial vigente.



Artículo 79.- INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, o entre particulares, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Municipio de Pedro Moncayo, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial. En este caso se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios de los lotes colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes. Para incentivar el uso de este mecanismo el Municipio de Pedro Moncayo podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio de Pedro Moncayo procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

Artículo 80.- FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN.- Son los procesos mediante los cuales un predio de mayor extensión se subdivide en varios predios, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio de Pedro Moncayo, que viabiliza el fraccionamiento y posterior registro o individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones sujetos al número de predios y dimensiones mínimas, en función de lo previsto en el presente documento normativo para cada polígono de intervención territorial o en los instrumentos urbanísticos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Las habilitaciones del suelo que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y rural deberán sujetarse a los usos, edificabilidad y normativa vigente.

Prevía la autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión se entregará obligatoriamente por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Pedro Moncayo el área verde y equipamientos determinados por el porcentaje establecido en la legislación nacional vigente.

Artículo 81.- Excepcionalidades. - Se prevé excepcionalidades al fraccionamiento urbano y rural en los siguientes casos:

- Proyectos de vivienda de interés social (MIDUVI),
- Particiones judiciales y extrajudiciales, siempre y cuando no se destine para Lotización y/o Urbanización.



- A favor de personas en estado de vulnerabilidad o situación catastrófica debidamente documentada y respaldada, siempre y cuando no se destine para Lotización y/o Urbanización.
- En el caso de infraestructura pública y/o comunitaria
- En el caso de partición hereditaria o donación, hasta segundo grado de consanguinidad, se permitirá lotes mínimos de 75m² en el área urbana, y 500m² en el área rural, siempre y cuando se demuestre posesión del predio por más de 5 años.

Artículo 82.- COOPERACIÓN ENTRE PARTICÍPEES. - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una modificación de la morfología de los predios existentes. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Artículo 83.- EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL. - Una vez aprobado por el GAD Municipal Pedro Moncayo, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el Registro de la Propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio al Municipio de Pedro Moncayo del suelo reservado, por el presente documento normativo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.

No se exigirá el establecimiento de aéreas comunitarias en los siguientes casos:

- a. Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento para áreas verdes.
- b. Cuando el quince por ciento del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario que se establezca.
- c. Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, Ministerio de Transporte y Obras Públicas o Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial.
- d. En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.
- e. En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas previstos en el COOTAD se exceptúa la entrega de áreas verdes, considerando que dichos predios no se subdividen con fines urbanísticos sino más bien con fines agro productivos.
- f. No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, Ministerio de Transporte y Obras Públicas o el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, acueductos, canales abiertos, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.



2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.

3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

PARÁGRAFO III

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 84.- Los instrumentos para regular el mercado de suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y favorecer la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Tales instrumentos son:

- a) Derecho de adquisición preferente
- b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- c) Declaración de zonas especiales de interés social
- d) Anuncio del Proyecto
- e) Afectaciones
- f) Derecho de superficie
- g) Banco de Suelo

Artículo 85.- DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. - La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la potestad que tiene el Municipio de Pedro Moncayo para declarar predios o zonas dentro de su jurisdicción territorial, que no cumplan con la función social y ambiental, con el propósito de ser urbanizados o construidos por parte de sus propietarios, conforme el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Plazo que no podrá ser inferior a tres (3) años contados a partir de la notificación de declaración respectiva. Los plazos empezarán a transcurrir desde que los propietarios de los predios afectados por el presente documento normativo o sus planes complementarios, hayan sido notificados en legal y debida forma.

Esta obligación será inscrita por el Municipio de Pedro Moncayo en el Registro de la Propiedad.

El incumplimiento del plazo deberá ser declarado por el GAD. Consecuentemente, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin menoscabo del cobro del impuesto por solar no edificado. El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, sujetándose a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

En el caso de la actualización del PUGS no se establecen lugares para declaración de desarrollo y construcción preferente debido al lento proceso de consolidación del área urbana, situación que se deberá evaluar en una próxima actualización. Es importante

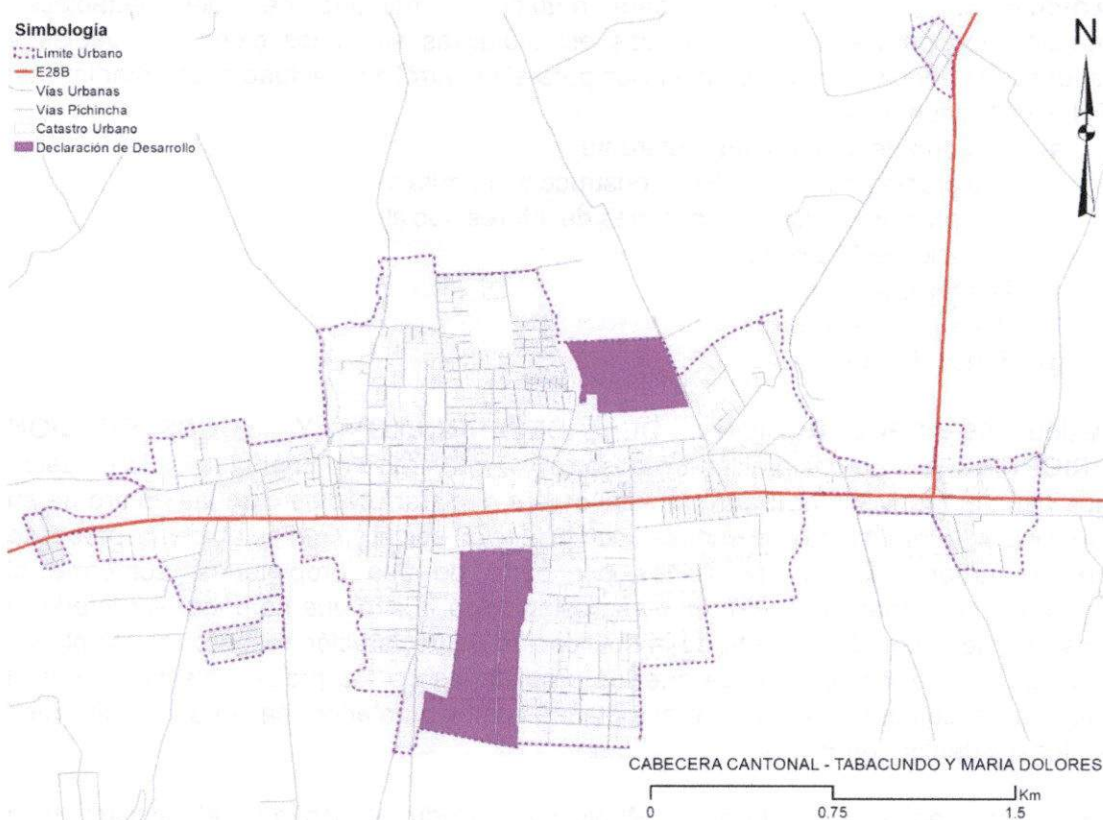


mentar que esto no determina la imposibilidad de plantear zonas de desarrollo prioritario en el caso que los planes parciales propuestos así lo requieran.

Para el caso de Tabacundo se identifican tres lotes que presentan una ubicación estratégica para el proceso de consolidación y crecimiento urbano, identificados a continuación:

1. Clave catastral: 1704050010408115000 Lote propiedad del Sr. Antonio Daza
2. Clave catastral: 1704050010602031000 Lote propiedad de herederos Loza Villamarín
3. Clave catastral: 1704050010602047000

Figura 18. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria



DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL. - Las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) son áreas urbanas que deberán integrarse o estar integradas en las zonas de urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos ubicados en áreas de riesgo.

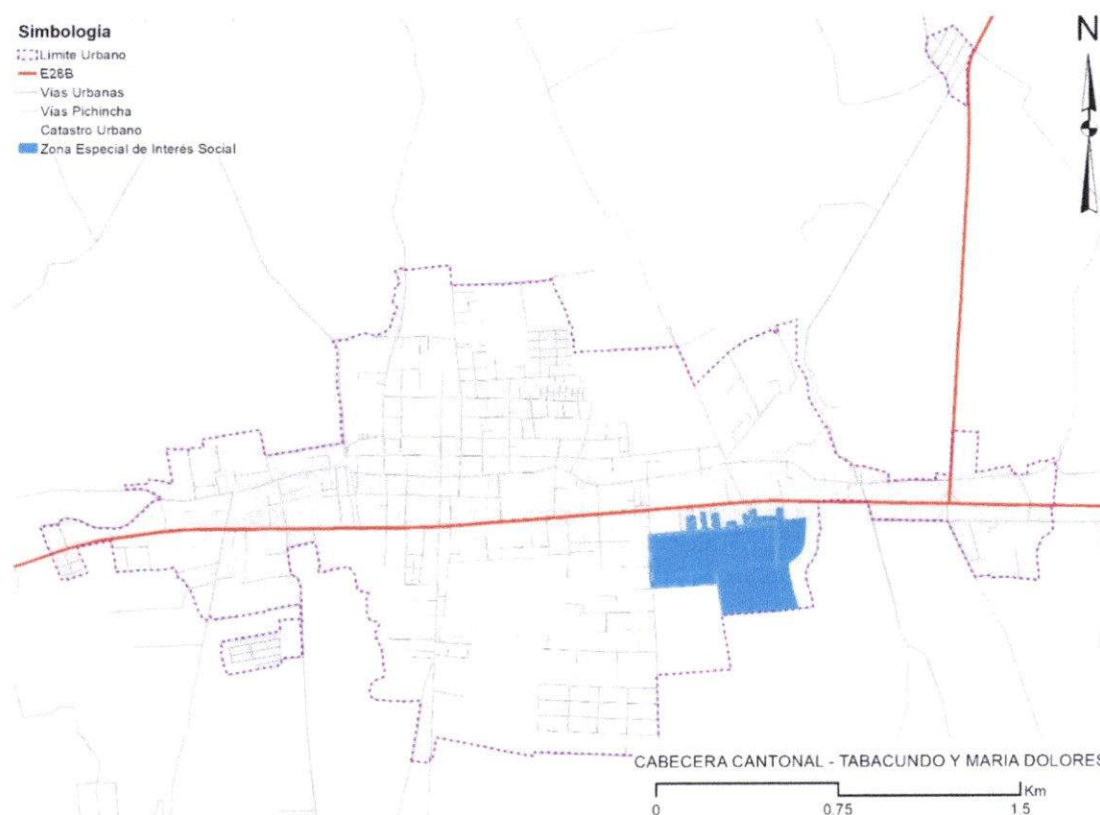
Las Zonas Especiales de Interés Social pueden incluir uno o más terrenos, así como también, equipamientos, infraestructuras, espacio público, áreas verdes, comercio,



servicios y/u otros usos acordes a la compatibilidad del uso de suelo definida por el presente instrumento normativo.

En función de la demanda de vivienda de interés social, se plantea la declaración de la zona delimitada a continuación, para ser receptora de VIS, considerando la localización estratégica del sector respecto a la presencia de varios equipamientos, y con el fin de consolidar la zona sur de la cabecera cantonal:

Figura 19. Declaración de Zona Especial de Interés Social



Artículo 86.- ANUNCIO DEL PROYECTO

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, antes de que se promocióne y difunda públicamente la ejecución de una obra pública, con el objetivo de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Para la aplicación del instrumento, se deberá considerar los siguientes lineamientos:

- a) Anunciar el proyecto de forma obligatoria
- b) Delimitar el área del proyecto
- c) Publicar el acto administrativo en un diario de amplia circulación del Cantón Pedro Moncayo y en las páginas electrónicas institucionales.
- d) Notificar mediante acto administrativo a la entidad encargada del Catastro y al Registrador de la Propiedad del Municipio de Pedro Moncayo, así como a los propietarios de los inmuebles afectados por el proyecto:
 1. El área de influencia del proyecto



2. Plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación, como lo estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado en el plazo establecido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la entidad encargada del Catastro, al Registrador de la Propiedad del GAD Municipal Pedro Moncayo y a los propietarios de los predios afectados.

Las instancias de Comunicación, Planificación, Obras Públicas y Financiero, en coordinación, establecerán dentro de los planes operativos anuales los presupuestos necesarios para dar cumplimiento a la obligatoriedad del instrumento, así como determinarán el procedimiento que permita llevar a cabo cada una de las acciones necesarias.

Artículo 87.- DERECHO DE SUPERFICIE. - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Municipio de Pedro Moncayo transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al GAD Municipal.

Artículo 88.- BANCO DE SUELO. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios, siendo el caso del GAD Municipal Pedro Moncayo, que a pesar de no cumplir con la cantidad poblacional deberá dar los pasos iniciales para la consolidación de un banco de suelos, especialmente considerando la posibilidad de recibir proyectos de vivienda de interés social por parte del ente rector nacional. Para este fin se observarán los "Lineamientos para el funcionamiento del banco de suelo nacional: Registro, calificación y aprobación de predios para la



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochabamba
ALCALDIA 2023 - 2027



implementación de proyectos de vivienda de interés social", emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD municipal puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

a) INVENTARIO BANCO DE SUELOS

El inventario de los bienes inmuebles del Banco de Suelo será caracterizado en función del cumplimiento de las condiciones territoriales requeridas para generar hábitat y vivienda y de los objetivos según los tratamientos de los polígonos de intervención territorial y cumplirá el siguiente proceso:

1. Detectar los bienes inmuebles aptos para ser incorporados al inventario del Banco de Suelo.
2. Monitorear y actualizar anualmente el inventario de Banco de Suelo.
3. Verificar el cumplimiento de parámetros urbanos del Banco de Suelo.
4. Incorporar los bienes inmuebles detectados a un Sistema de Información Geográfica para una adecuada visualización del contexto geográfico.

b) DEPURACIÓN GRÁFICA Y CRITERIOS PRELIMINARES DE SELECCIÓN

El proceso de depuración de la información catastral considerará de forma obligatoria los siguientes parámetros y clasificación de lotes: vacíos y construidos.

1. Área mínima de lote: De acuerdo a definiciones urbanísticas establecidas en cada uno de los PIT.
2. Bienes inmuebles que tengan la categoría de lote sin uso.
3. Bienes inmuebles que no tengan construcciones.
4. Bienes inmuebles que pertenezcan al Municipio de Pedro Moncayo.
5. Los inmuebles a ser excluidos serán parques, plazas, parterres y redondeles.

6. PROYECTOS A DESARROLLAR EN INMUEBLES DEL BANCO DE SUELO

Una vez determinado los usos potenciales de los inmuebles disponibles en el inventario del Banco de Suelo, y en concordancia con lo establecido en la matriz de Propuesta del PDOT-Proyectos para el desarrollo urbano, los inmuebles del inventario del Banco de Suelo serán asignados para la consecución de los siguientes fines:

1. Proyectos de construcción de infraestructura y equipamiento en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
2. Proyectos de vivienda de interés social;
3. Programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
4. Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos;
5. Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
6. Proyectos de ornato, turismo y deportes;
7. Proyectos para preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
8. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad;
9. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;



PM PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasqui
ALCALDÍA 2023 - 2027



10. Proyectos para la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
11. Proyectos de integración o readaptación de tierras;
12. Otros proyectos que contemplen actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo que garanticen el derecho a la ciudad.

PARÁGRAFO IV

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO.

Artículo 89.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano tienen por objeto financiar el desarrollo urbano a través de la participación del GAD Municipal Pedro Moncayo en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano. Por medio de estos instrumentos se permite concretar las disposiciones contenidas en los instrumentos de planeamiento del suelo, así como recaudar y movilizar recursos para el financiamiento de la gestión del suelo, que promuevan la asociación y busquen la redistribución de los beneficios que genera el desarrollo urbano.

Artículo 90.- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS. - La Concesión Onerosa de Derechos (COD) es el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que, como un mecanismo de captura de plusvalía, garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, de acuerdo a la legislación nacional se puede hacer uso de la concesión onerosa de derechos (COD) en los siguientes casos:

- Por la transformación de suelo rural a suelo urbano de expansión urbana o suelo urbano;
- Por la modificación de usos del suelo; o,
- Por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, se exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, se determinan en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo urbano 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.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Artículo 91.- COD POR LA AUTORIZACIÓN DE UN MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. - La Concesión Onerosa de Derechos (COD) es el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que, como un mecanismo de captura de plusvalía,



PM PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALCALDÍA 2023 - 2027



garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, de acuerdo con la legislación nacional se puede hacer uso de la concesión onerosa de derechos (COD) en los siguientes casos:

1. Por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión o suelo urbanos;
2. Por la modificación de usos del suelo; o,
3. Por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, se exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, se determinan en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión o suelo urbanos; 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.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

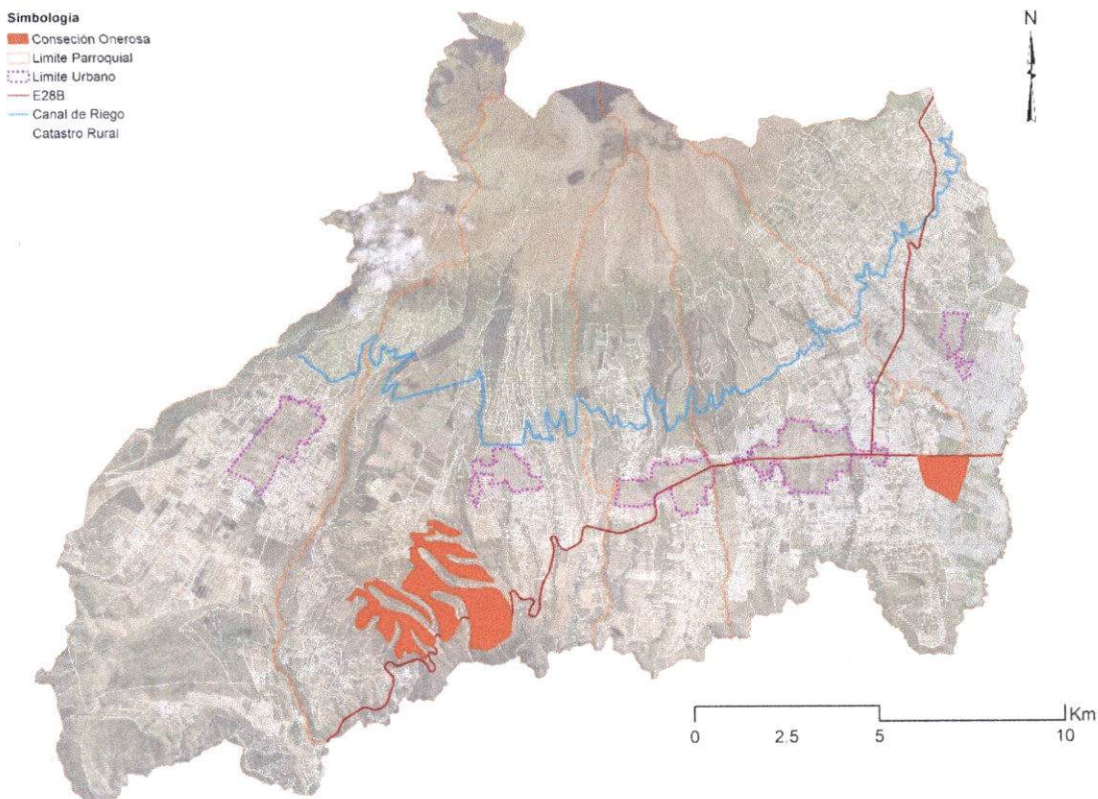


Figura 20. PIT Urbanos con concesión onerosa





Figura 21. PIT Rurales con concesión onerosa



Artículo 92.- PAGO DE COD POR LA AUTORIZACIÓN DE UN MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados por sobre la edificabilidad básica. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados según la edificabilidad máxima establecida en el presente documento normativo y/o las asignadas en los Planes Parciales, dando cumplimiento a los estándares urbanísticos de los referidos documentos.



Para acceder al incremento de pisos y aprovechamiento del lote mínimo correspondiente a la edificabilidad máxima, se deberá cumplir con los estándares urbanísticos de edificabilidad establecidos en el presente documento normativo.

Artículo 93.- FÓRMULA DE COBRO DE COD POR LA AUTORIZACIÓN DE UN MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. - El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos corresponderá a la aplicación de la fórmula correspondiente determinada en la ordenanza que regula el instrumento para el financiamiento del desarrollo urbano en el cantón Pedro Moncayo.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos únicamente serán utilizados para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Con la finalidad de efectuar la distribución de los recursos recaudados por concepto de concesión onerosa de derechos, se establecen tres elementos:

1. Recaudación: Rubro Concesión Onerosa de Derechos
2. Gestión: Dirección de Planificación
3. Designación: Proyectos de ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Los montos de recaudación se destinarán a una cuenta específica municipal cuyo objetivo sea principalmente la creación de nuevos espacios verdes, y de manera complementaria de infraestructura y sistemas públicos de soporte, los valores recaudados no se podrán destinar a otros fines.

Artículo 94.- REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE FACTORES DE APLICACIÓN DE LA COD. - El órgano administrativo encargado del catastro municipal y de planificación territorial serán los responsables de revisar y actualizar los factores de ajuste de mercado, de uso de suelo, y otros factores contemplados en la fórmula especificada en la presente norma, de forma bianual conforme a la actualización periódica de los avalúos de los inmuebles en la jurisdicción del GAD Municipalidad de Pedro Moncayo. No obstante, de considerarlo pertinente, esta instancia podrá realizar los ajustes correspondientes con una periodicidad menor a la específica previamente.

PARÁGRAFO V

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo 95.- Los asentamientos humanos de hecho son aquellos asentamientos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo,



y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 96.- DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA. - Esta herramienta tiene como objetivo brindar una alternativa jurídica a la legalización urgente de los asentamientos precarios sobre los cuales las personas que están asentadas no poseen la propiedad de las mismas o han sido víctimas de procesos de fraude o tráfico de tierras.

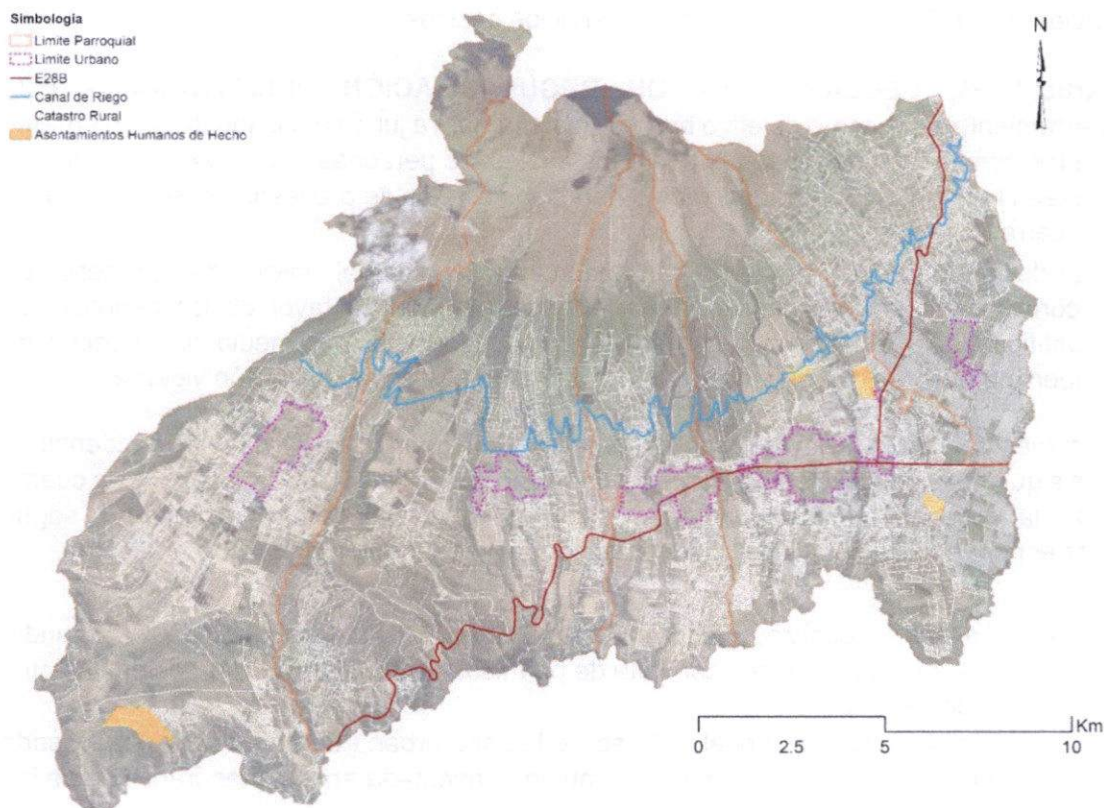
La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados en una zona determinada como prioritaria, por medio del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente.

A través del recorrido en territorio, en la presente actualización se han podido identificar los siguientes asentamientos humanos de hecho, los mismos que una vez que se cuente con la ordenanza correspondiente, deberán ser ratificados o gestionados según corresponde, para solucionar los problemas de inseguridad jurídica que presentan.

- “Cochas”: Localizado sobre María Dolores en la parroquia de Tabacundo, presenta edificaciones con falta de permisos de construcción y fraccionamientos no catastrados.
- “San José Chico”: Localizado sobre la zona urbana de Tabacundo, atravesado por el canal de riego. Es una comunidad asentada en los lotes frentistas de las vías.
- “El Edén”: Localizado en la zona Suroeste del cantón, en la parroquia de Malchinguí dentro del Bosque Protector de Jerusalém. Constituido de acuerdo con el catastro por 7 macro lotes, mismos que han sido ocupados parcialmente y fraccionados.
- “Cananvalle”: Localizado bajo el límite urbano de Tabacundo, es una zona rodeada de invernaderos con construcciones y fraccionamientos no registrados.



Figura 22. Identificación preliminar de Asentamientos Humanos de Hecho



CAPÍTULO III RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Artículo 97.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO. - Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación y subclasificación del suelo cantonal, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

- La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.



- b) Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.
- c) Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 98.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: FACULTADES. - El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el GAD Municipal conforme la norma urbanística del cantón, y observando siempre la función social y ambiental de la propiedad.

Comprende así mismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas urbanas y en lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA) u otras normas conexas.

Artículo 99.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO URBANO: FACULTADES. - Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental, cultural y riesgos en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos o prohibidos.

Artículo 100.-DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO. - Son derechos del propietario del suelo:

- a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente, o cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los copropietarios.
- b) Edificar sobre los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación respectiva.
- c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de cargas y beneficios.
- d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por el GAD Municipal siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana vigente.
- e) Mantener en buen estado las áreas públicas bajo su responsabilidad, como aceras, áreas verdes, entre otros.

Artículo 101.-OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO. - Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

- a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así, deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales.



Es obligación del propietario realizar las obras de enlucido y pintura u otro tipo de acabado en las fachadas laterales, en concordancia con la ordenanza de conservación del medio ambiente.

b) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los predios de su propiedad cuenten con servicios, infraestructura y vialidad; así como, a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.

c) Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente y de acuerdo a la ley todo el suelo necesario para vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local tal como se señala en el marco legal vigente.

d) Proceder en caso que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Artículo 102.-CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO RURAL. -

Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar, gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, extractivos y otros usos vinculados; de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. En suelo rural está prohibida la urbanización.

Artículo 103.-DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL SUELO RURAL. - El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley, el PDOT y el PUGS. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en esta ordenanza

Artículo 104.-OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DE SUELO RURAL. - Mantener los terrenos con valor agro productivo, ambiental, cultural, histórico, arqueológico con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que, de ser el caso, el ente rector autorice la modificación de su estado natural.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural, para el efecto se estará a lo dispuesto en la LOTRTA.

En el suelo rural se prohíbe fraccionamientos, particiones y todo tipo de subdivisión y proyecto con fines de urbanización. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos, particiones o subdivisiones de cualquier tipo que no cumplan con el lote mínimo establecido en el PUGS e instrumentos normativos, y lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.



Los proyectos que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal no superarán la densidad ni el aprovechamiento establecido en el PUGS y los instrumentos de planificación.

Artículo 105.-DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN. –

- a) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
- b) El costo de las obras necesarias se sufragará generalmente por los propietarios, o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.
- c) Los propietarios de suelo deberán cumplir los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con

CAPÍTULO IV
DE LA DOCUMENTACIÓN QUE FORMA PARTE DEL PUGS

Artículo 106.-Los documentos que forman parte del PUGS son los siguientes:

- 1. PUGS Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Moncayo Actualización 2023-2031
 - Componente estructurante
 - Componente urbanístico
 - Anexo 1: Apéndice de usos de suelo
- 2. ATLAS: Cartografía oficial PUGS – Actualización 2023-2031

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Corresponde a la Dirección de Planificación Institucional y Cooperación en cada período fiscal, anualizar las metas establecidas en el PDOT, de forma coordinada con las dependencias municipales, en función de los presupuestos aprobados por las ordenanzas correspondientes.

SEGUNDA. - Encárguese a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial el registro de la actualización del PDOT y PUGS ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo conforme los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

TERCERA. - Todos los procesos o trámites ingresados hasta el día anterior a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, se sujetarán al aprovechamiento urbanístico y demás normas administrativas y reglas técnicas aplicables al momento de su ingreso,



PM PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALCALDÍA 2011 - 2017



con la excepción de aquellos casos en los que la normativa actual sea más conveniente a los administrados.

Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición son aquellos que hayan iniciado el proceso presentando todos los requisitos y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CUARTA. - Forman parte integral de esta ordenanza los siguientes anexos:

1. Documento que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
2. Atlas cartográfico del PDOT.
3. Documento que contiene la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. Atlas cartográfico del PUGS.
5. Archivos .SHP correspondientes a la cartografía del PDOT
6. Archivos .SHP correspondientes a la cartografía del PUGS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Las actividades económicas existentes, cuyos usos no sean compatibles en esta actualización deberán ubicarse en los polígonos con compatibilidad, para este efecto tendrán el plazo máximo de dos (2) años, a partir de la publicación de esta actualización.

SEGUNDA. - En un término de cien (100) días, el ejecutivo cantonal presentará el proyecto de ordenanza donde se establezca el régimen sancionador a las infracciones de uso y ocupación del suelo, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, y demás normas conexas. Mientras tanto, se mantendrán en vigencia la normativa que sancione las infracciones al ordenamiento territorial.

TERCERA. - En un término de ciento diez (110) días deberá presentarse para su aprobación ante el Concejo Municipal la ordenanza que regula los "*Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción*", según las condiciones establecidas en RESOLUCIÓN Nro. 009-CTUGS-2020, a la cual se incluirá las normas de arquitectura y urbanismo. Mientras tanto, se mantendrán en vigencia la normativa que regule esta materia.

CUARTA. - En un término de ciento veinte (120) días el ejecutivo cantonal emitirá el Reglamento de Procedimiento Administrativo para aprobación de procesos de propiedad horizontal. Mientras tanto, se mantendrán en vigencia la normativa que regule esta materia.

QUINTA. - En el plazo máximo de nueve (9) meses contados a partir de la vigencia del presente instrumento, la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, pondrá en consideración del Concejo Municipal la propuesta de actualización del Plan Vial Cantonal, mientras se ejecuta la actualización se mantendrá en vigencia lo determinado en el plan actual.



SEXTA. - En un plazo de tres (3) meses a partir de la aprobación del Plan Vial Cantonal, se implementará el informe predial de regulación de uso de suelo (IPRUS).

SÉPTIMA. - En un plazo de doce (12) meses, contados desde la vigencia de esta Ordenanza, la dirección de Planificación realizará los estudios integrales para el plan parcial de los Asentamientos en zonas de baja capacidad de acogida.

OCTAVA. - En un plazo de doce meses (12) deberá presentarse para su aprobación ante el Concejo Municipal el proyecto de Plan Maestro Cantonal de Riesgos.

NOVENA. - En un término de ciento ochenta (180) días, la Dirección de Planificación presentará la propuesta de Ordenanza que regula el instrumento para el financiamiento del desarrollo urbano en el cantón Pedro Moncayo.

DÉCIMA. - Acorde a lo establecido en el presente cuerpo normativo, el GAD Municipal realizará el anuncio de los proyectos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con lo que se fijará el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia al valor de la fecha del anuncio público.

DÉCIMA PRIMERA. - En el plazo máximo de dos (2) años, se deberá expedir la ordenanza que regule la Infraestructura Verde y Azul, la cual deberá incorporar lineamientos técnicos en materia ambiental, ecológica y paisajística.

DÉCIMA SEGUNDA. - En un término de (120) días se deberá expedir la ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho del cantón, de acuerdo a lo indicado en la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Queda sin efecto la Ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Moncayo, de fecha 13 de septiembre de 2021 y todas sus reformas.

SEGUNDA. - Deróguese la Ordenanza promulgada el 13 de marzo del año 2023: Reforma a la Ordenanza de Actualización de Delimitación Urbana de la Ciudad de Tabacundo, Cantón Pedro Moncayo, y todas aquellas que se contrapongan a la delimitación urbano-rural definidas en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial y en el dominio web Institucional



pm PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasqui
ALCALDÍA 2023 - 2027



Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Pedro Moncayo a los 31 días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

Ing. Verónica Sánchez Cárdenas
**ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



Abg. Efrén Arroyo Valencia
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**

REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito **LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO 2025-2027**, que en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del cantón Pedro Moncayo de fechas de 28 de marzo y 31 de marzo de 2025, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO 2025-2027**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, en sesiones ordinarias de 28 de marzo y 31 de marzo del año dos mil veinte y cinco.

Abg. Efrén Augusto Arroyo Valencia
SECRETARIO GENERAL

