



CONSULTORÍA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL “PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (ÁREA URBANA Y RURAL) Y ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO URBANO PARA EL CANTÓN ARCHIDONA, PROVINCIA DE NAPO” PERIODO 2023 -2027.

Código de Proceso: LCC-GAD- MUNICIPAL-ARCHIDONA-2023-001

AÑO 2024



PRESENTACIÓN

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tienen la competencia exclusiva de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes *Planes de Ordenamiento Territorial* con el fin de regular y controlar el uso y ocupación del suelo dentro de su territorio cantonal tanto en suelo urbano como rural, en el marco de la interculturalidad, plurinacionalidad y el respeto a la diversidad. En el año 2016 con la entrada en vigor de la *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo* LOOTUGS, se estableció la obligatoriedad para los GADs Municipales de elaborar el *Plan de Uso y Gestión del Suelo*, instrumento de planeamiento que incorporará los componentes estructurantes y urbanísticos. Mediante resolución del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (*Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020*) se determina que, el componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal. En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional y los planes de los demás niveles de gobierno vigentes.

En el cantón Archidona, el instrumento de planeamiento urbano es el Plan de Uso y Gestión del Suelo que fue elaborado en el año 2018 por un equipo consultor, al cual se lo denominará PUGS 2018, que fue aprobado mediante ordenanza municipal en el año 2020, documento que se denominará el código urbano.

Dentro del proceso de actualización de dicho instrumento de planeamiento urbano, y acorde a los términos de referencia del proceso de consultoría, se presentó un primer producto que corresponde al Diagnóstico del PUGS vigente (2018) en el cual se realizó un análisis de las problemáticas y puntos críticos con respecto a la aplicabilidad del PUGS en el territorio cantonal. Esta primera revisión y análisis del contenido del PUGS, es el punto de partida para proponer las actualizaciones, incorporaciones, modificaciones o ajustes necesarios para el correcto cumplimiento con la normativa a nivel nacional, y también para una mejor territorialización de los procesos de planificación y políticas locales acorde a la realidad social, económica y territorial del cantón Archidona.

Con respecto a la actualización del componente urbanístico, los primeros factores a considerar dentro del proceso, será la incorporación de la normativa nacional emitida en los últimos años; como es el caso de las resoluciones dictadas por el *Consejo Técnico de Uso y gestión del Suelo CTUGS*, y las normativas emitidas por la *Autoridad Nacional en Hábitat y Vivienda*. De igual manera se consideró otras herramientas técnicas y legales enfocadas a promover un desarrollo urbano y territorial más sostenible. En segundo lugar, se planteó comprender el aporte y la efectividad de las estrategias definidas dentro del PUGS para consolidar el modelo territorial deseado del cantón y principalmente de la ciudad de Archidona. Se ha hecho un énfasis especial en definir y caracterizar de manera clara las diferentes realidades territoriales que coexisten en el cantón. Posteriormente se continuó con el análisis de los elementos que conforman el componente estructurante y el



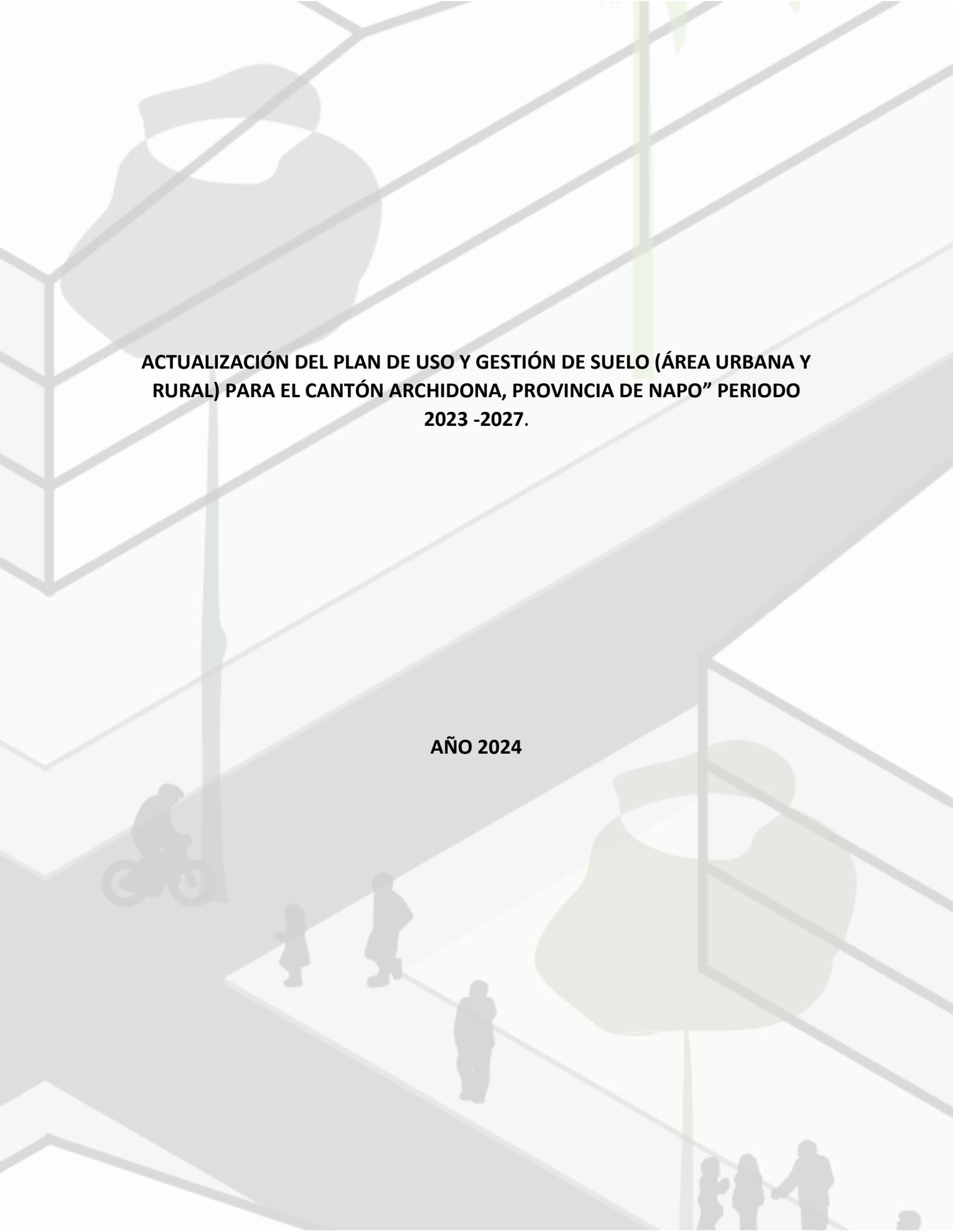
componente urbanístico, haciendo mayor énfasis en las características y observaciones particulares para cada polígono de intervención territorial el cantón.

Durante el proceso de actualización de los instrumentos de planificación, se realizaron una serie de talleres entre el equipo técnico consultor con los técnicos del GAD Municipal de Archidona; en los cuales se evidenciaron y examinaron las principales problemáticas que se identifican de la aplicación del PUGS y su marco normativo, tanto a nivel social, ambiental, técnico, urbanístico y legal. Se realizó un trabajo conjunto para la generación de una propuesta de actualización de los polígonos de intervención territorial.

Por lo tanto, el documento que se presenta a continuación, contiene la reestructuración del *Plan de Uso y gestión del Suelo del Cantón Archidona: Componente Estructurante y Componente Urbanístico*, que incluye la información de los documentos de Memorias Técnicas #2 y #3 del PUGS 2018, y la actualización y ajuste del componente urbanístico, elaborado por el equipo consultor.

Se debe hacer énfasis que el documento presentado corresponde a una actualización, a partir de contenidos ya generados en el año 2018. Acorde a la legislación nacional, el componente estructurante se conserva por un periodo de 12 años; dentro el proceso de actualización se han procedido a consolidar la información existente en este componente. Mientras que, para el componente urbanístico se ha procedido a ajustar, modificar, incrementar y actualizar la información acorde a la normativa técnica y legal vigente.

Se debe enfatizar que el PUGS NO es un mecanismo de regularización de la posesión agraria, ya que esta es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional. Tampoco es una herramienta para legalizar predios o edificaciones ya que estas acciones deben seguir otros procesos definidos en el COOTAD y la legislación vigente; y así como haber cumplido con las disposiciones establecidas por los instrumentos de planificación vigentes al momento de ejecutarse.

The background features a stylized, isometric illustration of a city street scene. It includes a cyclist on the left, several pedestrians in the center, and a large tree on the right. The scene is composed of various geometric shapes and lines, creating a sense of depth and perspective. The color palette is muted, with shades of gray, green, and white.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (ÁREA URBANA Y RURAL) PARA EL CANTÓN ARCHIDONA, PROVINCIA DE NAPO” PERIODO 2023 -2027.

AÑO 2024



TABLA DE CONTENIDO

1.	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN ARCHIDONA.	12
1.1.	MARCO NORMATIVO	12
1.1.	La revolución urbana en la Constitución del 2008 y la articulación de Derechos: Naturaleza y ciudad.....	15
1.2.	MARCO TEÓRICO.....	16
1.2.1.	La urbanización de la Amazonía	16
1.2.2.	Hábitat III y los principios de urbanización sostenible en ecosistemas sensibles.....	17
1.3.	REVISIÓN Y DIAGNÓSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ARCHIDONA (2018).	19
1.3.1.	METODOLOGÍA	19
1.3.2.	ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO	21
1.4.	DIAGNÓSTICO DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE.....	30
1.4.1.	Diagnóstico territorial cantonal y de los principales centros poblados.....	30
1.4.2.	Análisis del Modelo Territorial Deseado	32
1.5.	DIAGNÓSTICO DEL COMPONENTE URBANÍSTICO (2018)	54
1.6.	Conclusiones del diagnóstico del componente estructurante y urbanístico del PUGS 2018. 92	
1.7.	PROBLEMÁTICAS Y OBSERVACIONES IDENTIFICADAS PUGS 2018.....	94
2.	COMPONENTE ESTRUCTURANTE	98
2.1.	OBJETIVOS.....	98
2.2.	MODELO TERRITORIAL DESEADO	98
2.3.	ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANO – RURAL	101
2.3.1.	Sistema de Asentamientos Humanos.....	101
2.3.2.	Ejes estructurantes - Cabecera Cantonal de Archidona	102
2.3.3.	Centralidades	103
2.3.4.	CRECIMIENTO Y EXPANSIÓN POBLACIONAL A NIVEL CANTONAL	105
2.3.5.	LÍMITE URBANO	105
2.3.6.	TERRITORIOS ANCESTRALES, TIERRAS COMUNALES Y ORGANIZACIONES INDÍGENAS	110
2.3.7.	ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS	114
2.3.8.	NIVELES DE OCUPACIÓN DEL SUELO	114



2.3.9.	LOTES VACANTES Y EDIFICADOS	116
2.3.10.	CONFORMACIÓN VIAL EN EL CANTÓN ARCHIDONA	118
2.3.10.1.	CLASIFICACIÓN VIAL.....	119
2.3.10.2.	SISTEMA VIAL URBANO.....	125
2.3.10.2.1.	Conformación vial en la Ciudad de Archidona	125
2.3.10.2.2.	Conformación vial Cabecera parroquial de Cotundo	126
2.3.10.2.3.	Conformación vial Cabecera parroquial de San Pablo	126
2.3.11.	SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE	126
2.3.11.1.	EQUIPAMIENTOS	127
2.4.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	137
2.4.1.	SUELO URBANO	138
2.4.2.	SUELO RURAL	138
2.5.	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	138
2.5.1.	Sub-clasificación del suelo urbano	138
2.5.2.	Sub clasificación del Suelo Rural	140
2.5.2.1.	Suelo Rural de Protección	142
2.5.2.2.	Suelo rural de Producción	143
2.5.2.3.	Suelo Rural de Expansión Urbana	143
2.5.2.4.	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.....	144
3.	COMPONENTE URBANÍSTICO	145
3.1.	Metodología de actualización componente urbanístico	145
3.2.	ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.	146
3.3.	USOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	146
3.3.1.	Uso Residencial.-.....	146
3.3.2.	Uso Mixto o múltiple-	148
3.3.3.	Uso Comercial y de servicios. -.....	148
3.3.4.	Uso Equipamiento. -.....	149
3.3.5.	Uso Protección de Patrimonio	150
3.3.6.	Uso Industrial. -.....	150
3.3.7.	Uso de Protección Ecológica	151
3.3.8.	Usos Producción agropecuaria. –.....	153
3.3.9.	Uso Forestal	155



3.3.10.	Uso Turístico	157
3.3.11.	Uso aprovechamiento extractivo (Recursos naturales No Renovables)	157
3.3.12.	Uso de Protección de riesgos	158
3.3.13.	Usos Específicos	158
3.4.	APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	174
3.4.1.	Ocupación del suelo	174
3.4.2.	Forma de ocupación.....	175
3.4.3.	Edificabilidad.....	175
3.4.4.	Código de los Polígonos de Intervención Territorial – zonificación.....	176
3.5.	DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.....	177
3.5.1.	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS.....	179
3.5.2.	Polígonos de Intervención Territorial en Suelo Rural.....	181
3.5.2.1.	Suelo Rural de Producción	181
3.5.2.2.	Suelo Rural de Protección	182
3.5.2.3.	Asentamientos Humanos en Suelo Rural	183
3.5.2.4.	Suelo Rural de Expansión Urbana	185
3.5.2.5.	Equipamiento.....	185
3.6.	DETERMINACIONES ESPECIALES.....	188
3.7.	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	189
3.8.	AFECTACIONES	191
3.8.1.1.	Afectaciones por obra o interés público.	191
3.8.1.2.	Afectaciones por protección.	191
3.9.	ESTANDARES URBANÍSTICOS.....	195
3.10.	CLASIFICACION DE ÁREAS VERDES	197
3.10.1.	Planificación de sistemas de áreas verdes	197
3.10.2.	Criterios para la clasificación.....	197
4.	PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	202
4.1.	Marco legal	202
4.2.	Propuesta de Planes Urbanísticos Complementarios para el Cantón de Archidona ..202	
4.2.1.	PM1 Propuesta de Plan Maestro de Vialidad y Movilidad para el Cantón Archidona 205	
4.2.2.	PM2 Propuesta del Plan Maestro de agua potable y alcantarillado	207



4.2.3.	PP1 Propuesta de Plan Parcial de Regulación Urbanística y de Gestión de Suelo para el PIT 27.....	208
4.2.4.	PP2 Propuesta de Plan Parcial de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Archidona.....	210
4.2.5.	PE1 Propuesta de Plan Especial del Parque lineal río Misahualli.....	212
4.2.6.	PE2 Propuesta de Plan Especial Turístico para la Implementación de Corredor Ecológico en Archidona	214
4.2.7.	PE3 Propuesta de Plan Especial Desarrollo de Centralidad Cultural en Archidona	216
4.2.8.	PE4 Propuesta de Plan Especial para la Regeneración del Eje Comercial de la Av. Napo en Archidona.....	218
4.2.9.	PE5 Propuesta de Plan Especial para la Declaración de Cotundo como Pueblo Mágico	220
5.	Asentamientos Humanos de Hecho	222
5.1.	Marco legal.....	222
5.2.	Marco teórico.....	223
5.3.	Asentamientos humanos de hecho cantón Archidona.....	224
5.4.	Procedimiento para la regularización de asentamientos humanos de hecho	224
5.5.	Proceso de regularización propuesto	225
5.6.	Información a ser levantada	227
5.7.	Propuesta de estructura de ordenanza del proceso de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho	231
	ANEXOS.....	233
	BIBLIOGRAFÍA.....	235

LISTADO DE IMÁGENES

Imagen 1.	Proceso de actualización del PUGS y Marco Normativo	20
Imagen 2.	Límites Territoriales cantón Archidona	30
Imagen 3.	Límites Territoriales cantón Archidona	32
Imagen 5.	Conceptos claves y estrategias del Modelo Territorial Deseado – PGUS 2018	33
Imagen 6.	Límite Urbano Cabecera cantonal Archidona.	34
Imagen 7.	Límite Urbano Cabecera parroquial Cotundo	35
Imagen 8.	Límite Urbano Cabecera parroquial San Pablo	35
Imagen 9.	Identificación de los predios baldíos en el área urbana del cantón Archidona	37
Imagen 10.	Tierras Adjudicadas a comunidades indígenas dentro del Bosque y vegetación Protectora “Cerro Sumaco y Cuenca alta del Río Suno”	42



<i>Imagen 11. Áreas de conservación pertenecientes al SNAP y al Patrimonio Forestal Nacional.....</i>	<i>44</i>
<i>Imagen 12. Ubicación de predios rurales a nombre de comunidades.</i>	<i>47</i>
<i>Imagen 13. Polígonos de Intervención Territorial – Suelo Urbano.....</i>	<i>54</i>
<i>Imagen 14. Subclasificación del Suelo Urbano y Tratamientos Urbanísticos</i>	<i>55</i>
<i>Imagen 15.. Manzanas urbanas</i>	<i>58</i>
<i>Imagen 16. Caracterización e identificación de problemas referente a las manzanas de gran superficie en suelo urbano.....</i>	<i>59</i>
<i>Imagen 17. Identificación de la Troncal Amazónica en el cantón Archidona.....</i>	<i>61</i>
<i>Imagen 18. Polígonos de Intervención Territorial – Suelo Rural</i>	<i>81</i>
<i>Imagen 19. Modelo Territorial Deseado PUGS 2018</i>	<i>101</i>
<i>Imagen 20 Corema ejes estructurantes y centralidades</i>	<i>104</i>
<i>Imagen 21. Nivel de ocupación del suelo para las áreas urbanas de Archidona</i>	<i>115</i>
<i>Imagen 22 Identificación de los predios baldíos en el área urbana del cantón Archidona.....</i>	<i>117</i>
<i>Imagen 23. Sección típica de vías arterias principales.....</i>	<i>119</i>
<i>Imagen 24. Sección típica de vías Arteriales secundarias.....</i>	<i>119</i>
<i>Imagen 25. Sección típica de vías colectoras.....</i>	<i>120</i>
<i>Imagen 26. Sección típica de vías locales</i>	<i>122</i>
<i>Imagen 27. Equipamientos Área Urbana de Archidona</i>	<i>130</i>
<i>Imagen 28 Ubicación del Centro de Privación de la Libertad</i>	<i>131</i>
<i>Imagen 29</i>	<i>132</i>
<i>Imagen 30. Equipamientos cabecera parroquial de Cotundo</i>	<i>135</i>
<i>Imagen 31. Equipamientos cabecera parroquial de San Pablo.....</i>	<i>136</i>
<i>Imagen 32. Clasificación del Suelo – Cantón Archidona.....</i>	<i>137</i>
<i>Imagen 33. Subclasificación del suelo urbano.....</i>	<i>140</i>
<i>Imagen 34. Sub Clasificación del Suelo Rural</i>	<i>141</i>
<i>Imagen 35 Formas de ocupación</i>	<i>175</i>
<i>Imagen 36. Código de los PIT</i>	<i>176</i>
<i>Imagen 37 Polígonos de Intervención Territorial Urbano</i>	<i>180</i>
<i>Imagen 38. Propuesta de Polígonos de Intervención Territorial Rural</i>	<i>187</i>
<i>Imagen 39. Distancia de Franjas de Servidumbre</i>	<i>192</i>

LISTADO DE TABLAS

<i>Tabla 1. Resoluciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (Hasta Maro 2024).....</i>	<i>12</i>
<i>Tabla 2. Ordenanzas Municipales vinculadas a proceso de planificación.....</i>	<i>14</i>
<i>Tabla 3. Contenido de la Memoria Técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona (2018).....</i>	<i>21</i>
<i>Tabla 4. Revisión de contenidos Mínimos del PUGS 2018.....</i>	<i>25</i>
<i>Tabla 5. Parroquias Cantón Archidona.</i>	<i>31</i>
<i>Tabla 6. Parroquias Cantón Archidona.</i>	<i>32</i>
<i>Tabla 7. Predios con edificación y predios baldíos en suelo urbano.....</i>	<i>36</i>



Tabla 8. Superficie de predios con edificación y superficie de predios baldíos en suelo urbano	36
Tabla 9. Clasificación del Suelo (PUGS 2018).....	38
Tabla 10. Sub clasificación del Suelo Rural	39
Tabla 11. Acuerdos Ministeriales para la adjudicación de tierras en Bosques y Vegetación Protectoras (PFN)	41
Tabla 12. Superficie por área protegida perteneciente al SNAP.....	43
Tabla 13. Identificación de predios registrados en el catastro rural como propiedad de comunidades.....	45
Tabla 14. Rango de superficie de predios rurales de propiedad comunal	48
Tabla 15. Tabla de aprovechamientos de los Polígonos de Intervención territorial – Urbano	56
Tabla 16. Matriz de aprovechamiento Urbanístico – Polígonos de Intervención Territorial – Suelo Rural PUGS 2018	80
Tabla 17. Listado de Usos de Suelo definidos en la Ordenanza Municipal que sanciona el PUGS (2018).....	82
Tabla 18. . Áreas Verdes y espacio Público en la Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador.	89
Tabla 19. Listado de problemáticas identificadas referente al PUGS 2018, su marco normativo y su aplicación.	94
Tabla 20 Superficie del área urbana de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales.....	106
Tabla 21. Comunidades	111
Tabla 22. Organizaciones de segundo grado	113
Tabla 23. Rangos de Ocupación del Suelo	114
Tabla 24. Predios con edificación y predios baldíos en suelo urbano.....	116
Tabla 25. Superficie de predios con edificación y superficie de predios baldíos en suelo urbano .	116
Tabla 26. Equipamientos Área Urbana de Archidona.....	127
Tabla 27. Equipamientos cabecera parroquial San Pablo.....	135
Tabla 28. Clasificación del Suelo – Cantón Archidona	137
Tabla 29. Subclasificación del suelo urbano	138
Tabla 30. Subclasificación el Suelo Rural	141
Tabla 31. Uso de suelo General - RESIDENCIAL	148
Tabla 32 Uso de Suelo Mixto - Uso General	148
Tabla 33. Usos Genera - Comercio y Servicios.....	148
Tabla 34. Equipamientos	149
Tabla 35. Protección a Patrimonio Cultural – Uso General	150
Tabla 36 Usos Industriales – Uso General	150
Tabla 37. Protección Ecológica – Usos Generales.....	153
Tabla 38. Producción Agropecuaria - Usos Generales	155
Tabla 39 Sistemas Forestales - Usos Generales	156
Tabla 40. Aprovechamiento Extractivo (Recursos Naturales No Renovables)- Usos Generales	157
Tabla 41. Protección de riesgos - usos generales	158
Tabla 42. Usos específicos - Patrimonio Cultural.....	158
Tabla 43. Usos específicos - Protección Ecológica	159
Tabla 44. Usos específicos - Usos Agropecuarios	160



Tabla 45. Usos específicos - Sistemas Forestales.....	162
Tabla 46. Usos específicos - Comercial.....	165
Tabla 47 Equipamiento por categorías y tipologías.....	169
Tabla 48. Usos específicos - Turismo.....	172
Tabla 49 Usos específicos - Aprovechamiento Extractivo	174
Tabla 50. Códigos Definidos para los polígonos.	177
Tabla 51. Asentamientos Humanos en Suelo Rural (R-AH).....	183
Tabla 52. Listado de Asentamientos Humanos en Suelo Rural - Residencial Rural 1 en Territorio Comunal.....	184
Tabla 53. . Listado de Asentamientos Humanos en Suelo Rural - Residencial Rural 2 en Territorio comunal	184
Tabla 54 Tamaño de la unidad mínima de vivienda según número de dormitorios.....	190
Tabla 55. Afectación para redes de Alta Tensión	192

LISTADO DE FOTOS

Foto 1. Vista del Río Misahualli	102
Foto 2. Iglesia y Parque central de Archidona	103
Foto 3. Eq. de Bienestar Social en Obra gris Foto 4. Equipamiento Recreativo y Deportivo	129
Foto 5. Parque Central. Eq. Recreativo y Deportivo Foto 6. Ea. Administración Pública – Talleres Municipales	129
Foto 7. Parque Lineal Foto 8. Un. Edu Jaime Roldós Aguilera	134
Foto 9. Parque Intercultural de la Familia Foto 10. Junta Parroquial	134

LISTADO DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Esquema isométrico del Uso Residencial Agrícola.....	147
---	-----



1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN ARCHIDONA.

1.1. MARCO NORMATIVO

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona fue creado el 21 de abril de 1981 mediante Decreto Legislativo No. 1. Al igual que otras entidades públicas, el GAD Municipal se regula por las disposiciones legales de los instrumentos legales a nivel nacional, como son:

- Constitución Política de la República del Ecuador
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS (2016) y su reglamento (2019).
- Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2016) y su reglamento (2017) y su reglamento.
- Código Orgánico del Ambiente (2017) y su reglamento (2019) y normas técnicas.
- Ley Orgánica de Recursos Hídricos, usos y aprovechamiento del agua y su reglamento.
- Ley Orgánica para la Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica
- Entre otras.

A partir de la publicación de la LOOTUGS, se estableció el *Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo* CTUGS, con facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo, mediante Regulaciones Nacionales de carácter obligatorio para los GAD Municipales en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión del suelo. Hasta el primer trimestre del año 2024, la CTUGS han emitido las siguientes resoluciones a tomar en consideración, dentro del proceso de actualización y de la gestión municipal.

Tabla 1. Resoluciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (Hasta Maro 2024)

RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTION DEL SUELO CTUGS	
Resolución Nro. 001-CTUGS-2019	El Reglamento Interno de Funcionamiento del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.
Resolución Nro. 002-CTUGS-2019	Manual de Procedimiento para la Elaboración, Aprobación, Expedición y Vigencia de las Regulaciones Técnicas emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo,
Resolución Nro. 003-CTUGS-2019	Norma Técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados
Resolución Nro. 004-CTUGS-2020	Priorización de las regulaciones técnicas a ser emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo,



Resolución Nro. 005-CTUGS-2020	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
RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020	“LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO
RESOLUCIÓN Nro. 007-CTUGS-2020	Directrices para la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)
Resolución No. 008-CTUGS-2020:	Parámetros para la evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes de alta concurrencia de personas, publicada mediante REGISTRO OFICIAL Nro. 333 de 19 de noviembre de 2020.
Resolución No. 009-CTUGS-2020	Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, publicada mediante edición especial del REGISTRO OFICIAL Nro. 1307 de 13 de noviembre de 2020.
Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020	REFORMA A LA RESOLUCIÓN NRO.0005-CTUGS-2020 DE 28 DE FEBRERO DE 2020 que contiene “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. En función a la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 253 de 24 de julio de 2020.
Resolución No. 0011-CTUGS-2020	REFORMA A LA RESOLUCIÓN NRO. 004-CTUGS-2020 DE 28 DE FEBRERO DE 2020 que contiene la “Priorización de las regulaciones técnicas a ser emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo”; publicada mediante suplemento del REGISTRO OFICIAL Nro.1307 de 13 de noviembre del 2020.
RESOLUCIÓN Nro. 012-CTUGS-2022	Expídanse los parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante
RESOLUCION 0013-CTUGS-2022	Expídanse la Priorización y Plan de Trabajo de las Regulaciones Técnicas a ser Emitidas por el CTUGS
RESOLUCIÓN Nro. 0014-CTUGS-2023	PROCEDIMIENTO PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO) DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS, A PARTIR DESASTRE» DE LA IDENTIFICACIÓN DE UNA AMENAZA ACTIVA, DE LA OCURRENCIA DE UNA EMERGENCIA O DESASTRE CON SUS RESPECTIVOS ANEXOS” .”
RESOLUCIÓN Nro. 0015-CTUGS-2023	Reforma la Resolución Nro. 003 -CTUGS - 2019 mediante la cual se expide la norma técnica para el proceso de formulación actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados.

A nivel internacional y nacional, también se han creado instrumentos y herramientas técnicas y legales enfocadas a promover un desarrollo urbano y territorial más sostenible, como son:



- Agendas globales como la Nueva Agenda Urbana (NAU) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
- Agendas Nacionales como la AGENDA HÁBITAT SOSTENIBLE DEL ECUADOR 2036, la Estrategia Territorial Nacional (ETN), entre otros.
- Normativa Ecuatoriana de la Construcción accesibilidad universal.
- Entre otros.

Con respecto a la normativa a nivel local, el GAD Cantonal de Archidona a emitido los siguientes Ordenanza Municipales, vinculadas a los procesos de planificación y gestión territorial.

Tabla 2. Ordenanzas Municipales vinculadas a proceso de planificación

ORDENANZAS MUNICIPALES VINCULADAS A PROCESO DE PLANIFICACIÓN				
NO.	ORDENANA MUNICIPAL	FECHA	OM NO	ESTADO
1	ORDENANZA DE ORNATO Y LINEA DE FÁBRICA PARA EL CANTÓN ARCHIDONA	4/5/1978	S/I	S/I
2	ORDENANZA INTERCULTURAL DEL SISTEMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PRESUPUESTO PARTICIPATIVO EN EL CANTÓN ARCHIDONA	10 de diciembre 2010	S/I	S/I
3	REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO	22 de febrero de 2011	S/I	S/I
4	ORDENANZA de NOMENCLATURA Y NUMERACION URBANA DE LA CIUDAD ARCHIDONA.	17 de junio de 2011	S/I	S/I
5	ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL "HATUN SUMAKU"	13 DE JUNIO DE 2012	S/I	Derogada
6	ORDENANZA de ornato y línea de fábrica de los inmuebles a construirse y de los construidos dentro de todo el cantón Archidona.	20 de marzo 2012	S/I	Derogada
7	ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN, GESTIÓN, RECUPERACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN ARCHIDONA	13 septiembre 2012	S/I	S/I
8	ORDENANZA QUE CREA LA GACETA OFICIAL MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA	20 DE OCTUBRE DE 2014	S/I	S/I
9	ORDENANZA PARA EL FOMENTO DESARROLLO Y FORTALECIMIENTO DE LA ECONOMIA POPULAR Y SOLIDARIA EN EL CANTON ARCHIDONA	4 DE DICIEMBRE DE 2014	S/I	S/I
10	ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON ARCHIDONA	13 DE MARZO DE 2015	ORDENANZ A 010-GADMA	Derogada
11	ORDENANZA PARA LA PROMOCION, DIFUSION Y GESTION TURISTICA, CULTURAL Y DEPORTIVA DEL CANTON ARCHIDONA	17 DE MARZO DE 2015	ORDENANZ A 011-GADMA	S/I
12	ORDENANZA QUE REGULA EL USO DE SUELO Y EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTBLECIMIENTOS Y LUGARES DE EXPENDIO Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS EN EL CANTON ARCHIDONA.	19 DE MARZO DE 2015	ORDENANZ A 012-GADMA	S/I



13	ORDENANZA QUE REGULA LA GESTIÓN DE LOS SERVICIOS DE PREVENCIÓN, PROTECCIÓN, SOCORRO Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS EN EL CANTÓN ARCHIDONA.	19 de agosto de 2015	ORDENANZA A 020-GADMA	S/I
14	ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS Y LA DETERMINACION, ADMINSITRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017		ORDENANZA A 025-GADMA	S/I
15	ORDENANZA QUE REGULA LA TASA DE LA LICENCIA UNICA ANUAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS	12 de febrero de 2016	Ordenanza 027-GADMA	S/I
16	REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	12 DE ABRIL DE 2016	Ordenanza 028-GADMA	Derogada
17	ORDENANZA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, USO Y FUNCIONAMIENTO DE LAS PLAZAS MUNICIPALES DE COMIDAS TIPICAS DEL CANTON ARCHIDONA	26 DE JULIO DE 2016)	Ordenanza 031-GADMA	S/I
18	ORDENANZA QUE REGULA, AUTORIZA Y CONTROLA LA EXPLOTACION DE MATERIALES ARIDOS Y PÈTREOS QUE SE ENCUENTRAN EN LOS LECHOS DE LOS RIOS, LAGOS Y CANTERAS EXISTENTES EN EL CANTON ARCHIDONA	S/I	Ordenanza 032-GADMA	S/I
19	ORDENANZA QUE CREA Y REGLAMENTA EL FUNCIONAMIENTO USO Y CONTROL DEL MERCADO MUNICIPAL EN EL CANTON ARCHIDONA	29 DE AGOSTO DE 2016	Ordenanza 033-GADMA	S/I
20	ORDENANZA QUE CREA EL ÁREA ECOLÓGICA DE CONSERVACION MUNICIPAL, CUENCA ALTA DE RIO MISAHUALLI DEL CANTON ARCHIDONA	11 DE ABRIL DE 2016	Ordenanza 037-GADMA	S/I
21	PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE AMPLIA EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARCHIDONA Y ESTABLECE LOS LIMITES DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE COTUNDO Y SAN PABLO DE USHPAYACU EN LA PROVINCIA DE NAPO	15 DE AGOSTO DE 2017	S/I	S/I
22	ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON ARCHIDONA 2020-2024	6 DE AGOSTO 2021	Ordenanza 019-GADMA	S/I
23	EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (ÁREA URBANA Y RURAL) Y EL CÓDIGO URBANO.		Ordenanza 020-GADMA	S/I

Fuente: Página Web GAD Municipal, Gacetas Municipales.

En el año 2018, el GAD Municipal de Archidona, realizó la contratación de una consultoría para elaborar el Proyecto “PLAN DE USO, GESTIÓN DE SUELO (ÁREA URBANA Y RURAL) Y EL CÓDIGO URBANO PARA EL CANTÓN ARCHIDONA, PROVINCIA DE NAPO”. De los productos generados dentro del proceso de consultoría, se emitió el PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ARCHIDONA 2018 – 2030, y la Ordenanza Municipal No. 12 Publicada en el registro oficial el 20 de octubre de 2020, que contiene EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (ÁREA URBANA Y RURAL) Y EL CÓDIGO URBANO.

1.1. La revolución urbana en la Constitución del 2008 y la articulación de Derechos: Naturaleza y ciudad.

“Art. 71.- La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y



procesos evolutivos. Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observarán los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda. El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema.”

“Art. 30.- 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.”

“Art. 31.- 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.”

Las redes urbanas emergentes en Ecuador son un hecho evidente, durante años solamente se hacía referencia a las redes principales (sierra y costa) y presenciamos como las redes prelitoral y amazónicas se han desarrollado de una forma vertiginosa transformando espacios rurales y de protección en áreas mixtas, de transición hacia lo urbano.

En este proceso, los principios constitucionales que se reflejan en el plan nacional de desarrollo (Buen vivir), son orientadores para lograr una planificación territorial que articule los Derechos de la naturaleza y de los pueblos ancestrales en la Amazonía ecuatoriana, con el Derecho a la ciudad y a la vivienda en ecosistemas sensibles y de altísimo valor patrimonial.

El desafío consiste en aterrizar esos principios constitucionales en actos administrativos claros que traduzcan conceptos en realidades que transformen la cotidianidad de los habitantes de los entornos urbanos amazónicos. Las herramientas de planificación y gestión presentes en la LOOTUGS son la posibilidad legal que tenemos para de la articulación de esos Derechos.

1.2. MARCO TEÓRICO

1.2.1. La urbanización de la Amazonía

En términos generales, el territorio amazónico ha sido siempre entendido como un espacio social totalmente opuesto a la condición de lo urbano. Para el caso ecuatoriano, los procesos de colonización son relativamente recientes y a pesar de ir configurando asentamientos humanos en torno a las actividades petroleras, mineras, turísticas, etc., solo en los últimos años se va evidenciando que esos asentamientos van migrando a estructuras urbanas simples con características de primera urbanización.

Además, en la actualidad, se pueden identificar centros urbanos de primera generación y a partir de la inversión reciente en infraestructura vial se ha comenzado a generar una red urbana amazónica que poco a poco va logrando autonomía de las conexiones con las ciudades de la sierra que tradicionalmente controlaban su desarrollo a través de sus accesos.

Profundizar en los instrumentos de planificación y ordenamiento del territorio del Cantón Archidona, supone el desafío de incorporar a la definición de su modelo territorial, los lineamientos de la nueva agenda urbana global definidos en Hábitat III y los parámetros constitucionales del Ecuador en materia de los Derechos de la naturaleza, el hábitat y la vivienda.



1.2.2. Hábitat III y los principios de urbanización sostenible en ecosistemas sensibles.

En la Declaración de Quito de 2016, surgida de la conferencia Hábitat III, se enfatizó un compromiso firme y audaz por el desarrollo urbano sostenible, encapsulado en la visión de una prosperidad urbana inclusiva y generadora de oportunidades para todos. El párrafo 51 de esta declaración subraya el compromiso de fomentar marcos espaciales urbanos robustos, que incluyan instrumentos de planificación y diseño que promuevan el uso sostenible de recursos naturales y tierras. Este compromiso también destaca la importancia de mantener un nivel adecuado de compacidad y densidad urbana, adoptando enfoques policéntricos y de usos mixtos. Las estrategias sugeridas incluyen tanto el relleno de espacios vacíos como la planificación de nuevas expansiones, según sea necesario, para impulsar las economías de escala y aglomeración, mejorar la planificación del sistema alimentario y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos, así como la resiliencia urbana y la sostenibilidad ambiental.

Como se señaló en la introducción, la urbanización en la Amazonía ecuatoriana es un fenómeno reciente. El estudio “La red urbana amazónica: análisis multiescalar de la dinámica de urbanización” de Nancy Erazo en 2016 demostró que esta red urbana emergente ha crecido predominantemente en ausencia de normativa y control, caracterizada por densidades muy bajas, un consumo excesivo de suelo per cápita y un alto impacto en los ecosistemas que la rodean.

Hábitat III avanza con valentía en su compromiso por un desarrollo urbano sostenible, especialmente en el contexto de las ciudades en los países en desarrollo, donde es crucial crear tejidos urbanos más equitativos, compactos y eficientes. En la Amazonía, el consumo de suelo es un factor central para abordar los llamados de Hábitat III. Incrementar de manera controlada las densidades poblacionales y contraer los límites urbanos son decisiones técnico-políticas que, de no tomarse hoy, podrían tener consecuencias lamentables en el futuro.

Además de encapsular y contener el crecimiento de los centros urbanos, existe el desafío de generar redes de servicios autónomos, como agua, alcantarillado y estructura vial, que no produzcan externalidades negativas en el entorno natural de ríos, bosques y ecosistemas. Para lograr esto, se deben adoptar prácticas de urbanismo resiliente y arquitectura sostenible que minimicen el impacto ambiental y promuevan la coexistencia armónica con la biodiversidad local.

La implementación de estos principios requiere una planificación meticulosa y una normativa robusta que asegure que los desarrollos urbanos sean sostenibles y beneficien a toda la población, respetando y preservando al mismo tiempo los ecosistemas sensibles de la región amazónica. De esta manera, se puede avanzar hacia un futuro en el que el desarrollo urbano no solo sea sinónimo de crecimiento económico, sino también de equilibrio ecológico y justicia social.

1.2.3. El Plan de uso y gestión de suelo en Archidona como oportunidad de pensar un modelo de ciudad amazónica.

“En el año 2030, el Cantón Archidona cuenta con un territorio planificado, organizado y ordenado que aprovecha sus recursos naturales de manera sostenible con actividades coherentes a su extensa área conservada (82,05%). Vincula al turismo (científico, cultural, de aventura, y comunitario), a la agroproducción con sello verde y a la investigación científica de su biodiversidad, como un importante cambio a la matriz productiva para la generación de empleo e ingresos propios. Cuenta con un alto porcentaje de población con cobertura de servicios básicos, equipamientos de educación, salud, y espacios verdes de recreación que fortalecen de manera importante al desarrollo y cohesión social. Prevalece un pueblo con identidad y cultura



que participa activamente en la toma de decisiones de sus gobernantes, bajo los principios de equidad e igualdad, cuyo objetivo principal es lograr el Sumak kawsay de todos los ciudadanos propios y extraños del Cantón.” (PDOT GAD Archidona)

El PDOT de Archidona define una visión de territorio, un modelo de ordenamiento que articula objetivos de desarrollo económico, ambiental, social e institucional. Para el ejercicio concreto de esta consultoría, el plan de uso y gestión de suelo, es una oportunidad de profundizar en esa visión a partir de 4 decisiones fundamentales:

- Protección de la estructura ecológica principal: El agua como elemento ordenador del territorio
- Profundizar en el PDOT y un modelo de ordenamiento más compacto: La reducción del límite urbano
- Consolidación del área urbana, densificación y máximo aprovechamiento del suelo
- Controlar los procesos de conurbación con especial cuidado del corredor Archidona – Tena

1.2.4. Principios rectores del Ordenamiento Territorial

Los principios rectores de ordenamiento territorial del cantón Archidona se basan en la integración armónica entre el desarrollo urbano y la preservación del entorno natural. Este enfoque busca equilibrar el crecimiento económico y la mejora de la calidad de vida de los habitantes con la conservación de la biodiversidad y los recursos naturales. Los principios incluyen la sostenibilidad, promoviendo prácticas de construcción y urbanismo que minimicen el impacto ambiental; la resiliencia, asegurando que los desarrollos sean capaces de adaptarse y recuperarse de posibles desastres naturales; la equidad, garantizando el acceso equitativo a servicios, infraestructuras y oportunidades para todos los ciudadanos; y la participación comunitaria, involucrando a la población local en la toma de decisiones para asegurar que el desarrollo refleje sus necesidades y aspiraciones. Estos principios guían la planificación y gestión del territorio, orientando el uso del suelo hacia un desarrollo ordenado, inclusivo y respetuoso con el medio ambiente.

1.2.5. ARTICULACIÓN PDOT – PUGS

Con enfoque en la gestión y administración de los recursos a nivel territorial y con énfasis en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, la normativa vigente del Ecuador encomienda competencias exclusivas a ejecutar. Dentro de estas competencias, el ordenamiento territorial se convierte en un fin y propósito, con el objetivo de propender no solo al crecimiento económico sino también al desarrollo integral de la circunscripción cantonal.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Archidona, al establecer las bases para un desarrollo sostenible y equitativo, se articula de manera integral con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Esta vinculación asegura que la planificación territorial se traduzca en acciones concretas de uso y gestión del suelo, alineadas con las estrategias de desarrollo a largo plazo del cantón.

El PDOT organiza los recursos y actividades en el territorio, creando una estructura que facilita el ordenamiento territorial. Una vez establecidos estos cimientos, el PUGS se encarga de administrar y gestionar el uso del suelo, permitiendo el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades. La directriz principal es que el uso del suelo se asigne conforme a su clasificación, integrando los componentes mínimos del PDOT y los determinantes del PUGS.



Mediante un esquema detallado, se establece la vinculación entre ambos planes, donde el PDOT proporciona la visión estratégica y los objetivos de desarrollo, mientras que el PUGS traduce estas directrices en normativas y regulaciones específicas de uso del suelo. Esta sinergia entre los dos planes es esencial para garantizar un desarrollo urbano y rural cohesionado, sostenible y resiliente, que refleje las necesidades y aspiraciones de la comunidad de Archidona. En el ámbito técnico, la elaboración del PUGS se fundamenta en el modelo actual y el modelo deseado presentes en el PDyOT. Como parte de su estructura.

1.3. REVISIÓN Y DIAGNÓSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ARCHIDONA (2018).

1.3.1. METODOLOGÍA

El proceso de consultoría denominado “ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PDOT, PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, ÁREA URBANA Y RURAL Y CÓDIGO URBANO PARA EL CANTÓN ARCHIDONA, PROVINCIA DE NAPO, PERIODO 2023 – 2027”, se inicia por que el GAD Municipal de ARCHIDONA ha considerado fundamental la actualización el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de uso y Gestión de Suelo y proyecto de ordenanza de Código Urbano para mejorar la Gestión urbanística del cantón y garantizar un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo, que ampare derechos, articule e integre las actividades económicas, socioculturales, administrativas y de gestión para dar cumplimiento a la normativa técnica legal vigente.

Dentro de este proceso, se plantea actualizar tres documentos,

- Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del Cantón Archidona
- Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona
- Ordenanza Municipal que sanciona el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona.

A pesar de plantearse de manera separada, es fundamental entender que los tres documentos están completamente correlacionados. Según el artículo 27 de la LOOTUGS, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial contendrá el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Mientras que la ordenanza Municipal, o como se define actualmente en Archidona el Código Urbano corresponde al mecanismo legal que permitirá poner en ejecución lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial y de planificación urbana.

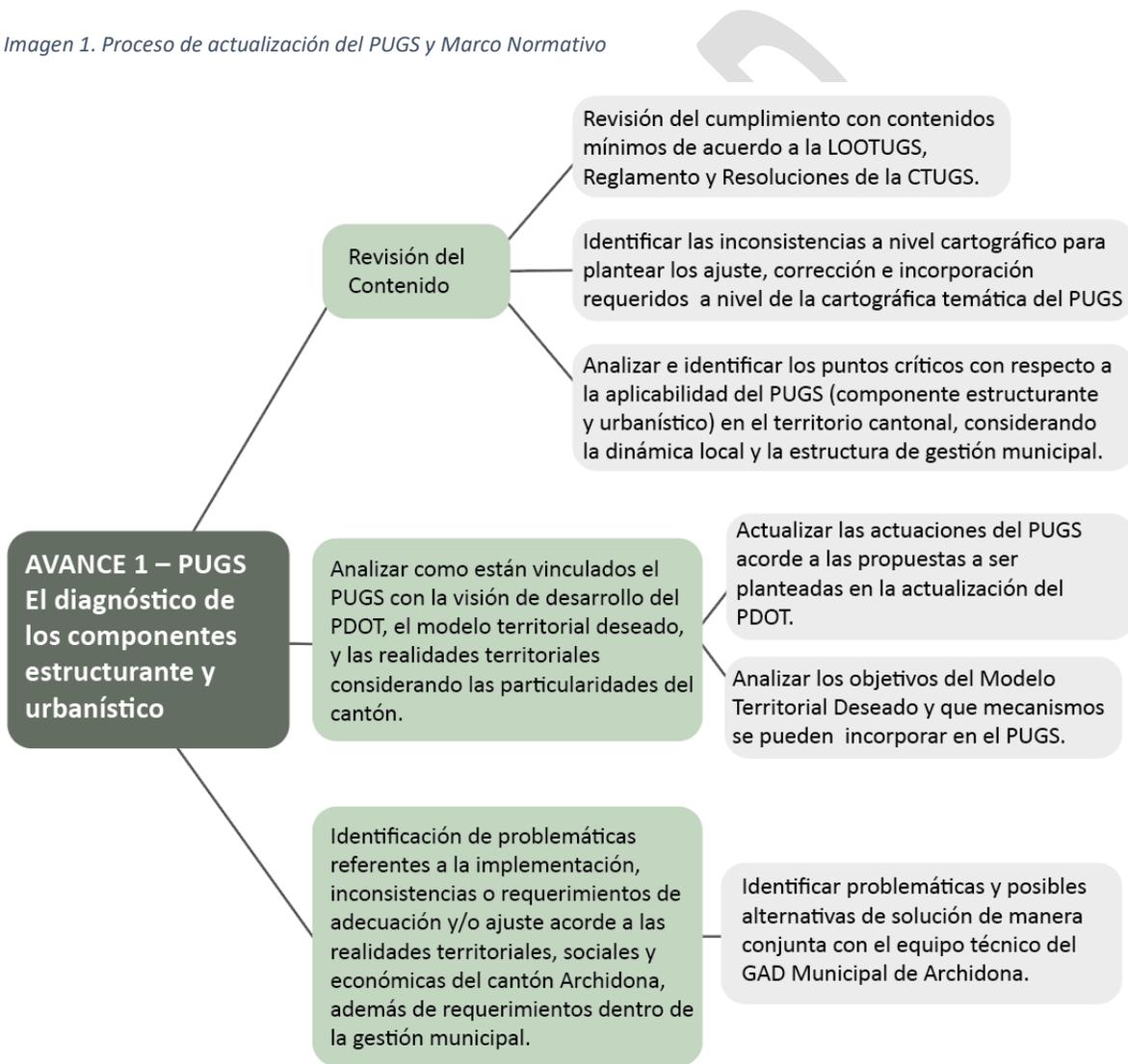
Acorde a lo aprobado en la Metodología de Trabajo del Producto No. 1 de la presente consultoría; establece que la **Fase 2: Diagnóstico y Primera Etapa de Formulación**, implica la descripción técnica y jurídica de los componentes que son parte esencial tanto del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y finalmente código urbano.

Para la ejecución de la Fase 2, con lo que respecta al Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona, el AVANCE 1 que considera el diagnóstico de los componentes estructurante y urbanístico, se realizó acorde a lo establecido en la metodología, que consiste en un análisis de los problemas que tiene el GADM Archidona en la aplicabilidad del PUGS en los componentes estructurante y urbanístico (según a lo establecido en el Numeral 4.5 del Producto 1).



Para realizar este primer análisis que corresponde al diagnóstico de los componentes estructurantes y urbanísticos se ha planteado un proceso metodológico que se basa en 3 tres acciones generales: la revisión y análisis del contenido (componente estructurante y urbanístico); el análisis del PUGS 2018 conforme a la visión de desarrollo del PDOT, al modelo territorial deseado y la realidad territorial socio-económica de la población del cantón; y en tercer lugar la identificación de problemáticas y/o puntos críticos referentes a la implementación de dicho instrumento de planificación en el territorio y en la gestión municipal. Como se presenta en el siguiente esquema:

Imagen 1. Proceso de actualización del PUGS y Marco Normativo



Elaborado por: Equipo consultor 2024

Para realizar este diagnóstico, el equipo técnico ha realizado recorridos de reconocimiento en campo. Se ha verificado de manera exhaustiva del documento del PUGS 2018 (el cual está conformado por 4 memorias técnicas) con el fin de tener claridad de la información contenida y las temáticas faltantes, tanto a nivel de contenidos técnicos, cartográficos y legislación nacional. Y los temas más relevantes fueron analizados



conjuntamente con el personal técnico del GAD Municipal, donde se pudo evidenciar los puntos críticos con respecto al instrumento de planificación urbana como es el PUGS y su aplicabilidad en el territorio cantonal.

Toda la información y análisis recabados se consolidan en el siguiente diagnóstico del PUGS (2018), estructurándose como un documento técnico de gran relevancia ya que en primer lugar identifica las principales problemáticas del documento, e incorpora las justificaciones tanto técnicas como normativas para proceder con los ajustes, correcciones, actualización e incorporaciones requeridas en el PUGS vigente (2018). Estas propuestas serán desarrolladas en la Fase No. 3 Segunda etapa de Formulación, Avance 3 PUGS, acorde a la metodología planteada en el Producto 1.

Es importante enfatizar que la consultoría corresponde a un proceso de ACTUALIZACIÓN de los instrumentos de planificación y su marco normativo local, acorde a lo establecido en la legislación nacional. Con respecto a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, al ser un proceso relativamente reciente, ya que recién se incorporó de manera obligatoria en el año 2016 para todos los GADs Municipales del país; no se ha emitido metodologías por parte del ente rector de la planificación que determinen los procesos puntuales a seguir; Lo que sí existe corresponde a las resoluciones, normas y leyes emitidas en los últimos años enfocados a los procesos de planificación territorial y urbanística (información que se detalla en el numeral 2_Marco Normativo).

1.3.2. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El Reglamento a la *Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo*, en su artículo 13 y 14; así como en la Resolución Nro. 0005-CTUG Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo CTUGS, establecen los contenidos mínimos que deben contener el Plan de Uso y Gestión del Suelo, tanto para el componente estructurante como para el urbanístico. A continuación, se presenta la estructura del contenido del Plan de Uso y gestión de Suelo del cantón Archidona vigente mediante ordenanza Municipal No 12 (Año 2020).

Tabla 3. Contenido de la Memoria Técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona (2018)

CONTENIDO MEMORIA TÉCNICA PUGS ARCHIDONA marzo 2018			
FASE # 01: FASE DIAGNÓSTICO		FASE # 02	
PRODUCTO #4: OBSERVACIONES SOLVENTADAS AL DIAGNÓSTICO DE LA NORMATIVA CON LA QUE CUENTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ARCHIDONA		PRODUCTO-1: PROPUESTA DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO PRODUCTO-2: PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN GENERAL DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CANTONAL PRODUCTO -3: PROPUESTA DE PÓLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
F1.pág3	INTRODUCCIÓN	F2.pág6	INTRODUCCIÓN
F1.pág3	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	F2.pág6	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
F1.pág4	LÍMITES URBANOS Y PARROQUIALES	F2.pág8	ANTECEDENTES
F1.pág4	ANTECEDENTES	F2.pág8	Visión de desarrollo turístico
F1.pág5	OBJETIVOS	F2.pág8	Visión de Turismo del Cantón Archidona a 2030
F1.pág5	Objetivo relacionado al Diagnóstico General a Nivel Nacional	F2.pág9	OBJETIVOS
F1.pág5	Objetivo relacionado al Diagnóstico Urbano y Rural por Componentes	F2.pág9	Objetivo específico de la Fase



F1.pág6	Objetivo relacionado al análisis Urbano y Rural del Cantón Archidona	F2.pág9	Objetivo relacionado al Plan Nacional del Buen Vivir y al Desarrollo Sostenible (ODS)
F1.pág6	Objetivo relacionado a al análisis del Modelo Territorial Actual de la ciudad.	F2.pág9	La urbanización de la Amazonía, el debate entre seguir ignorando su realidad o acompañar su desarrollo a la luz de la nueva agenda urbana global
F1.pág6	ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO	F2.pág10	Hábitat III y los principios de urbanización sostenible en ecosistemas sensibles
F1.pág7	DIAGNÓSTICO GENERAL A NIVEL NACIONAL	F2.pág10	El Buen vivir y la revolución urbana en la Constitución del 2008 y la articulación de Derechos: Naturaleza y ciudad
F1.pág7	DESCRIPCIÓN DE LAS INEQUIDADES Y DESEQUILIBRIOS SOCIO TERRITORIAL, POTENCIALIDADES Y OPORTUNIDADES DEL TERRITORIO CANTONAL DE ARCHIDONA,	F2.pág11	El Plan de uso y gestión de suelo en Archidona como oportunidad de pensar un modelo de "ciudad amazónica"
F1.pág7	Inequidades y Desequilibrios Socio Territorial	F2.pág12	ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO
F1.pág10	Potencialidades y Oportunidades del Territorio Cantonal de Archidona	F2.pág12	METODOLOGÍA
F1.pág11	IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL CANTÓN, Y SU RELACIÓN CON LA RED DE ASENTAMIENTOS A NIVEL NACIONAL PLANTEADA EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL.	F2.pág14	PROPUESTA DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO
F1.pág12	IDENTIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICO-PRODUCTIVAS, ZONAS DE RIESGO, PATRIMONIO CULTURAL, NATURAL Y TURÍSTICO Y GRANDES INFRAESTRUCTURAS QUE EXISTEN EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN ARCHIDONA.	F2.pág17	PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN GENERAL DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CANTONAL
F1.pág12	IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS NACIONALES, REGIONALES O LOCALES DE CARÁCTER ESTRATÉGICO QUE SE LLEVAN A CABO EN EL TERRITORIO, Y SU IMPACTO AL ENTORNO CIRCUNDANTE PARA ESTABLECER LA NORMATIVA RESPECTIVA.	F2.pág17	LÍMITES URBANOS
F1.pág13	DIAGNÓSTICO URBANO Y RURAL POR COMPONENTES	F2.pág17	Crecimiento y expansión poblacional a nivel cantonal
F1.pág13	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	F2.pág18	Metodología aplicada para la definición de los nuevos límites urbanos
F1.pág16	DIAGNÓSTICO SOCIO CULTURAL	F2.pág19	Límite urbano vigente de la cabecera cantonal Archidona
F1.pág22	DIAGNÓSTICO ECONÓMICO - PRODUCTIVO	F2.pág19	Consideraciones generales sobre el límite urbano de la cabecera cantonal Archidona
F1.pág25	DIAGNÓSTICO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	F2.pág22	Límite urbano propuesto de la cabecera cantonal Archidona
F1.pág31	DIAGNÓSTICO DE MOVILIDAD, ENERGÍA Y CONECTIVIDAD	F2.pág28	Límites urbanos vigente y propuesto de la cabecera cantonal Archidona
F1.pág35	DIAGNÓSTICO POLÍTICO INSTITUCIONAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	F2.pág28	Límite urbano vigente de la cabecera parroquial Cotundo
F1.pág40	ANÁLISIS URBANO Y RURAL DEL CANTÓN DE ARCHIDONA	F2.pág629	Consideraciones generales sobre el límite urbano vigente de la cabecera parroquial Cotundo
F1.pág40	FORMACIÓN, HISTORIA, ESTRUCTURAS SOCIO-ECONÓMICAS, DEMOGRAFÍA Y ADMINISTRACIÓN DE LA CIUDAD	F2.pág32	Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Cotundo
F1.pág41	IMPLANTACIÓN: DESCRIBIR LA FORMA DE IMPLANTACIÓN Y ANÁLISIS MORFOLÓGICO DE LA CIUDAD, SU EMPLAZAMIENTO EN RELACIÓN CON LA TOPOGRAFÍA, DESCRIPCIÓN GEOLÓGICA, CLIMATOLÓGICA Y OTROS.	F2.pág33	Límites urbanos vigente y propuesto de la cabecera parroquial Cotundo



F1.pág41	CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO Y RURAL: CLASIFICACION DEL SUELO ESTA DENTRO DE LA FASE DE PROPUESTA (2) – COT Y CUT MAPAS	F2.pág34	Límite urbano vigente de la cabecera parroquial San Pablo de Ushpayacu
F1.pág41	USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	F2.pág34	Consideraciones generales sobre el límite urbano vigente de la cabecera parroquial San Pablo de Ushpayacu
F1.pág41	IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES.	F2.pág37	Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial San Pablo de Ushpayacu
F1.pág42	ANÁLISIS DE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA.	F2.pág38	Límites urbanos vigente y propuesto de la cabecera parroquial San Pablo de Ushpayacu
F1.pág42	IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS.	F2.pág39	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
F1.pág44	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	F2.pág39	Suelo Urbano
F1.pág45	IDENTIFICAIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE PROBLEMAS: PROBLEMA CENTRAL, ÁRBOL DE PROBLEMAS	F2.pág39	Suelo Rural
F1.pág46	ANÁLISIS FODA	F2.pág40	Clasificación del suelo del cantón Archidona
F1.pág48	MODELO TERRITORIAL ACTUAL DE LA CIUDAD: TERRITORIAL, URBANO Y RURAL.	F2.pág41	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
F1.pág52	MATRIZ JERARQUIZADA DE POTENCIALIDADES Y PROBLEMAS.	F2.pág42	Subclasificación del suelo rural
		F2.pág43	Suelo Rural de Producción
		F2.pág44	Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo
		F2.pág45	Suelo Rural de Expansión Urbana
		F2.pág46	Suelo Rural Protección
		F2.pág47	Subclasificación del suelo urbano
		F2.pág47	Suelo Urbano Consolidado
		F2.pág47	Suelo Urbano No Consolidado
		F2.pág47	Suelo Urbano de protección
		F2.pág49	Subclasificación del suelo urbano de la cabecera cantonal Archidona
		F2.pág50	Subclasificación del suelo urbano de las cabeceras parroquiales Cotundo y San Pablo de Ushpayacu
		F2.pág52	PROPUESTA DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SIN ZONIFICACIÓN
		F2.pág53	METODOLOGÍA APLICADA
		F2.pág54	PROPUESTA DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
		F2.pág55	PROPUESTA DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANOS
		F2.pág133	PROPUESTA DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANOS
		F2.pág133	Metodología para la definición de Polígonos



FASE # 03			
PRODUCTO 1: PROPUESTA DE PLANO BASE Y CARTOGRAFÍA TEMÁTICA TIPO ATLAS			
PRODUCTO 2: CATEGORIZACIÓN VIAL (TRAMA URBANA) CONFORMACIÓN VIAL			
PRODUCTO 4: COMPONENTE I: PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN CON INCLUSIÓN DEL LÍMITE URBANO.			
F3.pág4	TABLA DE TABLAS	F3.pág52	DEFINICIONES Seguimiento
F3.pág4	TABLA DE IMÁGENES	F3.pág52	Evaluación
F3.pág8	GENERALIDADES	F3.52	Indicadores
F3.pág8	1.1.- LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	F3.pág52	Tipos de Indicadores
F3.pág9	ANTECEDENTES	F3.pág52	Indicadores de impacto
F3.pág11	2.- MEMORIA TECNICA	F3.pág52	Indicadores de resultado
F3.pág11	Objetivos específicos de la Fase	F3.pág53	Indicadores de gestión
F3.pág11	METODOLOGÍA	F3.pág53	PROCEDIMIENTO
F3.pág12	PRODUCTOS	F3.pág54	Identificación del Objetivo
F3.pág12	PROPUESTA DEL PLANO BASE.	F3.pág55	Definición de la estrategia
F3.pág13	3.2.- COMPONENTE URBANO VIAL	F3.pág55	Formulación de indicadores y metas
F3.pág13	Vías Arteriales	F3.pág58	Realizar el seguimiento al cumplimiento de metas por período
F3.pág14	Vías Colectoras	F3.pág59	Ejecutar la evaluación del avance y resultados del período
F3.pág16	SECCIÓN TÍPICA DE VIAS ARTERIALES PRINCIPALES	F3.pág59	Analizar información y toma de decisiones
F3.pág17	SECCIÓN TÍPICA DE VIAS COLECTORAS	F3.pág61	APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA
F3.pág18	3.2.2.- CONFORMACIÓN VIAL Y TRAMA URBANA	F3.pág62	ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO PARA GARANTIZAR LA REDUCCION PROGRESIVA DE LOS FACTORES DE RIESGO O SU MITIGACION
F3.pág18	Conformación Vial existente Archidona	F3.pág62	ESTUDIO DE DENSIDADES EXISTENTE Y PROPUESTA
F3.pág20	Conformación Vial existente Cotundo	F3.pág63	DENSIDAD POBLACIONAL 2010
F3.pág21	Conformación Vial existente San Pablo de Ushpayacu	F3.pág64	DENSIDAD POBLACIONAL PROYECTADA AL 2030



F3.pág22	Trama Aprobada y Formas de Conectividad	F3.pág65	DENSIDAD POBLACIONAL MÁXIMA
F3.pág22	Diseño Geométrico y Conformación Espacial	F3.pág67	4.6.4.-Metodología para cálculo de densidad máxima
F3.pág23	– POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL CON NORMATIVA, ZONIFICACION Y USOS	F3.pág68	DENSIDAD POBLACIONAL PRESENTE Y FUTURA
F3.pág23	METODOLOGÍA APLICADA	F3.pág69	Aplicación del análisis multicriterio
F3.pág24	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	F3.pág70	Distribución de la población futura en los PIT
F3.pág25	PROPUESTA DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANA	F3.pág70	PROPUESTA DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
F3.pág42	PROPUESTA DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN RURAL	F3.pág70	Componente Biofísico (Ambiental)
F3.pág49	SEGUNDA PARTE	F3.pág70	Componente Económico
F3.pág49	ÁREAS DE AFECTACIÓN	F3.pág71	Componente Socio Cultural
F3.pág49	FRANJAS DE PROTECCIÓN	F3.pág71	Componente de Asentamientos Humanos
F3.pág50	ESTRATEGIAS DE ARTICULACION Y COORDINACIÓN PARA LA IMPLEMENTACION DEL PLAN.	F3.pág72	Componente Político Institucional
F3.pág51	ESTRATEGIAS Y METODOLOGIAS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL PUGS	F3.pág73	HERRAMIENTAS DE PLANIFICACIÓN URBANA PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS FUTUROS
F3.pág51	Objetivo	F3.pág74	Determinación de Planes Parciales

Se compara la estructura del PUGS 2018 con el contenido mínimo según normativa y se observa que, hace falta solventar cierta información. En la siguiente matriz se identifican los temas que están contenidos en el documento del PUGS de Archidona, y se presenta ciertas observaciones referente a las temáticas faltantes y las que hace falta profundizar:

Tabla 4. Revisión de contenidos Mínimos del PUGS 2018

CONTENIDOS MÍNIMOS PUGS			
Cu mp le/ No cu mp le	¿dónde encuentro?	Según RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020. CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO	
		COMPONENTE ESTRUCTURANTE	OBSERVACIÓN
✓	F1.pág3- F1.pág52	DIAGNÓSTICO	



✓	F1.pág4	Enfoque Cantonal integral (Estructura urbano-rural del territorio) (Escala 1:50.000).	
✓	F1.pág25	Enfoque de los Asentamientos Humanos (Escala 1:5000)"	
✓	F2.pág17- F2.pág38	Propuesta de ajuste de límites urbanos Cabecera Cantonal y cabeceras parroquiales	
✓	F2.pág39	Clasificación del suelo	
✓	F2.pág41	Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;	
		Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;	Describir la capacidad de infraestructura como agua, saneamiento, etc.
	F2.pág43, F2.pág44, F2.pág46, F2.pág47 y F3.pág49	Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas	Se considera necesario profundizar los temas vinculados a la conservación enfocado al turismo como bien puede ser el aprovechamiento de áreas paisajística y patrimoniales.
✓	F1.pág22	Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios	
		Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano	El documento 2018 no plantea parámetros para la formulación de planes parciales. Se propone realizar planes parciales en cabeceras parroquiales de Wawa Sumaku y Hatun Sumaku.
✓	F3.pág13- F3.pág22	Trama urbana	
		Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada	Ajustarse a la clasificación y subclasificación del suelo
COMPONENTE URBANÍSTICO			
✓	F2.pág52- F2.pág133	Definición y delimitación de Polígonos de Intervención Territorial – PIT del suelo urbano y rural.	
✓	F3.pág23- F3.pág42	Asignación de tratamientos y aprovechamientos urbanísticos para los PIT	
		Usos y ocupación del suelo en los PIT;	
		Parámetros de ocupación del suelo para los PIT	



		Forma de ocupación o retiros	
		Predio mínimo	
		Frente mínimo	
		Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS),	
		Coeficiente de ocupación del suelo total (COST),	
		Edificabilidad básica,	
		Edificabilidad general máxima	
		Estándares urbanísticos	Definir los estándares mínimos de diseño urbano
		Dotación de espacios públicos;	Especificar la cantidad y distribución de espacios públicos
		Equipamiento	Detallar los tipos de equipamientos y su distribución
		Previsión del suelo para vivienda de interés social	Determinar áreas destinadas a este fin y sus características
		Protección y aprovechamiento del paisaje	No existe un análisis o propuesta de aprovechamiento del paisaje
		Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico	No es clara. Falta profundizar el análisis de área de protección natural y ecológico. Delimitación SNAP y PANE (Patrimonio de Áreas Naturales Ecuatoriano)
.+ /-	F3.pág62, libro VI Código Urbano	Protección y mitigación de riesgos;	Existe instrumento legal con conceptos, pero hace falta territorializar las problemáticas
		Accesibilidad al medio físico y espacio público	Asegurar accesibilidad universal y calidad en el espacio público
✓	F3.pág23- F3.pág42	Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;	No cumple con la codificación estandarizada de zonificación
		Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes	Cuantificar y localizar áreas destinadas a equipamientos
✓	F3.pág13- F3.pág22	Determinación de sistemas viales y complementarios	
		Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos	Definir áreas verdes y su conexión con el espacio público



	Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social	Identificar áreas prioritarias para este tipo de vivienda
	Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria	En el documento fase 3 se indica q en la fase 2 se entregó la ORDENANZA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES, sin embargo, este documento no ha sido proporcionado al equipo consultor por parte del GAD Municipal.
	Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios;	En el documento PUGS 2018 fase 3 se enlista programas y proyectos, tomados del PDOT 2015-2030 y se planten ser ubicados en 4 PITS pero no se especifica las características y los terrenos a ser implantados.
	Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo	Identificar áreas donde se aplicarán instrumentos de gestión

Los temas que requieren una mayor profundización en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) son los siguientes:

- Capacidad de los sistemas públicos de soporte: Se necesita una descripción detallada de la capacidad de infraestructura como agua, saneamiento, etc.
- Formulación de Planes Parciales en suelos rurales: Es necesario establecer parámetros y procedimientos para la formulación de Planes Parciales.
- Delimitación de riberas y lechos: Se requiere ajustarse a la clasificación y subclasificación del suelo, considerando la normativa correspondiente.
- Estándares urbanísticos: Se deben definir los estándares mínimos de calidad y diseño urbano que guíen el desarrollo del territorio.
- Dotación de espacios públicos: Es importante especificar la cantidad, distribución y características de los espacios públicos necesarios para la comunidad.
- Equipamiento: Se necesita detallar los tipos de equipamientos y su distribución adecuada en el territorio.
- Previsión de suelo para vivienda de interés social: Se deben identificar áreas destinadas a este fin y definir sus características específicas.
- Protección y aprovechamiento del paisaje: Se requieren medidas para proteger y aprovechar el paisaje natural y cultural del territorio.
- Conservación y protección del patrimonio natural: Es importante identificar y proteger áreas de interés patrimonial y natural.
- Protección y mitigación de riesgos: Se necesitan estrategias claras para reducir los riesgos naturales y antrópicos en el territorio.
- Accesibilidad al medio físico y espacio público: Se debe garantizar una accesibilidad universal y de calidad en el espacio público.
- Identificación de suelo destinado a equipamientos: Se requiere cuantificar y localizar áreas destinadas a equipamientos públicos y comunitarios.



- Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público: Es importante definir áreas verdes y su conexión con el espacio público para promover la calidad de vida.
- Identificación de sectores para vivienda de interés social: Se deben identificar y priorizar áreas para el desarrollo de vivienda de interés social.
- Identificación de asentamientos humanos de hecho: Es fundamental identificar y regularizar asentamientos de hecho para mejorar las condiciones de vida de la población.
- Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios: Se deben identificar áreas que requieran planes específicos para su desarrollo y ordenamiento.
- Identificación de sectores sujetos a instrumentos de gestión del suelo: Es necesario identificar áreas donde se aplicarán instrumentos de gestión del suelo para garantizar un desarrollo sostenible y equitativo del territorio.

En el marco del proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2018), se plantea la adaptación del PUGS existente a los contenidos mínimos establecidos por la legislación vigente, en consonancia con el análisis efectuado. Esto permitirá asegurar que la actualización del PUGS cumple con los estándares normativos y brinde una guía efectiva para el ordenamiento territorial, el planeamiento urbano y la gestión del suelo; buscando responder a las necesidades actuales y futuras de desarrollo urbano y rural en el cantón Archidona.



1.4. DIAGNÓSTICO DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

En el artículo 28 de la LOOTGS, se establece que el componente estructurante estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en PDOT Municipal y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial.

En el apartado 1.3 del presente documento, se identifica la estructura del PUGS vigente, comparándolo con los contenidos mínimos requeridos por la legislación. A continuación, se profundiza el análisis con respecto al MTD, a los límites urbanos, a la clasificación y subclasificación del suelo cantonal. Además, se hace una revisión tanto técnica como legal, de elementos territoriales que no están incorporados en el documento vigente, como son: las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas.

1.4.1. Diagnóstico territorial cantonal y de los principales centros poblados

El cantón Archidona se encuentra ubicado al nororiente del Ecuador continental, en la provincia de Napo, abarcando territorios de la región Sierra y de la región Amazónica.

Imagen 2. Límites Territoriales cantón Archidona



Fuente: CONALI, 2022. Elaborado por: Equipo consultor.

Posee una extensión territorial de 3057,16 km², según datos oficiales del Comité Nacional de Límites (CONALI, 2022). Su fundación data del 21 de abril de 1560 sobre territorio Quijos. Sus límites territoriales son los siguientes:

- **Norte:** cantón Quijos, Provincia Napo
- **Sur:** cantón Tena, Provincia Napo



- **Este:** cantón Loreto, provincia de Orellana
- **Oeste:** Cantón Mejía, provincia Pichincha y cantón Latacunga, Provincia Cotopaxi

Por su parte, el cantón Archidona está organizado políticamente en cuatro parroquias, con comunidades heterogéneas en cuanto a dinámica poblacional, infraestructura, conectividad vial, servicios, etc. Las parroquias que conforman el cantón son las siguientes:

Tabla 5. Parroquias Cantón Archidona.

PARROQUIA	ÁREA (km ²)
ARCHIDONA	979,14
COTUNDO	1532,25
SAN PABLO DE USHPAYACU	153,24
HATUN SUMAKU	392,53
TOTAL	3057,16

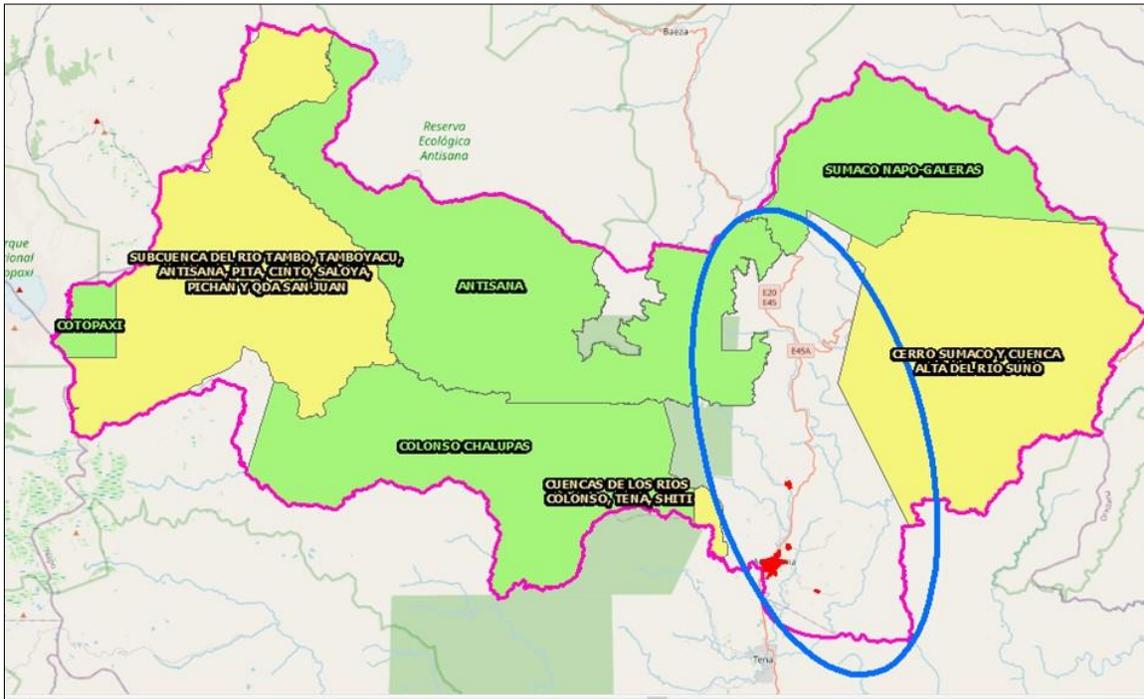
Fuente: CONALI, 2022. Elaborado por: Equipo consultor.

Según información web del Municipio de Archidona en su administración 2019-2023 manifiesta que “El 68,12% de la población habla el idioma Kichwa, mientras que el 38,69% habla el castellano. Existen representantes de otras nacionalidades de manera minoritaria como los Awa, Achuar, Cofan, Siona, Secoya, Shuar, Waorani, Zapara.

Por su parte, el cantón se caracteriza por tener el 81,64 % de su territorio cubierto por Áreas Protegidas y Bosques Protectores, según información del MAATE 2023, dejando una pequeña franja o superficie en donde se concentran las actividades económicas relacionadas a la agricultura y la ganadería.



Imagen 3. Límites Territoriales cantón Archidona



Fuente: MAATE, 2023. Elaborado por: Equipo consultor.

Tabla 6. Parroquias Cantón Archidona.

SNAP	ÁREA (km ²)
Áreas protegidas	1364,31
Bosque y Vegetación Protectora	1131,55
TOTAL	2495,86

Fuente: MAATE, 2023. Elaborado por: Equipo consultor.

Dichas características o condiciones ambientales hacen que el territorio cantonal de Archidona posea altos valores paisajísticos lo que conlleva a que existan gran cúmulo y variedad de atractivos turísticos naturales y ecológicos.

En el cantón existen 3 áreas urbanas o áreas consolidadas principales, estas son: Archidona, Cotundo y San Pablo de Ushpayacu. Los servicios básicos como redes de agua potable y alcantarillado se disponen en la mayoría de estas áreas, con buena cobertura en dichas áreas consolidadas. Dichas condiciones son diferentes en las áreas rurales o no consolidadas del cantón.

1.4.2. Análisis del Modelo Territorial Deseado

El Modelo Territorial es una imagen simplificada del sistema territorial por medio de sus elementos estructurantes. En el caso del MT Deseado del PDOT vigente, se propone una imagen de la ciudad de

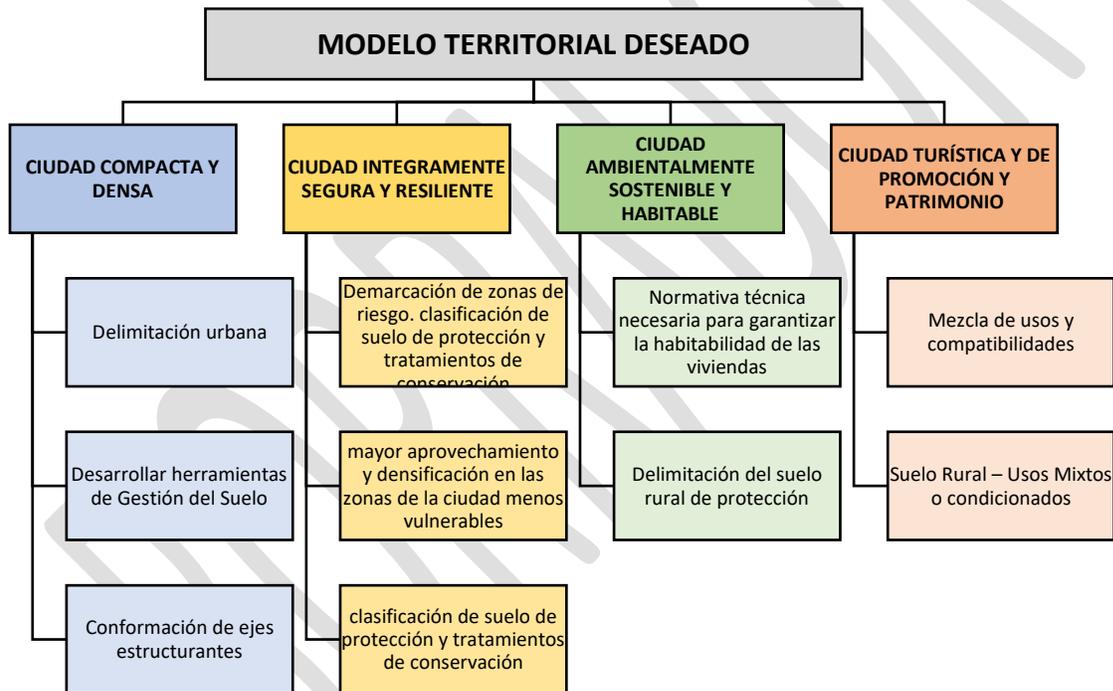


Archidona a futuro sustentada en cuatro conceptos claves, que corresponde a los factores reguladores para el desarrollo urbanístico del cantón, estos son:

- Ciudad compacta y densa.
- Ciudad integralmente segura y resiliente.
- Ciudad ambientalmente sostenible y habitable.
- Ciudad turística, de promoción y patrimonio.

Para alcanzar estos conceptos claves en el territorio, el MTD propone una serie de estrategias que deben ser incorporadas en los procesos de planeamiento urbano y territorial. A continuación, se mencionan estas estrategias.

Imagen 4. Conceptos claves y estrategias del Modelo Territorial Deseado – PGUS 2018



Fuente: PUGS 2018. Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.4.3. Análisis de los límites urbanos.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo de Archidona (2018) incorporó un proceso metodológico para la delimitación de los límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquias rurales de Cotundo y San Pablo, que dio como resultado la disminución de los límites para los tres asentamientos humanos. Los criterios aplicados fueron los siguientes:

- Racionalización de límites urbano: Se ajustaron de los límites a elementos territoriales reconocibles.
- Crecimiento demográfico: Se consideró la tendencia y el índice de crecimiento poblacional en relación con la superficie habitada.



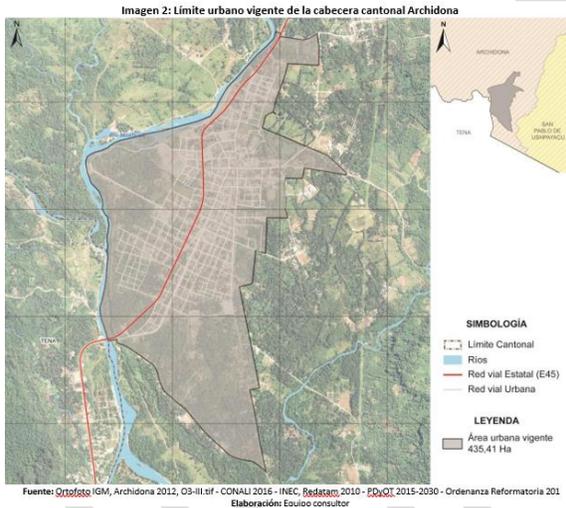
- Cobertura de Servicios básicos: Se analizó la disponibilidad de servicios básicos y la posibilidad de extender la cobertura de los mismos.
- Disminuir los riesgos de origen natural: Se excluyeron las zonas expuestas a peligros como zonas urbanas.

En el caso de la cabecera cantonal, el área urbana definida en el PDOT 2015, era de 435,41 hectáreas.; y se propuso su disminución en un 36,50%, pasando a ser de 276,49 hectáreas, como se observa en las siguientes figuras.

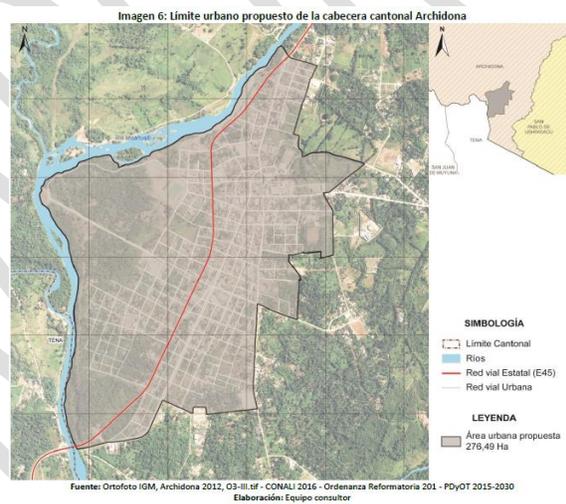
A pesar de que se ha delimitado el área urbana se considera necesario analizar de manera particular en cada situación. Se considera importante analizar la normativa y regulaciones emitidas por el GAD Municipal de Archidona antes del 2010. Para establecer estrategias y respuestas a las lotizaciones que están fuera del límite urbano.

Imagen 5. Límite Urbano Cabecera cantonal Archidona.

PDyOT Archidona 2015-2030



PUGS 2018 OM 12 (Año 2020)



Fuente: PUGS 2018. Memoria Técnica Fase 2.

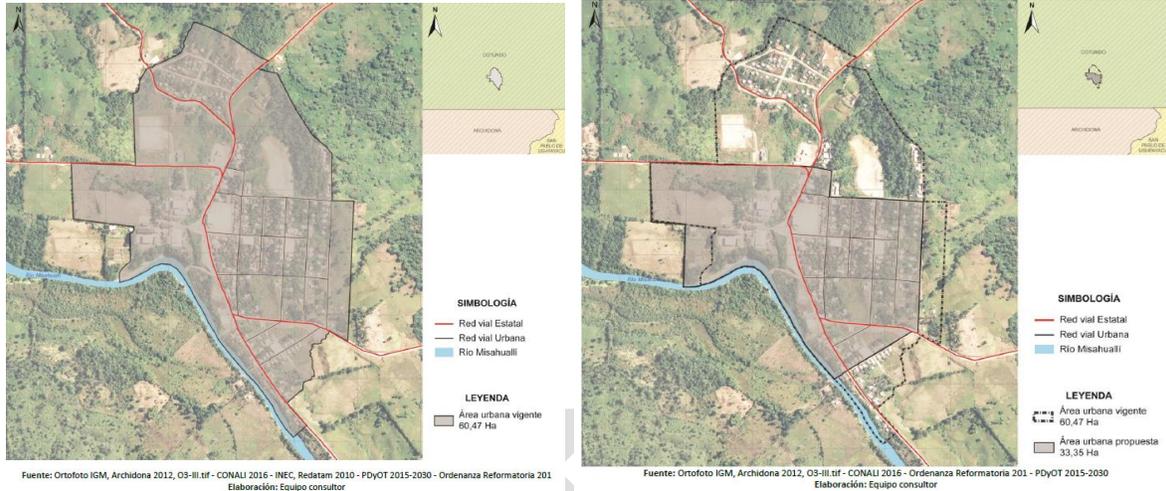
En la cabecera parroquial de Cotundo, el área urbana en el PDOT el año 2015 abarcaba una superficie de 60,47 hectáreas; a partir del análisis realizado por la consultoría en el año 2018, se reduce un 44%, dando como resultado un área urbana de 33,35 hectáreas.



Imagen 6. Límite Urbano Cabecera parroquial Cotundo

PDyOT Archidona 2015-2030

PUGS 2018 OM 12 (Año 2020)



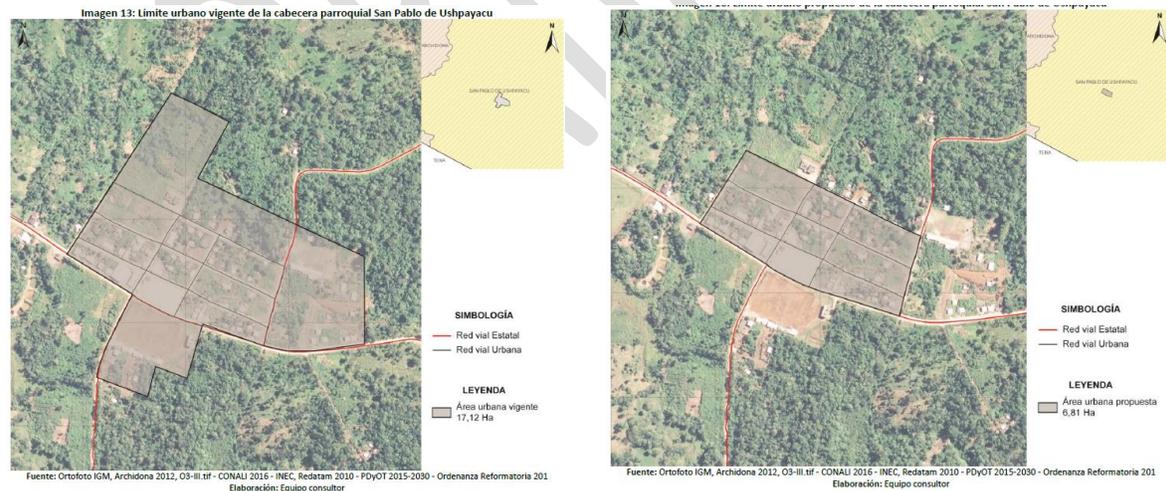
Fuente: PUGS 2018. Memoria Técnica Fase 2.

Para el caso de la cabecera parroquial de San Pablo, también se evidencia una reducción considerable del área urbana. Pasando de 17,12 hectáreas a 6,81 hectáreas, disminuyendo el 60% del área. Se excluyeron del área urbana un predio de un equipamiento educativo y un predio de equipamiento de salud.

Imagen 7. Límite Urbano Cabecera parroquial San Pablo

PDyOT Archidona 2015-2030

PUGS 2018 OM 12 (Año 2020)



Fuente: PUGS 2018. Memoria Técnica Fase 2.



1.4.4. Análisis de los predios vacíos en el área urbana.

El análisis de los predios vacíos en el área urbana de Archidona revela una situación: existe un considerable número de terrenos sin edificaciones.

Tabla 7. Predios con edificación y predios baldíos en suelo urbano

PREDIOS CON EDIFICACIÓN Y PREDIOS VALDIOS EN SUELO URBANO						
ÁREA URBANA SEGÚN OM	PREDIOS SIN EDIFICACIÓN	PREDIOS CON EDIFICACIÓN	TOTAL DE PREDIOS URBANOS	% PREDIOS SIN EDIFICACIÓN	% PREDIOS CON EDIFICACIÓN	TOTAL
ARCHIDONA	731	1643	2374	30,79	69,21	100
COTUNDO	85	185	270	31,48	68,52	100
SAN PABLO	27	50	77	35,06	64,94	100
TOTAL PREDIOS URBANOS*	843	1878	2721	30,98	69,02	100

*A partir de información catastral entregada por el GAD Municipal, con fecha de enero 2024. Se consideró el área urbana acorde a los límites definidos en el PUGS 2018.

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

A partir de la información proporcionada por el GAD Municipal, referente a la cartografía catastral, actualizada hasta enero del año 2024, (catastro urbano) se ha procedido a identificar los predios que cuentan con edificación y los que se encuentran sin edificación.

Tabla 8. Superficie de predios con edificación y superficie de predios baldíos en suelo urbano

SUPERFICIE DE PREDIOS CON EDIFICACIÓN Y SUPERFICIE DE PREDIOS BALDIOS EN SUELO URBANO						
ÁREA URBANA SEGÚN OM	SUPERFICIE (ha) PREDIOS SIN EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha) PREDIOS CON EDIFICACIÓN	TOTAL SUPERFICIE PREDIOS URBANOS	% DE SUPERFICIE SIN EDIFICACIÓN	% DE SUPERFICIE CON EDIFICACIÓN	TOTAL
ARCHIDONA	86,17	118,23	204,40	42,16	57,84	100
COTUNDO	6,90	16,79	23,69	29,12	70,88	100
SAN PABLO	1,52	3,11	4,63	32,81	67,19	100

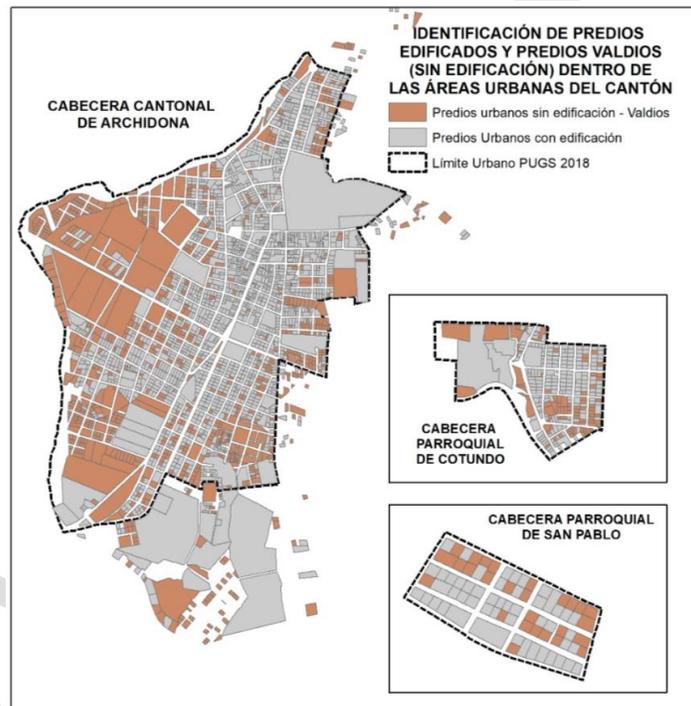


TOTAL PREDIOS URBANOS*	94,59	138,14	232,73	40,64	59,36	100
------------------------	-------	--------	--------	-------	-------	-----

*A partir de información catastral entregada por el GAD Municipal, con fecha de enero 2024. Se consideró el área urbana acorde a los límites definidos en el PUGS 2018.

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

Imagen 8. Identificación de los predios baldíos en el área urbana del cantón Archidona



Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

El análisis demuestra que hay espacio disponible dentro de los límites actuales para el desarrollo urbano. La presencia de muchos predios vacíos sugiere la posibilidad de densificar el área urbana existente, en lugar de expandirla. En este sentido, la prioridad debería ser promover políticas y estrategias que incentiven la ocupación y construcción en estos terrenos vacantes, fomentando así un uso más eficiente del suelo y evitando la dispersión urbana. Esto no solo contribuiría a maximizar la utilización del espacio disponible, sino que también podría generar un entorno urbano más compacto y sostenible.

Sin embargo, es necesario profundizar el análisis una vez se cuente con la información actualizada del diagnóstico cantonal territorial del PDOT.

1.4.5. Diagnóstico de la clasificación y subclasificación del suelo.

En la LOOTUGS se define al suelo como el soporte físico de las actividades que la sociedad realiza en la búsqueda de un desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias



territoriales de acuerdo con las dimensiones sociales, económicas, culturales y ambientales. Para efectos de la planificación, se clasifica el suelo en urbano y rural, considerando sus características particulares.

1.4.5.1. Clasificación del suelo

Acorde al artículo 18 de la LOOTUGS, el suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrado que están dotados en su totalidad o parcialmente de infraestructura básica y servicios público y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Mientras que el suelo rural (Art. 19 de la LOOTUGS) es el espacio destinado a actividades agropecuarias, extractivas o forestales, o al suelo que por sus características biofísicas deben ser protegido o conservados

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona (2018), se identificó como suelo urbano la cabecera cantonal de Archidona, la cabecera parroquial de Cotundo y la cabecera parroquial de San Pablo, dando un total de 316,47 hectáreas, definidos como suelo urbano. Es importante mencionar que la cabecera parroquial de Hatun Sumako, correspondiente a 10 de Agosto, no fue incorporada como un polígono urbano en el PUGS 2018, ya que se encuentra ubicada dentro de territorio comunal.

Tabla 9. Clasificación del Suelo (PUGS 2018)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN ARCHIDONA PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (2018)		
Clasificación	Área (Ha)	Porcentaje
Urbano	316,47	0,1
Rural	305.212,34	99,9
Total	305528,81	100,0

Fuente: Memoria Técnica Fase 2; PUGS Archidona 2018.

Tomando en cuenta que el área total del cantón equivale a 305.528,81 hectáreas, el suelo definido como urbano apenas corresponde al 0,1%, mientras que el suelo definido como rural es de 305.212,34 hectáreas que equivale al 99,9%, según lo establece el PUGS vigente, consolidándose como un territorio esencialmente rural.

1.4.5.2. Subclasificación del suelo rural

Acorde al artículo 19 de la LOOTUGS, el suelo rural se subclasifica en: suelo rural de producción, para aprovechamiento extractivo, de expansión urbana y suelo rural de protección. En el PUGS 2018, se cuenta con las siguientes superficies acorde a la sub clasificación definida:



Tabla 10. Sub clasificación del Suelo Rural

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (2018)		
Sub Clasificación	Área (Ha)	%
Producción	36.020,35	11,80
Aprovechamiento Extractivo	1.256,70	0,41
Expansión Urbana	177,17	0,06
Protección	267.757,85	87,73
TOTAL	305.212,07	100,00

Fuente: Memoria Técnica Fase 2; PUGS Archidona 2018.

A pesar de que el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona (2018), sí incorpora los conceptos definidos en la *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo* LOOTUGS, cumpliendo con lo establecido en el marco normativo nacional; se considera necesario y urgente profundizar el análisis del suelo rural en la región amazónica, considerando las particularidades del territorio y sus ecosistemas; las dinámicas de poblamiento y su forma de organización social. Entre los elementos territoriales a considerar están: las áreas naturales protegidas que conforman el Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP y el Patrimonio Forestal Nacional PFN, ambas de competencia de la Autoridad Ambiental Nacional; los territorios que pertenecen a comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, que corresponden, acorde a la ley, a territorios indivisibles; con lógicas de poblamiento y de uso de recursos propias de las comunidades indígenas; grandes extensiones de suelo rural pertenecientes a Asociaciones Productivas; y los asentamientos humanos en suelo rural. A continuación, se presenta información clave de cada uno de estos elementos acompañado de su marco normativo nacional:

1.4.5.3. Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP.

El Sistema Nacional de Áreas Protegidas tiene como objetivo la conservación, manejo y uso sostenible de la biodiversidad, así como la conectividad funcional de los ecosistemas terrestres, insulares, marinos, marino-costeros y los derechos de la naturaleza. Acorde el Código Orgánico Ambiental, el SNAP está integrado por:

- Subsistema estatal: Se compone del patrimonio de las áreas protegidas del Estado (Art. 43, COA).
- Subsistema autónomo descentralizado: se compone de las áreas protegidas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados que la Autoridad Ambiental Nacional haya declarado como tales (Art. 44, COA).
- Subsistema comunitario: Se compone de las áreas protegidas de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades que la Autoridad Ambiental Nacional haya declarado como tales (Art. 45, COA).
- Subsistema privado: Se compone de las áreas protegidas de propiedad privada que la Autoridad Ambiental Nacional haya declarado como tales (Art. 46, COA).



La Autoridad Ambiental Nacional, correspondiente al Ministerio de Ambiente, es la encargada de la aprobación de herramientas para la gestión de las áreas protegidas, entre las que están los planes de manejo (Art. 134 Reglamento COA). Los Planes de Manejo, deben incluir una zonificación que permita determinar las actividades, usos y normas de uso para cada una de las zonas definidas, así como criterios, herramientas y mecanismos para su manejo. Las actividades de turismo y recreación se definirán de manera coordinada entre la Autoridad Ambiental Nacional, la Autoridad Nacional de Turismo y demás autoridades competentes; estableciendo las condiciones para el turismo y recreación en función de cada plan de manejo de las áreas protegidas, y con el propósito de generar iniciativas de turismo sostenible (Art. 52, COA). Mientras las actividades extractivas de recursos no renovables se encuentran prohibidas dentro de las áreas del SNAP (Art. 54, COA).

Con respecto a las obras, proyectos o actividades dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, la Autoridad Ambiental Nacional autorizará obras, proyectos o actividades dentro del SNAP de manera excepcional, siempre que se cumplan las condiciones de no afectar la funcionalidad del área protegida, estar de acuerdo con el plan de manejo y zonificación del área protegida y no contrariar las prohibiciones y restricciones previstas sostenible (Art. 53, COA).

En el territorio cantonal de Archidona, se identifican 4 áreas protegidas que pertenecen al SNAP, estas son: Parque Nacional Cotopaxi, Parque Nacional Sumaco – Napo Galeras, la Reserva Ecológica Antisana; y la Reserva Biológica Colonso Chalupas.

1.4.5.4. Patrimonio Forestal del Estado

Acorde al artículo 89 del *Código Orgánico de Ambiente*, el Patrimonio Forestal Nacional estará conformado por:

- Los bosques naturales y tierras de aptitud forestal, incluyendo aquellas tierras que se mantienen bajo el dominio del Estado o que por cualquier título hayan ingresado al dominio público;
- Las formas de vegetación no arbórea asociadas o no al bosque, como manglares, páramos, moretales y otros;
- Bosques y Vegetación Protectores;
- Los bosques intervenidos y secundarios;
- Las tierras de restauración ecológica o protección.

La Autoridad Ambiental Nacional ejerce la rectoría, planificación, regulación, control y gestión del Patrimonio Forestal Nacional. Las regulaciones establecidas para el Patrimonio Forestal Nacional se incorporarán obligatoriamente en la elaboración de los planes de ordenamiento territorial y demás herramientas de planificación y gestión del suelo.

En el territorio cantonal se identifican 2 áreas que forman parte del Patrimonio Forestal del Estado, estos son: el Bosque y Vegetación Protectora “Cerro Sumaco y Parte Alta del Río Suno” y el Bosque Protector “Sub Cuenca alta ríos Antisana – Tambo”. Los bosques y vegetación protectores son aquellas formaciones vegetales, naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas de dominio público o privado, naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas de dominio público o privado, que se localizadas en áreas de topografía accidentada, en cabeceras de cuencas hidrográficas o en zonas que por sus condiciones climáticas,



edáficas e hídricas, no son aptas para la agricultura o la ganadería, sus funciones son las de conservar el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestres.

Con respecto al derecho de la propiedad en territorios declarados como bosques y vegetación protectora dentro del Patrimonio Forestal Nacional, la legislación permite la adjudicación de tierras, donde se cambia el dominio, sin embargo, estas continúan siendo áreas en bosques y vegetación protectora. Durante el año 2017, el Ministerio de Ambiente, como Autoridad Ambiental Nacional, emitió varios acuerdos ministeriales, que corresponde a adjudicaciones de tierras a comunidades indígenas, dentro del área de Patrimonio Forestal Nacional como son los Bosques y Vegetación de protección “Cerro Sumaco y Parte Alta del Río Suno”. Las adjudicaciones fueron realizadas a título gratuito, de forma colectiva como cuerpo cierto y no pueden ser fraccionadas, gravadas ni enajenadas. Las comunidades adjudicatarias son obligadas a aprovechar los recursos existentes en estas tierras de acuerdo con lo previsto en el plan de manejo, sujetándose a las normativas técnicas de aprovechamiento forestal sustentable. (Acuerdo Ministerial No.92, 93,94 y 95). A continuación, se enlistan los Acuerdos Ministeriales, que se han obtenido del MAE.

Tabla 11. Acuerdos Ministeriales para la adjudicación de tierras en Bosques y Vegetación Protectoras (PFN)

ACUERDOS MINISTERIALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS EN BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORAS (PFN)					
NO. ACUERDO	FECHA	NOMBRE DE COMUNIDAD	PATIMONIO FORESTAL NACIONAL	SUPERFICIE (HAS)	
Acuerdo Ministerial No. 092	2017	Comunidad Kichwa Wawa Sumaco	Cerro Sumaco y Cuenca alta del Río Suno	2.727,05	
Acuerdo Ministerial No. 093	12 de octubre 2017	Comunidad Ancestral Kichwa Volcán Sumaco	Cerro Sumaco y Cuenca alta del Río Suno	1444,98	
Acuerdo Ministerial No. 094	12 de octubre 2017	Comunidad Ancestral Kichwa Jatun Sumaku	Cerro Sumaco y Cuenca alta del Río Suno	4847.85	
Acuerdo Ministerial No. 095.	12 de octubre 2017	Comunidad Kichwa Challwayaku	Cerro Sumaco y Cuenca alta del Río Suno	2.054,45	

Elaboración: Equipo consultor, 2024.



Imagen 9. Tierras Adjudicadas a comunidades indígenas dentro del Bosque y vegetación Protectora "Cerro Sumaco y Cuenca alta del Río Suno"



FUENTE: Catastro Rural Año 2023- GAD Municipal de Archidona

Elaboración: Equipo consultor, 2024.

Con respecto al régimen de la propiedad y posesión en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP y Patrimonio Forestal Nacional PFN, el COA en el artículo 50 establece las siguientes condiciones para legalizar las tierras de posesión o propiedad preexistente a la declaratoria de estas áreas.

- La prohibición de ingreso de personas a estas áreas para obtener la legalización de tierras, con excepción de las personas que han estado en ocupación material de buena fe, sin violencia ni clandestinidad, por un período ininterrumpido no menor a 5 años antes de la declaratoria de dicha área, o las que se encuentren en posesión ancestral de conformidad con la ley.
- La realización de obras o actividades en territorio comunitario o ancestral dentro de las áreas protegidas, para satisfacer necesidades básicas tales como salud y educación o para actividades de ecoturismo, se podrán llevar a cabo siempre que no afecten de manera directa o indirecta la funcionalidad y la conservación de dicha área protegida, estén de acuerdo con su plan de manejo y zonificación y cuenten con la autorización administrativa de la Autoridad Ambiental Nacional;
- El plan de manejo de las áreas protegidas deberá incluir, entre otros, el estudio y análisis por densidad poblacional, usos de suelos, agricultura familiar campesina, actividades productivas, sociales y culturales, en escenarios actuales y tendenciales, y otras que se dispongan en la normativa secundaria;
- La promoción de la conservación de la biodiversidad y el entorno natural, así como el desarrollo de actividades productivas sostenibles que eviten el avance de la frontera agrícola;
- El desalojo de los invasores, de acuerdo con las garantías previstas en la Constitución y la ley;
- Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades obtendrán la adjudicación gratuita, previo al cumplimiento de los requisitos correspondientes;



- Las organizaciones sociales, así como las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades solicitantes deben estar debidamente inscritas y ser reconocidas de conformidad con la ley.

En el artículo 92 del COA se establecen las siguientes reglas para el ejercicio del derecho a la propiedad dentro del Patrimonio Forestal del Estado:

- Destinar las tierras exclusivamente a los usos oficialmente asignados por los instrumentos de ordenamiento territorial y de gestión y uso del suelo;
- Respetar las normas de sostenibilidad en el uso, aprovechamiento y comercialización de los recursos naturales renovables existentes en el predio;
- Delimitar y respetar las servidumbres ecológicas;
- Las demás previstas en Código Orgánico de Ambiente, otras leyes y normativa secundaria.

Es importante mencionar que, el Código Orgánico de Ambiente, establece como infracción muy grave, asentamiento irregular que afecte la biodiversidad dentro de las áreas protegidas o las áreas del Patrimonio Forestal Nacional (Art. 318).

Sumando las superficies de las áreas del SNAP y del Patrimonio Forestal Nacional (PFN), se tiene un total de 245.508,80 hectáreas; lo que equivale al 80,36%, del total cantonal. Como se puede observar en la siguiente tabla e imagen:

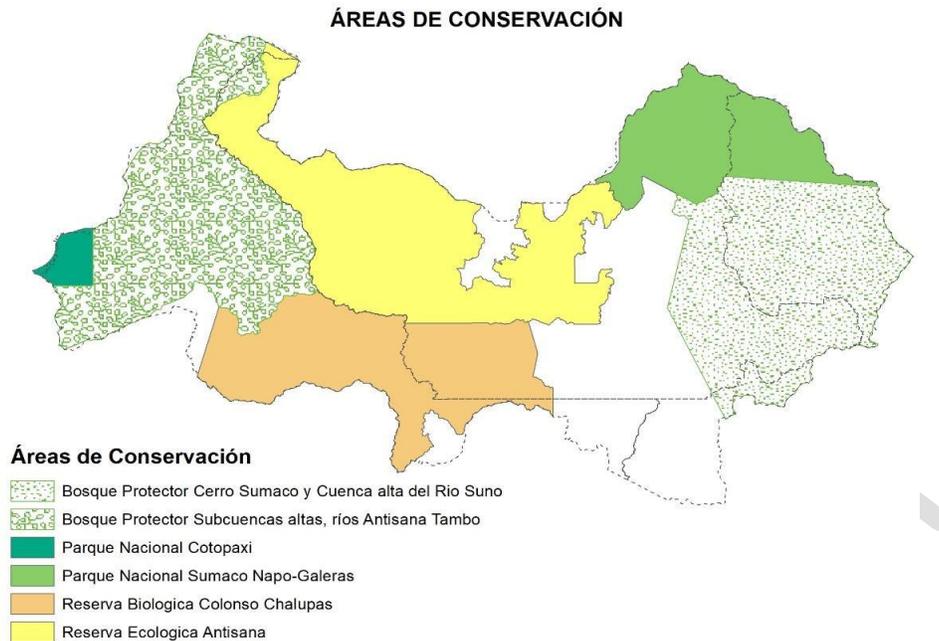
Tabla 12. Superficie por área protegida perteneciente al SNAP.

SUPERFICIE POR ÁREA PROTEGIDA DENTRO DEL CANTÓN Y SU RELACIÓN CON LA SUPERFICIE TOTAL CANTONAL.				
NOMBRE ÁREA PROTEGIDA		CATEGORIA	Superficie dentro del cantón (ha)	Porcentaje dentro del cantón
Parque Nacional	Cotopaxi	SNAP- Parque Nacional	3.360,64	1,10
Parque Nacional	Sumaco Napo-Galeras	SNAP- Parque Nacional	27.320,36	8,94
Reserva Ecológica	Antisana	SNAP- Reserva	59.779,61	19,57
Reserva Ecológica	Colonso Chalupas	SNAP- Reserva	43.210,46	14,14
Bosque Protector	Cerro Sumaco y Cuenca alta del Rio Suno	Patrimonio Forestal Nac. - Bosque Protector	56.984,66	18,65
Bosque Protector	Subcuencas altas, ríos Antisana - Tambo	Patrimonio Forestal Nac. - Bosque Protector	54.853,08	17,95
TOTAL ÁREA BAJO CONSERVACIÓN			245.508,80	80,36
TOTAL ÁREA CANTONAL			305.528,81	100,00

Fuente: Archivos SHP, proporcionados por el GAD Municipal. Cálculos en ArcMap.



Imagen 10. Áreas de conservación pertenecientes al SNAP y al Patrimonio Forestal Nacional



Fuente: Información cartográfica PDOT Archidona. **Elaboración:** Equipo Consultor

Es importante señalar que, el COA, en el artículo 89 establece la obligatoriedad de incorporar en los instrumentos de planificación, las regulaciones establecidas para el Patrimonio Forestal Nacional como son los Bosques y Vegetación Protectores. Mientras que, en el artículo 105, establece la obligatoriedad de considerar dentro de las categorías de ordenamiento territorial, no solo a las áreas de patrimonio Forestal del Estado, también a las áreas pertenecientes al SNAP y a los ecosistemas frágiles como son los páramos, humedales, bosques nublados, bosques secos, bosques húmedos, manglares y moretales. Por lo tanto, es fundamental no solo incorporar la delimitación de las áreas protegidas, también es crucial incorporar y respetar el marco normativo definido en los planes de manejo de cada área, por parte de la Autoridad Ambiental Nacional.

Dentro de este contexto, considerar lo antes expuesto y proponer una sub división del suelo rural de protección, separando las áreas correspondientes al SNAP y las áreas que forman parte de los Bosques y Vegetación Protectora del Patrimonio Forestal Nacional. De igual manera es crucial, profundizar el análisis en territorio identificando otras áreas que sean consideradas especiales para la conservación de la biodiversidad, los servicios ecosistémicos y la protección de fuentes de agua.

La subdivisión del suelo rural de protección permitirá, por un lado, proponer Polígonos de Intervención Territorial (PITs) en suelo rural y de tratamiento de conservación diferenciados para las áreas del SNAP y para las áreas del Patrimonio Forestal Nacional, considerando que sus aprovechamientos y usos del suelo deberán estar regidos por el marco normativo nacional, y acorde a los Planes de Manejo de cada área protegida.



1.4.5.5. Tierra comunitaria y territorios de los pueblos y nacionalidades.

El cantón de Archidona, así como la provincia de Napo, se caracterizan por tener una población mayoritariamente indígena, mucha de la cual se encuentra asentada en territorios ancestrales. Se entiende como posesión ancestral a la ocupación actual e inmemorial de un territorio, en donde se da la reproducción de la identidad, cultura, formas de producción y vida de varias generaciones de personas miembros de comunas, comunidades, pueblos o nacionalidades que sustentan su continuidad histórica.

Según datos del catastro rural proporcionados por el GAD Municipal de Archidona (año 2023) en el territorio cantonal se registran 47 predios que se encuentran inscritas en el catastro rural a nombre de una comunidad, lo que da una superficie total de 21.958,11 ha. Esta información se detalla en el componente estructurante. se presenta a continuación:

Tabla 13. Identificación de predios registrados en el catastro rural como propiedad de comunidades.

IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS REGISTRADOS EN EL CATASTRO RURAL COMO PROPIEDAD DE COMUNIDADES		
No.	CATASTRO RURAL - GADM ARCHIDONA AO 2023	SUPERFICIE (has)
1	COMUNIDAD KICHWA SANTO DOMINGO	0,06
2	COMUNIDAD LA MERCED DE JONDACHI	0,10
3	COMUNIDAD KICHWA 9 DE JUNIO	0,12
4	COMUNIDAD KICHWA PUSCUYO LOMA SANTA ELENA	0,15
5	COMUNIDAD KICHWA SAN PEDRO DE CHIMBIYACU	0,20
6	COMUNIDAD KICHWA AUTONOMO SAN MARCOS	0,23
7	COMUNIDAD KICHWA DE LUSHIAN	0,24
8	COMUNIDAD PIVICHIKTA	0,26
9	COMUNIDAD KICHWA LUSHIAN	0,27
10	COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE PAKCHAYACU	0,42
11	COMUNIDAD KICHWA SANTO DOMINGO	0,55
12	COMUNIDAD KICHWA PUSCUYO LOMA SANTA ELENA	0,63



13	COMUNIDAD LA MERCED DE JONDACHI	0,68
14	COMUNIDAD KICHWA NUEVA ESPERANZA	1,18
15	COMUNIDAD KICHWA SAN ANTONIO DE CHACARUMI	1,31
16	COMUNIDAD KICHWA LOS ANDES	1,52
17	COMUNIDAD KICHWA WAYSA YAKU	1,52
18	COMUNIDAD KICHWA BUENOS AIRES	1,55
19	COMUNIDAD LA MERCED DE JONDACHI	1,58
20	COMUNIDAD KICHWA WAMAK URKU	1,91
21	COMUNIDAD KICHWA SARA YACU CHURIS	2,04
22	COMUNIDAD KICHWA MUSHUCK KAWSAY	2,10
23	COMUNIDAD KICHWA 12 DE DICIEMBRE EL RETEN	2,11
24	COMUNIDAD KICHWA WAYSA YAKU	2,14
25	COMUNIDAD KICHWA RUKU JUMANDY KAMSAY	2,28
26	COMUNIDAD KICHWA KINTI URKU	2,32
27	COMUNIDAD VEINTE DE MAYO PARROQUIA COTUNDO	2,36
28	COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE COTUNDO	2,42
29	COMUNIDAD KICHWA 5 DE OCTUBRE	2,83
30	COMUNIDAD KICHWA 9 DE JUNIO	4,85
31	COMUNIDAD KICHWA KURY MUYU	7,86
32	COMUNIDAD KICHWA TUMANANGU	7,92
33	COMUNIDAD KICHWA 9 DE JUNIO	8,42
34	COMUNIDAD KICHWA SHAMATO	9,58
35	COMUNIDAD KICHWA SARA YACU CHURIS	9,61
36	COMUNIDAD KICHWA 9 DE JUNIO	15,65



37	COMUNIDAD KICHWA SAN JOSE DE BATANCOCHA	32,65
38	COMUNIDAD KICHWA WAMBULA	51,52
39	COMUNIDAD KICHWA AGROFORESTAL Y ARTESANAL DACHIYA	379,18
40	COMUNIDAD KICHWA PUCUNO CHICO	1.094,46
41	COMUNIDAD KICHWA VOLCAN SUMACO	1.434,28
42	COMUNIDAD KICHWA SANTA RITA	1.437,01
43	COMUNIDAD KICHWA CHALLWAYAKU	2.054,84
44	COMUNIDAD KICHWA WAWA SUMACO	2.737,14
45	COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE COTUNDO	3.766,19
46	COMUNIDAD KICHWA JATUN SUMAKU	3.810,34
47	COMUNIDAD KICHWA WAMANI COKIWA	5.061,52
TOTAL DE SUPERFICIE - COMUNIDADES		21.958,11

Fuente: Archivo SHP- Catastro Rural – GAD Municipal de Archidona (Año 2023).

Imagen 11. Ubicación de predios rurales a nombre de comunidades.



Fuente: Catastro rural GAD Municipal Archidona 2023.



La *Constitución Política del Ecuador*, reconoce y garantiza los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles (Art. 57 CPE). En la *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales LOTRTA*, se establece los derechos colectivos de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades que son:

- Conservar la propiedad imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible de sus tierras comunitarias.
- Exención del pago de tasas e impuestos.
- Mantener la posesión de tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita.
- Conservar el hábitat y participar en el uso, usufructo, administración sustentable y conservación de los recursos naturales renovables que se hallan en sus tierras.
- No ser desplazados de sus tierras ancestrales.
- Conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social y de generación y ejercicio de la autoridad, en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral.

Tabla 14. Rango de superficie de predios rurales de propiedad comunal

RANGOS DE SUPERFICIE DE PREDIOS RURALES REGISTRADOS A NOMBRE DE COMUNIDADES		
Rangos de superficie	No. de predios	Porcentaje
Menos de una Hectárea	13	28
De 1 a 10 hectárea	22	47
De 10 a 1000 hectáreas	4	9
De 1000 a 5000 hectáreas	8	17
TOTAL	47	100

Fuente: Archivo SHP- Catastro Rural – GAD Municipal de Archidona (Año 2023).

En las tierras y territorios en propiedad o posesión ancestral, a partir de sus propias formas de convivencia y organización social y de generación y ejercicio de la autoridad, esta ejercerá la administración y control social del territorio de conformidad con sus usos y costumbres.

1.4.5.6. Asociaciones con incidencia territorial

A partir de la información proporcionada por el GAD Municipal, se ha identificado la existencia de asociaciones dentro del territorio cantonal. En la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, artículo 22, se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad sobre la tierra rural en sus formas y modalidades: pública,



privada, asociativa, cooperativa, comunitaria y mixta. Con el fin de profundizar el análisis del suelo rural de producción, se plantea considerar la existencia de estas agrupaciones con incidencia en el territorio.

1.4.5.7. Asentamientos humanos en suelo rural

Para analizar la situación de los asentamientos humanos en suelo rural, es fundamental comprender las dinámicas sociales, económicas y productivas de las comunidades indígenas que habitan en el cantón. En el PDOT 2020, se estableció una jerarquización de asentamientos definiendo recintos, comunidades, asociaciones y comunas; y se enlistaron 170 asentamientos dentro del territorio cantonal.

Dentro de lo que compete al planeamiento urbano, es sustancial una correcta caracterización y localización de los asentamientos; considerando aspectos claves como son la tenencia de la tierra, para los casos de asentamientos en tierra comunal; el acceso a servicios básicos; la legalización de suelo, la historia del poblamiento y localización en caso de ubicarse en zonas de riesgo. La definición de aprovechamientos y usos del suelo para estos asentamientos humanos, deben considerar las características particulares del sector, e incorporar tanto en el documento como en el marco normativo local, criterios de diseño arquitectónico coherentes con las lógicas locales y el entorno.

Se debe mencionar que el GAD Municipal, tiene dentro de sus obligaciones, el levantamiento periódico de información, así como plantea un proceso para la regularización de los asentamientos de hecho (esta información se presenta con mayor detalle en el apartado No. 3.4.5).

Profundizar el análisis referente al suelo rural y su subclasificación, identificando sus características particulares del territorio cantonal, aportará para proponer criterios técnicos y legales enfocados a incorporar, ajustar, modificar y optimizar el componente urbanístico para el suelo rural.

1.4.6. Análisis referente al diagnóstico de los sistemas públicos de soporte.

El diagnóstico de los sistemas públicos de soporte es fundamental para comprender la infraestructura existente y las necesidades de los asentamientos humanos en el cantón Archidona. De acuerdo con el artículo 4, numeral 13 de la LOOTUGS, estos sistemas incluyen una amplia gama de infraestructuras y equipamientos, como los equipamientos sociales y de servicios, el espacio público, las áreas verdes, el manejo de desechos sólidos, la infraestructura de servicio de agua y alcantarillado, las redes viales y de transporte, así como las redes e instalaciones de comunicación y energía.

A continuación, se presenta un resumen del diagnóstico de asentamientos humanos y diagnóstico de movilidad, energía y conectividad del PUGS 2018. Para la actualización de este apartado se partirá del levantamiento de información que se realizará en la siguiente fase, que corresponde al diagnóstico del PDOT.

1.4.6.1. Diagnóstico de asentamientos humanos

- **Componentes de la Vivienda:**

En cuanto al componente de vivienda, se registra un total de 6,289 viviendas en el cantón, siendo el 75% de estas clasificadas como casas o villas.

- **Componente de Equipamientos:**



En lo que respecta al componente de equipamientos, se identificaron 57 centros educativos en todo el cantón, con aproximadamente el 28% ubicado en la parroquia de Archidona. En términos de equipamientos de salud, se encontraron 7 en todo el cantón, de los cuales 2 están dentro del área urbana de Archidona y 1 está próximo a ella.

Un análisis detallado de los equipamientos en diferentes áreas del cantón revela una distribución variada. En la cabecera cantonal, que incluye el centro y la periferia del área urbana de Archidona, se encontraron 27 centros educativos, 3 equipamientos de salud, 56 áreas verdes y de recreación, 27 establecimientos de alojamiento, un cementerio y una estación de transporte terrestre interprovincial, cantonal y parroquial. En las cabeceras parroquiales de Cotundo, San Pablo de Ushpayacu y Hatun Sumaku, se identificaron centros educativos, equipamientos de salud, áreas de recreación y otros servicios institucionales.

1.4.6.2. Diagnóstico de movilidad, energía y conectividad

- **Servicio de telecomunicaciones:**

En lo que respecta al servicio de telecomunicaciones, se observa una cobertura limitada tanto en telefonía fija como celular, lo que indica una necesidad de mejora en la infraestructura de comunicaciones para garantizar una conectividad adecuada en todas las áreas del cantón. La escasa inversión de operadores de telefonía celular sugiere la importancia de promover incentivos para mejorar la cobertura y la calidad de los servicios de telecomunicaciones en el área rural.

- **Energía Eléctrica:**

En el suministro de energía eléctrica, se identifica la presencia de conexiones clandestinas, lo que puede indicar problemas de acceso o disponibilidad de energía eléctrica legal. Además, la escasa utilización de tecnologías de la información y la comunicación (TIC) señala la necesidad de fomentar el acceso a la tecnología y promover su uso en el cantón.

- **Redes viales y de transporte:**

En cuanto a las redes viales y de transporte, se evidencian diversas dificultades, como el mal estado de las vías, la baja calidad del servicio de transporte de personas y mercaderías, y la escasa equipación y señalética en las carreteras. Estos problemas pueden afectar negativamente la movilidad de los habitantes del cantón, así como el desarrollo económico y social de la región.

- **Resumen:**

En resumen, el análisis de los sistemas públicos de soporte en el cantón Archidona destaca la necesidad de mejorar la infraestructura y los servicios en áreas clave como las telecomunicaciones, el suministro de energía eléctrica y las redes viales y de transporte. Estas mejoras son fundamentales para garantizar el acceso equitativo a servicios básicos y promover el desarrollo sostenible en el cantón.



1.4.7. Análisis referente a las áreas de conservación ambiental, áreas paisajísticas, áreas patrimoniales, áreas de riesgos, de producción y áreas extractivas.

En el reglamento del Código Orgánico Ambiental, artículo 5 se establece dentro de los lineamientos técnicos para el ordenamiento territorial: Establecer claramente la estructura urbano-rural del territorio, tomando en consideración las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos; de los conjuntos históricos y culturales; y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, en concordancia con la normativa aplicable.

➤ Análisis referente a las áreas de conservación ambiental

Como ya se mencionó en los apartados anteriores, el cantón Archidona alberga una riqueza natural excepcional, que incluye áreas de conservación de gran importancia. Destacan especialmente la Reserva Ecológica Antisana, el Parque Nacional Sumaco Napo-Galeras, y la Reserva Biológica Colonso Chalupas, que representan espacios naturales de gran valor ecológico y biodiversidad. Estas áreas de conservación desempeñan un papel crucial en la protección y preservación de los recursos naturales y la diversidad biológica de la región, además de ofrecer oportunidades para actividades turísticas como el ecoturismo, la investigación científica, y la educación ambiental.

Sin embargo, es importante reconocer que estas áreas enfrentan diversos desafíos, como la deforestación, la contaminación, la minería ilegal, el avance de la frontera agrícola y la presión por el desarrollo urbano. Por lo tanto, es fundamental implementar medidas efectivas de gestión y conservación que aseguren la protección a largo plazo de estos valiosos ecosistemas y promuevan un desarrollo sostenible en el cantón Archidona.

En el territorio cantonal también encontramos otras formaciones vegetales naturales como son los páramos, bosques nativos y los moretales. Acorde al artículo 99 del COA, se considera de interés público la conservación, protección y restauración de los páramos, moretales y ecosistema de manglar. Se prohíbe su afectación, tala y cambio de uso de suelo, de conformidad con la ley. Además, se incluye que, las comunas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos participarán en el cuidado de estos ecosistemas y comunicarán a la autoridad competente, cualquier violación o destrucción de estos. Mientras que los Gobiernos Autónomos Descentralizados promoverán y fomentarán acciones y actividades complementarias para garantizar la conservación en estas áreas.

➤ Análisis referente a las áreas paisajísticas.

El cantón Archidona se distingue por sus impresionantes áreas paisajísticas, que abarcan una diversidad de escenarios naturales de gran belleza y valor estético. Desde sus exuberantes bosques tropicales hasta sus imponentes montañas y ríos cristalinos, el paisaje de Archidona ofrece una experiencia visualmente cautivadora y enriquecedora. Entre sus principales áreas paisajísticas destacan las laderas montañosas cubiertas de vegetación exuberante, los caudalosos ríos que serpentean a través del paisaje, las cascadas majestuosas que se precipitan en piscinas naturales, y los extensos valles. Estos paisajes no solo son fuente de admiración y disfrute para los habitantes y visitantes de Archidona, sino que también desempeñan un papel fundamental en la conservación de la biodiversidad y el equilibrio ecológico de la región. Además, constituyen un importante atractivo para el turismo sostenible y la práctica de actividades al aire libre, como el senderismo, la observación de aves, la investigación científica, y el turismo de naturaleza. En este sentido, es crucial promover políticas y acciones encaminadas a la protección y preservación de estas áreas paisajísticas,



garantizando su conservación a largo plazo y su acceso responsable y sostenible por parte de la comunidad y los visitantes.

➤ **Análisis referente a las áreas patrimoniales, arqueológicas y de importancia geológica.**

El cantón Archidona alberga diversas áreas patrimoniales que reflejan su rica historia y diversidad cultural. Estas áreas, impregnadas de tradiciones ancestrales y vestigios históricos, constituyen un valioso patrimonio cultural que merece ser preservado y valorado. Entre las áreas patrimoniales más destacadas se encuentran los sitios arqueológicos que evidencian la presencia de antiguas civilizaciones en la región, como los petroglifos y ruinas arqueológicas. Asimismo, el patrimonio arquitectónico, representado por iglesias coloniales, casonas antiguas y otros edificios de valor histórico, añade un elemento distintivo al paisaje urbano y rural del cantón. Además, las áreas patrimoniales comprenden también manifestaciones culturales intangibles, como tradiciones, festividades, artesanías y gastronomía local, que constituyen parte fundamental de la identidad cultural de Archidona. Preservar y promover estos patrimonios, es fundamental para fortalecer el sentido de pertenencia de la comunidad, promover el turismo y contribuir al desarrollo sostenible del cantón.

Se debe tomar en cuenta que la provincia de Napo fue declarada Geoparque Mundial por la UNESCO, considerándose áreas geográficas únicas y unificadas en las que se gestionan sitios y paisajes de importancia geológica internacional, a través de un concepto holístico de protección, educación y desarrollo sostenible. Dentro del proceso de actualización del PUGS se propone la incorporación de estos espacios relevantes para la toma de decisiones dentro de la planificación.

Foto 1. Petroglifo del barrio San Agustín.



Fuente: Levantamiento en campo.



➤ **Análisis referente a las áreas de producción**

Como ya se mencionó en los ítems anteriores, el cantón Archidona se caracteriza por ser un territorio rural, con el 99,9% de su superficie definida como suelo rural. Considerando que el 43,7% del territorio cantonal está dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP, y que el 36,6% corresponde a patrimonio forestal del estado; eso nos da un 19,6% de la superficie del cantón a ser destinado para otros usos, como son las actividades productivas. En el PUGS 2018, se define al suelo rural de producción como el suelo destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, en armonía con el ambiente.

En la *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales*, se establecen los principales parámetros técnicos que orientan a un manejo eficiente del recurso suelo, como son:

La función social (art. 11) de la tierra rural presupone que el sistema productivo agrario establecido en el predio mantenga una producción sostenible y sustentable para garantizar la soberanía alimentaria, la generación de trabajo familiar o de empleo, el desarrollo y fortalecimiento de las capacidades de producción. La función ambiental (art. 12) de la tierra rural consiste en contribuir al desarrollo sustentable, al uso racional del suelo y al mantenimiento de su fertilidad de tal manera que conserve el recurso, la agrobiodiversidad y las cuencas hidrográficas para mantener la aptitud productiva, la producción alimentaria, asegurar la disponibilidad de agua de calidad y contribuya a la conservación de la biodiversidad.

Uno de los fines de la ley es el fortalecimiento de la agricultura familiar campesina entendida como una modalidad productiva, agropecuaria, de recolección, acuícola, forestal o silvícola, que implica una forma de vida y una realidad cultural, combina funciones económicas, ambientales, sociales y culturales.

La LOTRTA también incorpora el concepto de la *Unidad Productiva Familiar*, que consiste en una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio. Según el artículo 75 de la misma ley establece que los GAD Municipales tomarán en cuenta la Unidad Productiva Familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural. El MAGAP como Autoridad Agraria Nacional tiene la obligación de definir la Unidad de Producción Familia.

Dentro de lo expuesto anteriormente, y considerando las particularidades de cantón y de las dinámicas socio-económicas de las comunidades indígenas que se asientan en este territorio, se plantea la necesidad de profundizar el análisis de los sistemas productivos locales. Con el fin de ajustar y proponer subdivisiones al suelo rural de producción, que permitirá una mejor delimitación de los polígonos de intervención territorial rural de producción.



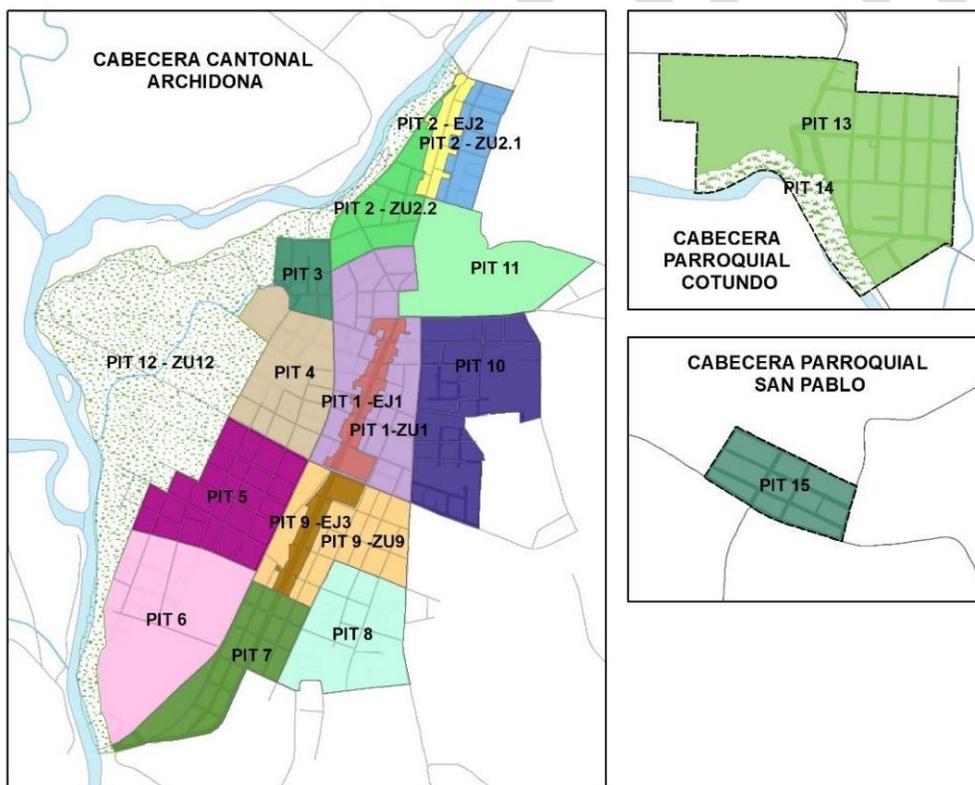
1.5. DIAGNÓSTICO DEL COMPONENTE URBANÍSTICO (2018)

En el marco del proceso de revisión y análisis del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) correspondiente al año 2018, se ha llevado a cabo una exhaustiva evaluación del componente urbanístico. Este análisis se ha centrado en examinar la estructura, distribución y características de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) tanto en el área urbana como en el suelo rural. El objetivo principal ha sido comprender la configuración actual del uso del suelo y su correspondencia con las necesidades y regulaciones urbanísticas establecidas en el plan vigente.

1.5.1. Referente al suelo urbano

En el suelo urbano, se han identificado 19 Polígonos de Intervención Territorial PITs (en la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales de Cotundo y San Pablo); abarcando una superficie conjunta de 314,3 hectáreas. De los 19 PIT totales, 16 PITS corresponden a la cabecera cantonal, 2 para la cabecera parroquial de Cotundo y un PIT urbano para la cabecera parroquial de San Pablo.

Imagen 12. Polígonos de Intervención Territorial – Suelo Urbano



POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - URBANOS

PIT 1 -EJ1	PIT 2 - ZU2.1	PIT 4	PIT 7	PIT 9 -ZU9	PIT 12 - ZU12
PIT 1-ZU1	PIT 2 - ZU2.2	PIT 5	PIT 8	PIT 10	PIT 13
PIT 2 - EJ2	PIT 3	PIT 6	PIT 9 -EJ3	PIT 11	PIT 14
					PIT 15

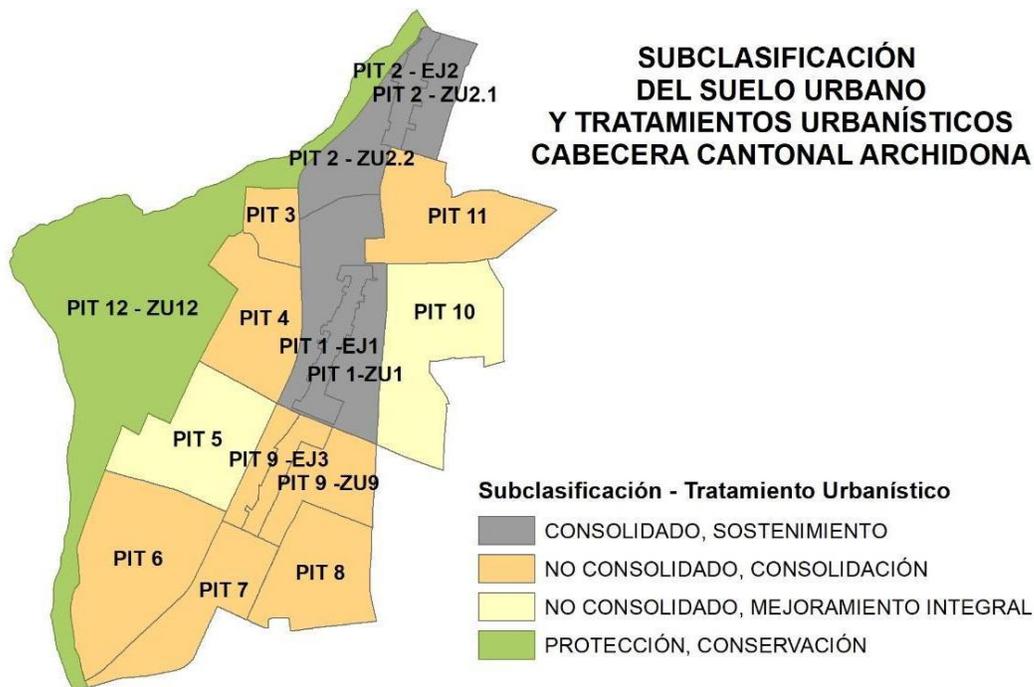
Fuente: PUGS 2018. Archivo SHP proporcionado por GAD Municipal.



Con respecto a los tratamientos urbanísticos, según el artículo 42 de la LOOTUGS, son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de los polígonos e intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológicos, físico-ambiental y socio económico. Para la cabecera cantonal, se identifica que los PITs No. 1 y No. 2 definidos como suelo urbano consolidado, poseen un tratamiento de sostenimiento, el cual se aplica para áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados. (Art. 4, Numeral 14).

Los PITS definidos como suelo urbano NO consolidado se diferencia en el tratamiento de CONSOLIDACIÓN para los PITs no. 3, 4,6,7,8,9 y 11. Mientras los PITS No. 5 y 10, también definidos como suelo urbano NO consolidado se le ha asignado el tratamiento de MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Imagen 13. Subclasificación del Suelo Urbano y Tratamientos Urbanísticos



Fuente: PUGS 2018. Archivo SHP proporcionado por GAD Municipal.



Tabla 15. Tabla de aprovechamientos de los Polígonos de Intervención territorial – Urbano

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - URBANOS (PUGS 2018)															
No.	CÓDIGO	SUBCLASIFICACIÓN URBANA	TRATAMIENTO	No. Pisos	M.	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Uso Principal	Área (ha)
1	PIT 1 -EJ1	CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO	4	12	0	0	3	6	70	280	200	10	R1	5,3
2	PIT 1-ZU1	CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	R1	21,6
3	PIT 2 - EJ2	CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO	2	6	0	0	3	6	70	140	200	10	R1	3,8
4	PIT 2 - ZU2.1	CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO	2	6	3	3	3	6	50	100	200	10	R1	6,5
5	PIT 2 - ZU2.2	CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO	1	4	3	3	3	6	50	50	200	10	R2	9,8
6	PIT 3	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	1	4	3	3	3	6	50	50	300	10	R2	5,3
7	PIT 4	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	2	6	3	3	3	6	50	100	300	10	R2	15,9
8	PIT 5	NO CONSOLIDADO	MEJORAMIENTO INTEGRAL	1	4	3	3	3	6	50	50	400	10	R2	19,0
9	PIT 6	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	1	4	3	3	3	6	50	50	400	12	R2	26,9
10	PIT 7	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	2	6	3	3	3	6	50	100	300	10	R2	14,6
11	PIT 8	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	2	6	3	0	3	6	50	100	200	10	R2	16,1
12	PIT 9 -EJ3	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10	R1	4,0
13	PIT 9 -ZU9	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	2	6	3	0	3	6	50	100	200	10	R2	14,5



14	PIT 10	NO CONSOLIDADO	MEJORAMIENTO INTEGRAL	2	6	3	3	3	6	50	100	200	12	R2	24,8
15	PIT 11	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	2	6	3	3	3	6	50	100	200	12	R2	18,3
16	PIT 12 - ZU12	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PA	69,8
17	PIT 13	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	2	6	3	3	3	6	50	100	200	10	R2	28,9
18	PIT 14	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PA	4,5
19	PIT 15	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	2	6	3	3	3	6	50	100	200	10	R2	6,8

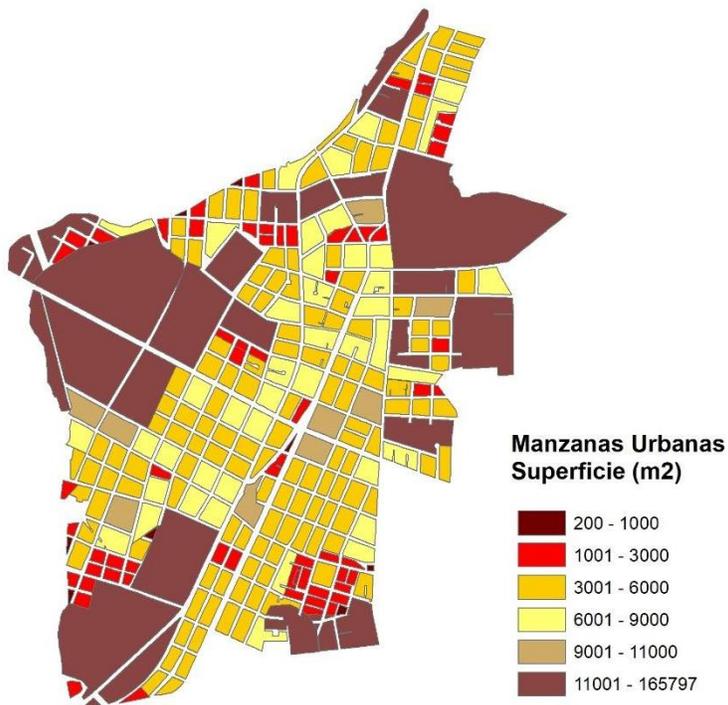
Fuente: Ordenanza Municipal No 12, año 2020.



1.5.1.1. Trama urbana y trazado vial

Durante el análisis de los Polígonos de Intervención Territorial del área urbana de Archidona, juntamente con el equipo técnico del GAD Municipal, se pudo evidenciar la heterogeneidad que existe con respecto al tamaño de las manzanas urbanas. Llama la atención principalmente las manzanas que presentan superficies mayores a los 11.000 m².

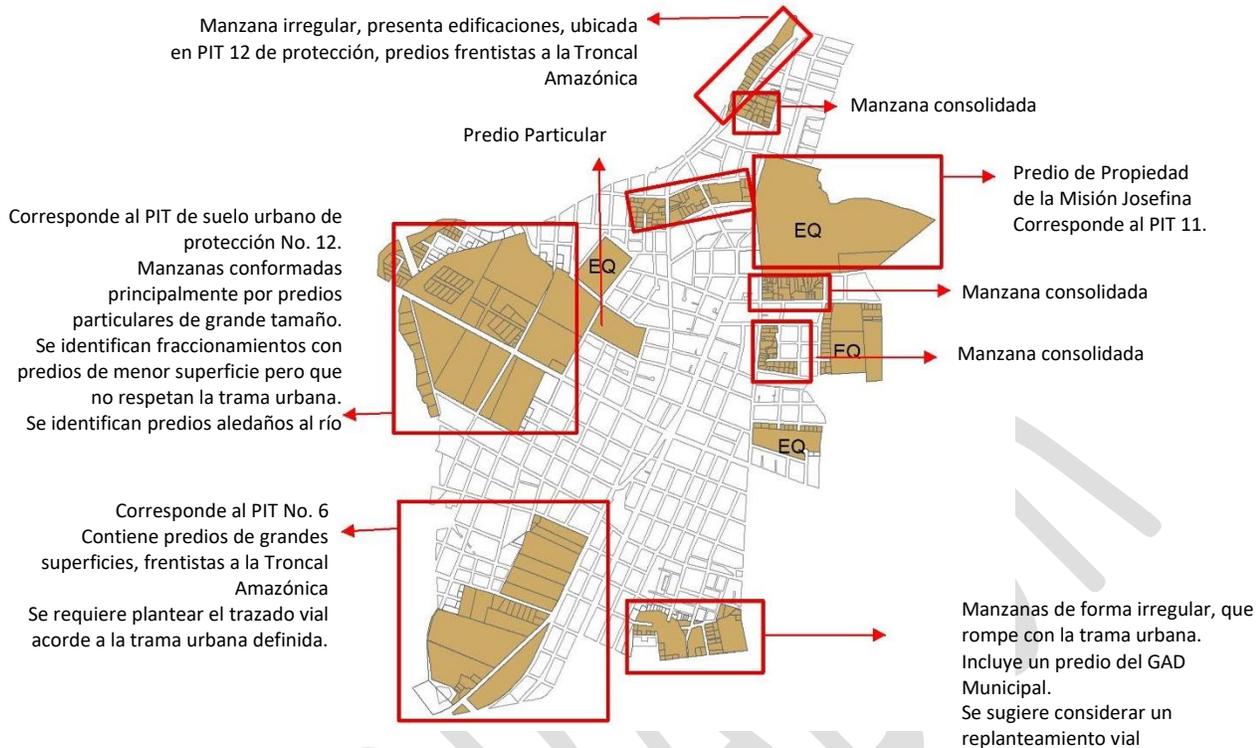
Imagen 14.. Manzanas urbanas



Fuente: Cartografía catastral. GAD Municipal 2024. Elaboración: Equipo consultor.



Imagen 15. Caracterización e identificación de problemas referente a las manzanas de gran superficie en suelo urbano



Fuente: Taller con Técnicos del GAD Municipal de Archidona. Elaboración: Equipo consultor

Es crucial establecer un diseño coherente del trazado vial como paso inicial para cualquier proyecto de construcción o fraccionamiento de lotes dentro de estas grandes manzanas. Se debe considerar implementar mecanismos que regulen el crecimiento en estas áreas, con el fin de promover una distribución más equitativa del espacio urbano y garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible. Estos mecanismos podrían incluir normativas específicas sobre el tamaño máximo de las manzanas, incentivos para la subdivisión de terrenos y la creación de espacios públicos, así como la promoción de proyectos de revitalización urbana que fomenten la integración y la cohesión social en el tejido urbano.

En los lineamientos urbanísticos mínimos para registro y calificación de planes masa elaborado por el Ministerio De Desarrollo Urbano Y Vivienda establece que la distancia entre las vías principales y secundarias no será superior a los doscientos metros (200 m) por razones de circulación peatonal, y menor a los ochenta (80) metros por razones de optimización de áreas y costos.

1.5.1.2. Troncal Amazónica: estructura vial que condiciona la trama urbana, restringe la movilidad en la cabecera cantonal y repercute en los procesos de planificación.

En la *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre*, se define a las vías como estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos y constituyen un



esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias. Establece que las vías se clasifican según su jurisdicción, tipología, diseño, funcionalidad, dominio y uso. La clasificación de las vías acorde a la jurisdicción y competencia es: red vial estatal, red vial regional, red vial provincial y red vial cantonal urbana. La ley establece que la rectoría y definición de la política pública de la infraestructura vial, le corresponde al Ministerio de Transporte y Obras Públicas, entidad que tiene dentro de sus atribuciones y deberes la Administración de la red vial estatal realizando las acciones de planificación, diseño, construcción, rehabilitación, señalización, conservación, mantenimiento, operación y financiamiento, considerando el mínimo impacto ambiental (Art. 15 LSNI VTT). Por otro lado, la ley también establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán cumplir con sus competencias de vialidad en sus respectivas circunscripciones territoriales, acorde a la normativa nacional. Según el artículo 55 del COOTAD, los GADs municipales tiene como competencia exclusiva planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

Dentro de lo que concierne al planeamiento urbano, se debe tomar en consideración las afectaciones viales, como son el derecho de vía y área de servidumbres.

Según el artículo 19 de la LSNI VTT, el derecho de vía corresponde a la franja de terreno permanente y obligatoria 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.

Desde la anterior Ley de Caminos (1964), se estableció, de manera general, la construcción de cerramientos a partir de los 25 metros contados desde el centro de la vía, y edificar viviendas al margen de los 30 metros desde el eje de la carretera hacia cada uno de los lados. Esto quiere decir que está prohibido construir, plantar o ubicar cerramientos en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía (25 metros), salvo cuando exista autorización del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Acorde al artículo 22 de la LSNI VTT, se requiere una autorización previa emitida por la autoridad competente, para ejecutar cualquier tipo de obras o cultivos dentro del área definida como derecho de vía. En el caso de construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de retiro podrán realizarse, previa autorización correspondiente, obras de reparación y mantenimiento. En el caso de requerir realizar obras o instalaciones en el área del derecho de vía de la carretera vinculadas a la prestación de un servicio público o de interés general, se requerir también de a autorización previa del MTOP (Art. 23).

El Ministerio de Transporte y Obras Públicas, por medio de la Subsecretaría de Infraestructura del Transporte, tiene la facultad de suscribir los actos administrativos concernientes al Derecho de Vía; y los procedimientos administrativos para la conservación de la infraestructura (capítulo II, LSNI VTT), las Direcciones Distritales del MTOP, cuentan con la delegación para ejecutar los actos administrativos emitidos por la Subsecretaría antes mencionada (Acuerdo Ministerial Nro. 003-2022).

La Troncal Amazónica, también denominada E45, forma parte de la red vial nacional; atraviesa la región amazónica, desde el puente internacional San Miguel en la provincia de Sucumbíos, hasta el puente Balsas en



la provincia de Zamora Chinchipe. La Troncal Amazónica al igual que el resto de las vías de la red vial nacional, es de competencia del gobierno central por medio del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

El cantón Archidona está atravesado por esta vía, de norte a sur, con una longitud de 50,3 Km. Cruza de igual manera la cabecera cantonal, con 2,98 km de longitud dentro del área urbana. Inicialmente esta vía fue diseñada como una vía perimetral; sin embargo, el crecimiento urbano e incremento del número de edificaciones aledañas con usos residenciales, comerciales e industriales, ha generado que esta vía de primer orden se convierta en un eje estructurante dentro del trama urbana; comprometiendo la movilidad en el sector y condicionando los procesos de planificación.

Imagen 16. Identificación de la Troncal Amazónica en el cantón Archidona



Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Dentro de este contexto, se identifican dos problemáticas principales, relacionadas al planeamiento urbano. En primer lugar, la sobreposición de competencias; la troncal amazónica es de responsabilidad del MTOP, pero al intersecarse con el área urbana, se vincula con las competencias exclusivas de uso y gestión del suelo y de la vialidad urbana del GAD municipal. Según se informó en el taller realizado con los técnicos del GAD Municipal, el MTOP es el encargado de emitir los permisos de edificación en los predios aledaños a la vía; considerar la planificación local.

Esta situación genera la segunda problemática general que consiste en la irregularidad de retiros que se identifican en los predios frentistas de la troncal amazónica, que no cumple con las distancias definidas de derecho de vía.

La presencia de la Troncal Amazónica dentro del suelo urbano obliga también a considerar otros criterios de implementación y diseño, tanto en el diseño de las vías, como en la planificación de las zonas que no se encuentran consolidadas dentro del área urbana. A continuación, se mencionan algunos criterios y parámetros establecidos en normativas nacionales como es la Norma Ecuatoriana Vial NEVI-12-MTOP, emitida por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, en el año 2013, como en otros instrumentos técnicos.



- En las vías de alta capacidad deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Control total de acceso, no se podrá acceder a la autopista desde las propiedades colindantes.
 - Sin cruces a nivel con ninguna otra vía de comunicación ni servidumbre de paso
 - Caladas separadas para cada sentido de la circulación, salvo en puntos singulares
- Prohibición de propagada a lo largo de las carreteras. En ninguna circunstancia debe permitirse la colocación de anuncios publicitarios de carácter comercial dentro del derecho de vía (NEVI-12-MTOP 2ª.204.3.5)
- El derecho de vía cumple un papel importante dentro de la seguridad vial, ya que consiste en un espacio denominado “vía perdedora” espacio de terreno que es utilizado cuando un conductor pierde el control de su vehículo, puede usar esta área para controlar el vehículo, frenarlo y no colisionar. Cuando el derecho de vía es angosto o inexistente, por la presencia de edificaciones existe mayor probabilidad de colisiones.

Considerando lo antes expuesto, se planteó la propuesta de generar un polígono de intervención territorial (PIT) que englobe el derecho de vía de la tronca amazónica y los predios aledaños en el área urbana de Archidona; con el objetivo de homogeneizar esta área, y definir acciones y propuestas que consideren las particularidades técnicas y legales relacionadas al derecho de vía.

1.5.1.3. Tablas de análisis comparativo PUGS 2018 con estado actual

A continuación, se presentan las matrices de análisis correspondientes de cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) del suelo urbano de la cabecera cantonal, junto con sus respectivas observaciones. (ver ANEXO 1) Estas matrices proporcionan una visión detallada de las características y condiciones de cada área. Nos permite identificar oportunidades y desafíos para su actualización.



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 1			
Código del PIT 2018		EJ1			
Código del PIT propuesto		CO-01-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO
Zonificación	incorporar nomenclatura	R1-D204-70			

USOS

Uso principal	LEVANTAMIENTO EN CAMPO
R1	
Usos complementarios	
M-EE-EC2-EC3-ED1-EG1-EA1-EA2-E11-H-CB1-CB2- CB3-CZ1-CZ6-CZ7-EF1-EF2	
Usos restringidos	
I2-I1-ET1-EI2-CZ3-CZ4-CZ8-CZ9-CZ11-CZ13-EF3	
Usos prohibidos	
I3-EF1-EF2-EF3-I4-E3-EPZ-EPC-AM-CZ10-CZ12-CC1-CC2-CC3-CC4-CC5-CC6	
Observaciones	

En la ordenanza PUGS 2018, art. 85 se indican las Tipologías de formas de ocupación para Edificación. Esta información debe incorporarse en cada PIT. Para la actualización del PUGS Archidona, se plantea incorporar la nomenclatura oficial. Por ejemplo en el PIT 1 la Zonificación sería: R1-D204-70. Uso principal-Forma de ocupación, Lote mínimo, número de pisos- COSPB.

Se considera que este PIT puede tener como uso principal COMERCIO. Se puede incorporar los usos CZ10- CZ12-CC1-CC3-CC4-

OCUPACIÓN DEL SUELO

Lote Mínimo	AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS	
Lote Mínimo	200	m ²
Frete Mínimo	10	m
Edificación		
Altura de Edificabilidad	12	m
Pisos	4	
Coefficiente de ocupación		
COS TOTAL	280	%
COS - PB	70	%
Observaciones		

Evaluar la posibilidad de incorporar en la ordenanza instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano como es la concesión onerosa de derechos. Para avalar la edificabilidad de proyectos mayores a los aprovechamientos por del PIT.

Existe un edificio de 5 pisos. Considerar la posibilidad de permitir mayor aprovechamiento en altura.

FORMA DE OCUPACIÓN

Retiros	ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN	
Forma de ocupación	U Línea de fábrica	
Frontal	0	
Lateral	0	
Posterior	3	
Distancia entre bloques	6	

Observaciones generales

En la Ordenanza PUGS 2018 Archidona, no se especifica la forma de ocupación (aislada, pareada, continua o línea de fábrica) se indica los retiros. Es necesario incorporar la forma de ocupación en la actualización del PUGS.



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL						
Parroquia		Archidona				
Polígono de Intervención Territorial		PIT 1				
Código del PIT 2018		ZU1				
Código del PIT propuesto		CO-02-SO-RES				
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO	
Zonificación	incorporar nomenclatura	R1-D203-70				
USOS						
Uso principal		LEVANTAMIENTO EN CAMPO				
R1						
Usos complementarios		I1-EE1-EE2-EE3-EC1-EC2-EC3-EB1-EB2-ED1-ED3-ER1-ER2-ER3-EG1-EA1-EA2-EI1-EI2-H-CB1-CB2-CB3-CZ1-CZ2-CZ3-CZ6-CZ7-CZ8				
Usos restringidos		I2-ES1-ES2-ES3-ED2-ET1-ET2-CZ3-CZ4				
Usos prohibidos		I3-I4-EB3-EG2-EF1-EF2-EF3-EI3-EPZ-EPC-C				
Observaciones		Existen equipamientos que deberían tener su propio polígono con características de uso y aprovechamiento.				
OCUPACIÓN DEL SUELO						
Lote Mínimo		AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS				
Lote Mínimo	200	m ²				
Frente Mínimo	10	m				
Edificación						
Altura de Edificabilidad	9	m				
Pisos	3					
Coefficiente de ocupación						
COSTOTAL	210	%				
COS - PB	70	%				
Observaciones		¿Que sucede con los predios menores al lote mínimo? ¿Pueden aprovechar como si fueran lotes que cumplen con las áreas de lote mínimo? Incluir articulado en ordenanza para determinar los aprovechamientos en los casos que el área del terreno no cumple con lote mínimo.				
FORMA DE OCUPACIÓN						
Retiros		ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN				
Forma de ocupación	D Línea de fábrica					
Frontal	0	m				
Lateral	0					
Posterior	3					
Distancia entre bloques	6					
Observaciones generales						



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 2			
Código del PIT 2018		EJ2			
Código del PIT propuesto		CO-03-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO
Zonificación	incorporar nomenclatura	R1-D202-70			

USOS

Uso principal	LEVANTAMIENTO EN CAMPO
R1	
Usos complementarios	
M-EE2-EE1-EE3-EC1-EC2-EC3-EB1-EB2-ED1-ED2-ED3-ER1-ER2-ER3-EG1-EA1-EA2-EH1-H-CZ1	
Usos restringidos	
I1-I2-ES1-ES2-ES3-EB-EF1-ET1-EL2	
Usos prohibidos	
I3-I4-EB3-EG2-EF3-ET2-EL3-EPZ-EPC	
Observaciones	
¿Es compatible la gasolinera con el PIT?	

OCCUPACIÓN DEL SUELO

Lote Mínimo	AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS	
Lote Mínimo	200	m ²
Frete Mínimo	10	m
Edificación		
Altura de Edificabilidad	6	m
Pisos	2	
Coefficiente de ocupación		
COS TOTAL	140	%
COS - PB	70	%
Observaciones	Existen construcciones de 3 pisos. Considerar la posibilidad de subir el número de pisos permitidos a 3.	

FORMA DE OCUPACIÓN

Retiros	ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN	
Forma de ocupación	D Línea de fábrica	
Frontal	0	
Lateral	0	
Posterior	3	
Distancia entre bloques	6	

Observaciones generales

Analizar la altura promedio de edificaciones de este PIT.



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 2			
Código del PIT 2018		ZU2.1			
Código del PIT propuesto		CO-04-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO
Zonificación	incorporar nomenclatura		R1-A202-50		
USOS					
Uso principal		LEVANTAMIENTO EN CAMPO			
R1					
Usos complementarios					
I1-EE2-EE3-EC1-EC2-EC3-EB1-EB2-ED1-ED2-ER1-ER2-ER3-EG1-EG2-EA1-EA2-ET1-E1-H-CB1-CB2-CZ5-CZ7					
Usos restringidos					
I2-ES1-ES2-ES3-ED3-EF1-EI2-CB3-CZ1-CZ2-CZ3-CZ4-CZ6-CZ8-CZ9-CZ12-CZ13					
Usos prohibidos		I3-I4-EB3-EF2-EF3-ET2-ET3-EI3-EPZ-EPC-AM-CZ10-CZ11-CC1-CC2-CC3-CC4-CC5-CC6			
Observaciones		Hayhoteles. Considerar incluir en usos CZ7 ,alojamientos: hoteles.			
OCUPACIÓN DEL SUELO					
Lote Mínimo		AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS			
Lote Mínimo	200	m ²			
Frente Mínimo	10	m			
Edificación					
Altura de Edificabilidad	6	m			
Pisos	2				
Coefficiente de ocupación					
COS TOTAL	100	%			
COS - PB	50	%			
Observaciones			Analizar la altura promedio de edificación. Considerar permitir la edificabilidad 3 pisos.		
FORMA DE OCUPACIÓN					
Retiros		ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN			
Forma de ocupación	AAislada				
Frontal	3	m			
Lateral	3				
Posterior	3				
Distancia entre bloques	6				
Observaciones generales			Está bien la forma de ocupación, aislado (A).		



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 2			
Código del PIT 2018		ZU2.2			
Código del PIT propuesto		CO-05-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO
Zonificación	incorporar nomenclatura		R2-A201-50		

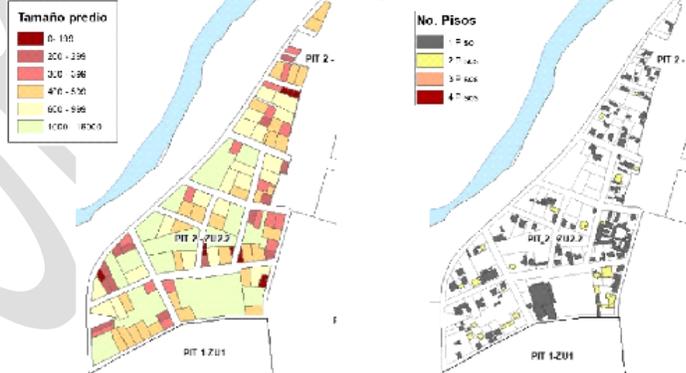
USOS

Uso principal	LEVANTAMIENTO EN CAMPO
R2	
Usos complementarios	
I1-EE2-EE3-EC1-EC2-EC3-EB1-EB2-ED1-ED2-ER1-ER2-ER3-EG1-EG2-EA1-EA2-ET1-E1-H-CB1-CB2-CZ5-CZ7	
Usos restringidos	
I2-ES1-ES2-ES3-ED3-EF1-EI2-CB3-CZ1-CZ2-CZ3-CZ4-CZ6-CZ8-CZ9-CZ12-CZ13	
Usos prohibidos	
I3-I4-EB3-EF2-EF3-ET2-ET3-EI3-EPZ-EPC-AM-CZ10-CZ11-CC1-CC2-CC3-CC4-CC5-CC6	
Observaciones	

Revisar si existe riesgo por cercanía al río. Si no existe riesgo. Considerar cambiar la forma de ocupación a Continuo y subir a 2-3

OCUPACIÓN DEL SUELO

Lote Mínimo	AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS	
Lote Mínimo	200	m ²
Frete Mínimo	10	m
Edificación		
Altura de Edificabilidad	4	m
Pisos	1	
Coefficiente de ocupación		
COS TOTAL	50	%
COS - PB	50	%
Observaciones		
Existen construcciones de 3 pisos.		



FORMA DE OCUPACIÓN

Retiros	ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN	
Forma de ocupación	AAislada	
Frontal	3	
Lateral	3	
Posterior	3	
Distancia entre bloques	6	

Observaciones generales

Hay construcciones con forma de ocupación a línea de fábrica y otras sin retiros laterales, es decir: continuo (C).



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 3			
Código del PIT 2018		ZU3			
Código del PIT propuesto		CO-06-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO
Zonificación	incorporar nomenclatura	R2-A301-50			
USOS					
Uso principal		LEVANTAMIENTO EN CAMPO			
R1					
Usos complementarios					
I1-EC1-EC2-EC3-EB1-ET1-ED1-ER1-EG1-EA1-EA2- EI1 -H-CB1-CB2-CZ1-CZ7					
Usos restringidos					
I2-ED2-ED3-EE2-EE3-ES1-ES2-ES3-EB2-ER2-ER3-EI2-CB3-CZ1-CZ5-CZ6-CZ9					
Usos prohibidos					
I3-I4-EB3-EG2-EF1-EF2-EF3-ET2-EPZ-EPC-EI3-AM-CZ3-CZ4-CZ8-CZ10-CZ11-CZ12-CZ13-CC1-CC2-CC3-CC4-CC5-CC6					
Observaciones		<p>Existe un embaulado y se desecha las aguas lluvia y sanitarias directamente al río. En la parte norte de las viviendas del MDUM se inunda esta área porque se tapan los desagües.</p>			
OCUPACIÓN DEL SUELO					
Lote Mínimo		AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS			
Lote Mínimo	300	m ²			
Frente Mínimo	10	m			
Edificación					
Altura de Edificabilidad	4	m			
Pisos	1				
Coefficiente de ocupación					
COSTOTAL	50	%			
COS - PB	50	%			
Observaciones		<p>Se sugiere analizar la posibilidad de subir la cantidad de pisos a 2. En el levantamiento en campo se verificó la existencia de construcciones de dos pisos presentes en el PIT. También en el taller realizado el miércoles 1 y jueves 2 de mayo los técnicos del GAD Municipal sugirieron subir a 2 pisos, por la realidad socio económica de las familias. Muchas veces sucede que se construye un</p>			
FORMA DE OCUPACIÓN					
Retiros		ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN			
Forma de ocupación	AAislada	<p>PIT 3 2018 ZU3 R2-A301-50</p>		<p>PIT 3 ZU3 R2-A301-50</p>	
Frontal	3				
Lateral	3				
Posterior	3				
Distancia entre bloques	6				
Observaciones generales					



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 4			
Código del PIT 2018		ZU4			
Código del PIT propuesto		CO-07-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO
Zonificación	incorporar nomenclatura	R2-A302-50			
USOS					
Uso principal		LEVANTAMIENTO EN CAMPO			
R2					
Usos complementarios					
I1-I2-EE-EC-ES1-ES2-ES3-EB-ED-ER-EG1-EA-ET1-EI1 H-CB1-CB2-CB3-CZ1-CZ2-CZ7					
Usos restringidos					
EF1-EI2-CZ3-CZ4-CZ5-CZ6-CZ8-CZ9-CZ10-CZ11-CZ12-CZ13-CC3-CC4-CC5					
Usos prohibidos		I3-I4-EG2-EF2-EF3-ET2-EI3-EPZ-EPC-AM-CC1-CC2-CC6			
Observaciones					
OCUPACIÓN DEL SUELO					
Lote Mínimo		AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS			
Lote Mínimo	300 m ²				
Frente Mínimo	10 m				
Edificación					
Altura de Edificabilidad	6 m				
Pisos	2				
Coefficiente de ocupación					
COSTOTAL	100 %				
COS- PB	50 %				
Observaciones					
Al momento de emitir el IRMO línea de fábrica, incluir apartado si el predio está afectado por trazado vial. El propietario deberá actualizar su predio por afectaciones viales. Se actualizará en catastros la forma del predio.					
FORMA DE OCUPACIÓN					
Retiros		ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN			
Forma de ocupación	AAislada				
Frontal	3				
Lateral	3				
Posterior	3				
Distancia entre bloques	6				
Observaciones generales					



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 5			
Código del PIT 2018		ZU5			
Código del PIT propuesto		CO-08-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO
Zonificación	incorporar nomenclatura	R2-A401-50			

USOS

Uso principal	LEVANTAMIENTO EN CAMPO
R2	
Usos complementarios	
I1-I2-EE-EC-ES1-ES2-ES3-EB-ED-ER-EG1-EA-ET1-EI1 H-CB1-CB2-CB3-CZ1-CZ2-CZ7	
Usos restringidos	
EF1-EI2-CZ3-CZ4-CZ5-CZ6-CZ8-CZ9-CZ10-CZ11-CZ12-CZ13-CC3-CC4-CC5	
Usos prohibidos	
I3-I4-EG2-EF2-EF3-ET2-EI3-EPZ-EPC-AM-CC1-CC2-CC6	
Observaciones	

OCUPACIÓN DEL SUELO

Lote Mínimo	ÁREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS	
Lote Mínimo	400	m ²
Frente Mínimo	10	m
Edificación		
Altura de Edificabilidad	4	m
Pisos	1	
Coefficiente de ocupación		
COSTOTAL	50	%
COS - PB	50	%
Observaciones	Existen edificios de hoteles que tienen 4 pisos. Se sugiere analizar la posibilidad de subir la cantidad de pisos a 2 en área urbana.	

FORMA DE OCUPACIÓN

Retiros	ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN	
Forma de ocupación	A.Aislada	
Frontal	3	
Lateral	3	
Posterior	3	
Distancia entre bloques	6	

Observaciones generales

Considerar la posibilidad de separar del PIT: la primera manzana frentista a la carretera. Este nuevo PIT tendrá mayores aprovechamientos C404-70 o A403-50.



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 6			
Código del PIT 2018		ZU6			
Código del PIT propuesto		CO-09-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO
Zonificación	Incorporar nomenclatura	R2-A401-50			

USOS

Uso principal	LEVANTAMIENTO EN CAMPO
R2	
Usos complementarios	
I1-I2-EE-EC-ES1-ES2-ES3-EB-ED-ER-EG1-EA-ET1-EI1 H-CB1-CB2-CB3-CZ1-CZ2-	
Usos restringidos	
EF1-EI2-CZ3-CZ4-CZ5-CZ6-CZ8-CZ9-CZ13-CC3-CC4-CC5	
Usos prohibidos	
I3-I4-EG2-EF2-EF3-ET2-EI3-EPZ-EPC-AM-CC1-CC2-CC6-CZ10-CZ11-CZ12	
Observaciones	
<p>Revisar la delimitación del cuerpo técnico y su respectiva franja de protección. Actualmente se está construyendo el alcantarillado en este PIT.</p> <p>En usos incorporar los usos turísticos de CZ7 alojamientos: hoteles.</p> <p>Incorporar la afectación a predios por el trazado vial. Al momento de emitir el IRMO línea de fábrica, incluir apartado si el predio está afectado por trazado vial. El propietario deberá actualizar su predio por afectaciones viales. Se actualizará en catastros la forma del predio.</p> <p>Existe un centro gerontológico abandonado. También un predio de áreas verdes. Separar los equipamientos existentes en el PIT a un nuevo plan de equipamiento.</p>	

OCUPACIÓN DEL SUELO

Lote Mínimo			ÁREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS	
Lote Mínimo	400	m ²		
Frente Mínimo	12	m		
Edificación				
Altura de Edificabilidad	4	m		
Pisos	1			
Coefficiente de ocupación				
COS TOTAL	50	%		
COS - PB	50	%		
Observaciones				
<p>En los PIT ZU2.2; PIT 3; PIT 5 y PIT 6 se plantean alturas de edificabilidad 1. generales y 2. máximas. Esto genera un paisaje heterogéneo poco ordenado. Se plantea mantener una sola altura máxima de edificabilidad, independientemente del uso. Considerar la posibilidad de subir la altura de edificación a 2 pisos.</p>				

FORMA DE OCUPACIÓN

Retiros		ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN	
Forma de ocupación	Aislada		
Frontal	3		
Lateral	3		
Posterior	3		
Distancia entre bloques	6		

Observaciones generales

En el borde del río se puede plantear un Plan Urbanístico Complementario para la implementación de un sendero ecológico deportivo. Con rutas peatonales y ciclovías.



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL				
Parroquia		Archidona		
Polígono de Intervención Territorial		PIT 7		
Código del PIT 2018		ZU7		
Código del PIT propuesto		CO-10-SO-RES		
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento
Zonificación	incorporar nomenclatura	R2-A302-50		

USOS

Uso principal	LEVANTAMIENTO EN CAMPO
R2	
Usos complementarios	
TI-12-EE-EC-ES1-ES2-ES3-EB-ED-ER-EGT-EA-ET1-EI1 H-CB1-CB2-CB3-CZ1-CZ2-CZ7	
Usos restringidos	
EF1-EI2-CZ3-CZ4-CZ5-CZ6-CZ8-CZ9-CZ10-CZ11-CZ12-CZ13-CC3-CC4-CC5	
Usos prohibidos	
I3-I4-EG2-EF2-EF3-ET2-EI3-EPZ-EPC-AM-CC1-CC2-CC6	
Observaciones	

Incorporar la afectación por franja vial de la troncal amazónica. Se sugiere al GAD municipal realizar el diseño del empate de las vías: N°27, N°28 y N°29 con la troncal amazónica.

OCCUPACIÓN DEL SUELO

Lote Mínimo	AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS	
Lote Mínimo	300	m ²
Frete Mínimo	10	m
Edificación		
Altura de Edificabilidad	6	m
Pisos	2	
Coefficiente de ocupación		
COSTOTAL	100	%
COS - PB	50	%
Observaciones		

Analizar la posibilidad de separar en un PIT diferente los predios frentistas a la Av. Napo. Este nuevo polígono, es la continuación del eje comercial y tendría mayores aprovechamientos. Puede ser D304-85 o C304-70.

FORMA DE OCUPACIÓN

Retiros	ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN	
Forma de ocupación	A.Aislada	
Frontal	3	
Lateral	3	
Posterior	3	
Distancia entre bloques	6	

Observaciones generales

Incorporar la afectación a predios por el trazado vial. Al momento de emitir el IRMO línea de fábrica, incluir apartado si el predio está afectado por trazado vial. El propietario deberá actualizar su predio por afectaciones viales. Se actualizará en catastros la forma del predio.



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 8			
Código del PIT 2018		ZU8			
Código del PIT propuesto		CO-11-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO
Zonificación	Incorporar nomenclatura	R2-C202-50			

USOS

Uso principal	LEVANTAMIENTO EN CAMPO
R2	
Usos complementarios	
I1-I2-EE-EC-ES1-ES2-ES3-EB-ED-ER-EG1-EA-ET1-EI1-H-CB1-CB2-CB3-CZ1-CZ2-CZ7	
Usos restringidos	
EF1-EI2-CZ3-CZ4-CZ5-CZ6-CZ8-CZ9-CZ10-CZ11-CZ12-CZ13-CC3-CC4-CC5	
Usos prohibidos	
I3-I4-EG2-EF2-EF3-ET2-EI3-EPZ-EPC-AM-C1-C2-C6	
Observaciones	
Dentro de este PIT existen varios predios a nombre del MDUM. Se propone separar estos en un nuevo PIT, que permita el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.	

OCUPACIÓN DEL SUELO

Lote Mínimo	AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS	
Lote Mínimo	200	m ²
Frete Mínimo	10	m
Edificación Altura de Edificabilidad: 6 m Pisos: 2		
Coefficiente de ocupación COS TOTAL: 100 % COS - PB: 50 %		
Observaciones		
Incorporar la afectación a predios por el trazado vial. Al momento de emitir el IRMO línea de fábrica, incluir apartado si el predio está afectado por trazado vial. El propietario deberá actualizar su predio por afectaciones viales. Se actualizará en catastros la forma del		

FORMA DE OCUPACIÓN

Retiros	ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN	
Forma de ocupación	C Continua	
Frontal	3	
Lateral	0	
Posterior	3	
Distancia entre bloques	6	

Observaciones generales



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 9			
Código del PIT 2018		EJ3			
Código del PIT propuesto		CO-12-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO
Zonificación	incorporar nomenclatura	R1-D203-70			
USOS					
Uso principal		LEVANTAMIENTO EN CAMPO			
R1					
Usos complementarios					
M-EE-EC2-EC3-ED1-EG1-EA1-EA2-EI1-H-CB1-CB2- CB3-CZ1-CZ6-CZ7					
Usos restringidos					
I2-I1-ET1-EI2-CZ3-CZ4-CZ8-CZ9-CZ11-CZ13					
Usos prohibidos		I3-EF1-EF2-EF3-I4-EI3-EPZ-EPC-AM-CZ10-CZ12-CC1-C2-CC3-CC4-CC5-CC6			
Observaciones		Se sugiere crear un nuevo PIT con las manzanas de la troncal amazónica. Uso mixto residencial y comercial.			
OCUPACIÓN DEL SUELO					
Lote Mínimo		AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS			
Lote Mínimo	200	m ²			
Frete Mínimo	10	m			
Edificación					
Altura de Edificabilidad	9	m			
Pisos	3				
Coefficiente de ocupación					
COS TOTAL	210	%			
COS - PB	70	%			
Observaciones					
FORMA DE OCUPACIÓN					
Retiros		ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN			
Forma de ocupación	0	Linea de fábrica			
Frontal	0				
Lateral	0				
Posterior	3	m			
Distancia entre bloques	6				
Observaciones generales					



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL						
Parroquia		Archidona				
Polígono de Intervención Territorial		PIT 9				
Código del PIT 2018		ZU9				
Código del PIT propuesto		CO-13-SO-RES				
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	SOSTENIMIENTO	
Zonificación	incorporar nomenclatura	R2-C202-50				
USOS						
Uso principal		LEVANTAMIENTO EN CAMPO				
R2						
Usos complementarios						
I1-I2-EE-EC-ES1-ES2-ES3-EB-ED-ER-EG1-EA-ET1-EI1- H-CB1-CB2-CB3-CZ1-CZ2-CZ7						
Usos restringidos						
EF1-EI2-CZ3-CZ4-CZ5-CZ6-CZ8-CZ9-CZ10-CZ11-CZ12-CZ13-CC3-CC4-CC5						
Usos prohibidos		I3-I4-EG2-EF2-EF3-ET2-EI3-EPZ-EPC-AM-CC1-CC2-CC6				
Observaciones		Para dar continuidad al eje estructurante, con uso mixto residencial y comercial. Se propone desagregar las manzanas de la troncal amazónica y sumar los predios del PIT 9 EJ3. Este PIT mantiene la zonificación D203-70.				
OCUPACIÓN DEL SUELO						
Lote Mínimo		AREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS				
Lote Mínimo	200	m ²				
Frente Mínimo	10	m				
Edificación						
Altura de Edificabilidad	6	m				
Pisos	2					
Coefficiente de ocupación						
COS TOTAL	100	%				
COS - PB	50	%				
Observaciones			Considerar la posibilidad de subir el número máximo de pisos a 4-5.			
FORMA DE OCUPACIÓN						
Retiros		ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN				
Forma de ocupación	C Continua					
Frontal	3					
Lateral	0					
Posterior	3					
Distancia entre bloques	6					
Observaciones generales						



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 10			
Código del PIT 2018		ZU10			
Código del PIT propuesto		CO-14-SO-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	CONSOLIDADO	Tratamiento	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Zonificación	incorporar nomenclatura	R2-A202-50			

USOS

Uso principal	LEVANTAMIENTO EN CAMPO
R1	
Usos complementarios	
Usos restringidos	
Usos prohibidos	
Observaciones	

La topografía de este PIT presenta las cotas más altas del área urbana. Por ser la parte más alta, tiene las mejores visuales panorámicas de la ciudad.
 Los técnicos del GAD Municipal informaron que en años anteriores, por fuertes lluvias, algunas viviendas del MDUM se vieron afectadas por deslizamiento de masa.
 Analizar la topografía en esta área y considerar la posibilidad de restringir la construcción en zonas con alta pendiente.

OCUPACIÓN DEL SUELO

Lote Mínimo	ÁREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS							
Lote Mínimo	200	m ²						
Frete Mínimo	12	m						
Edificación								
Altura de Edificabilidad	6	m						
Pisos	2							
Coefficiente de ocupación	<table border="1"> <tr> <td>COS TOTAL</td> <td>100</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>COS - PB</td> <td>50</td> <td>%</td> </tr> </table>		COS TOTAL	100	%	COS - PB	50	%
COS TOTAL	100	%						
COS - PB	50	%						
Observaciones	<p>Dentro de este PIT, existe un predio grande de propiedad de la policía Nacional. Pretenden construir un proyecto arquitectónico. Considerar la posibilidad de separar este polígono como un PIT independiente.</p>							

FORMA DE OCUPACIÓN

Retiros	ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN	
Forma de ocupación	A. Asalda	
Frontal	3	
Lateral	3	
Posterior	3	
Distancia entre bloques	6	

Observaciones generales

Presenta problemas de dibujo del PIT, algunos predios están en área urbana rural. En el polígono predomina el uso residencial, con forma de ocupación variada entre Línea de Fábrica y Continuo. Se propone modificar la forma de ocupación a Continuo (C).



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 11			
Código del PIT 2018		ZU11			
Código del PIT propuesto		NC-15-CN-RES			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificaci	NO CONSOLIDADO	Tratamiento	CONSOLIDACION
Zonificación	incorporar nomenclatura	R2-A202-50			

USOS

Uso principal	LEVANTAMIENTO EN CAMPO
R2	
Usos complementarios	
EE-EC-ES-EB-ED1-ED2-ER-EG1-EA-EF1-ET1-EH-CB- CZ1-CZ2-CZ3-CZ4-CZ5-CZ6-CZ7-CZ13	
Usos restringidos	
I1-I2-ED3-E3-CZ8-CZ9	
Usos prohibidos	
I3-I4-EG2-EF2-EF3-ET2-ET3-EI2-EPZ-EPC-AMCZ10-CZ11-CZ12-CC1-CC2-CC3-CC4-CC5-CC6	
Observaciones	

Separar el equipamiento del parque central como PIT independiente.

OCCUPACIÓN DEL SUELO

Lote Mínimo			ÁREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS	
Lote Mínimo	200	m ²	Tamaño predio 	No. Pisos
Frente Mínimo	12	m		
Edificación				
Altura de Edificabilidad	6	m		
Pisos	2			
Coefficiente de ocupación				
COS TOTAL	100	%		
COS - PB	50	%		
Observaciones				

FORMA DE OCCUPACIÓN

Retiros		ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCCUPACIÓN	
Forma de ocupación	Aislada		
Frontal	3		
Lateral	3		
Posterior	3		
Distancia entre bloques	6		

Observaciones generales

Incorporar la afectación a predios por el trazado vial. Al momento de emitir el IRMo línea de fábrica, incluir apartado si el predio está afectado por trazado vial. El propietario deberá actualizar su predio por afectaciones viales. Se actualizará en catastros la forma del predio.



ANÁLISIS COMPARATIVO URBANÍSTICO PUGS 2018 Y SITUACIÓN ACTUAL					
Parroquia		Archidona			
Polígono de Intervención Territorial		PIT 12			
Código del PIT 2018		ZU12			
Código del PIT propuesto		PR-16-CO-PA			
Clasificación de suelo	URBANO	Subclasificación	PROTECCIÓN	Tratamiento	CONSERVACIÓN
Zonificación	incorpora nomenclatura	PA-0			

USOS

Uso principal	LEVANTAMIENTO EN CAMPO
PA	
Usos complementarios	
EE3-ED1-ED2-ED3-PE-PR-H	
Usos restringidos	
ER1-ER2-ER3-EI2-EI3-H-PAP-PAI-PF-CB1-CB2-CB3-CZ1-CZ2-CZ3-CZ4-CZ5-CZ6-CZ7-CZ8-CZ9-CZ10-CZ11-CZ12-CZ13-CC1-CC3-PAP-AM	
Usos prohibidos	
I1-I2-I3-I4-EE2-EC1-EC2-EC3-ES1-ES2-ES3-EB1-EB2-EB3-EG1-EG2-EA1-EF1-EF2-EF3-ET1-ET2-EI1-EE-AM-R1-R2-CC2-CC4-CC5-CC6-PAI-PF	
Observaciones	

No debería ser Producción agrícola. Debería ser zona de protección Ecológica. Existe contradicción en usos, como uso prohibido está PAI. PA comprende PAI.
 Se sugiere pasar el uso PF, Producción Forestal a uso complementario o restringido. (Explotación forestal; viveros forestales, forestación y reforestación. Fincas y granjas integrable, agroecológicas y agroforestales).

OCUPACIÓN DEL SUELO

Lote Mínimo	ÁREAS DE LOTES Y NÚMERO DE PISOS	
Lote Mínimo	-	m ²
Frete Mínimo	-	m
Edificación		
Altura de Edificabilidad	-	m
Pisos	-	
Coefficiente de ocupación		
COS TOTAL	-	%
COS - PB	-	%
Observaciones		

Se sugiere replantear la forma del área de este PIT. Hasta la entrega del 2do producto de la consultoría de actualización del PDOT, PUGS y Ordenanza; no se ha recibido información en relación a las zonas en riesgo en las áreas urbanas.

FORMA DE OCUPACIÓN

Retiros	ANÁLISIS PUGS 2018 Y ESTADO ACTUAL DE FORMA DE OCUPACIÓN	
Forma de ocupación		
Frontal		
Lateral		
Posterior		
Distancia entre bloques		

Observaciones generales

Establecer criterios de aprovechamiento para los predios que están fuera de la franja de protección del río.
 Considerar que dentro del PIT se pretende realizar el Plan Urbanístico Complementario de la rivera del río Misahualli, el mismo contendrá ciertos equipamientos de bajo impacto paisajístico y ambiental.



1.5.2. Referente al suelo rural

Al revisar el contenido referente al componente urbanístico del suelo rural del PUGS 2018, se identificó una serie de inconsistencias entre la información de la memoria Técnica No. 2 (*4.4 PROPUESTA DE POLIGONOS DE INTERVENCIÓN RURAL*); el documento de la Memoria Técnica No. 3 (*Sección 3.3. – POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL CON NORMATIVA, ZONIFICACION Y USOS*), y el articulado de la Ordenanza Municipal. Se ha optado por considerar válida la información de la Ordenanza Municipal, la cual fue aprobada mediante registro Oficial en el año 2020. Por lo tanto, el análisis que se presente a continuación es a partir de las tablas de aprovechamiento contenidas en la Ordenanza Municipal No. 12.

Como se identificó en las secciones anteriores, el cantón Archidona es un territorio predominantemente rural, con un 99,9% que equivale a 305.212,34 has, clasificadas como suelo rural, sub-clasificadas en suelo rural de protección, de producción, de extracción y de expansión urbana (como se detalló en el literal 3.3.3).

A partir de esta sub-clasificación, en la ordenanza municipal que regula el PUGS del año 2018, define 17 PIT rurales; de los cuales, 3 son suelo rural de protección con tratamiento de conservación; uno es suelo rural de protección con tratamiento de Conservación y recuperación; 10 PIT fueron definidos como suelo rural de producción, todos con tratamiento de promoción productiva; y se definieron 3 PITs de expansión urbana (correspondientes a la cabecera cantonal, y las cabeceras parroquiales de Cotundo y San Pablo), con tratamiento de desarrollo. A continuación, se presenta las matrices de los aprovechamientos de los 14 PITS rurales del PUGS 2018



Tabla 16. Matriz de aprovechamiento Urbanístico – Polígonos de Intervención Territorial – Suelo Rural PUGS 2018

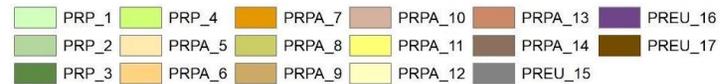
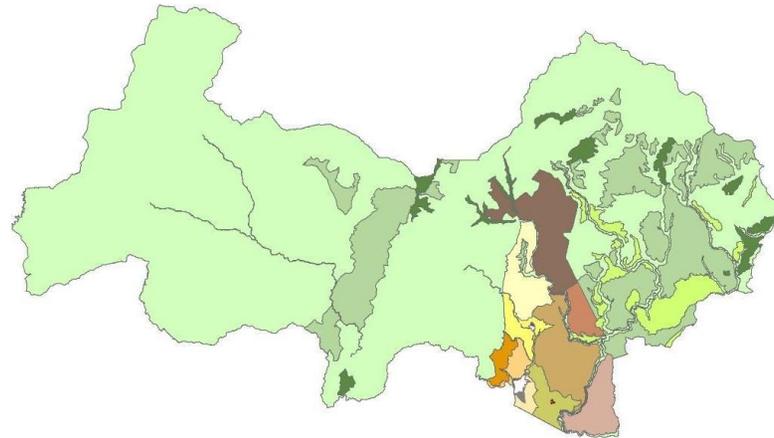
POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - SUELO RURAL (PUGS 2018)															
COD	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	Pisos_G	M_G	Pisos_Max	M_Max	RET_F	RET_L	RET_P	DIST_BLOQUES_M	COS PB (%)	COS TOTAL (%)	Lote Mínimo	Frete Mínimo	USO PRINCIPAL
PRP1	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PE
PRP2	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PA
PRP3	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PA
PRP4	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PA
PRPA5	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	2	6	-	-	10	10	10	12	5	10	5.000	-	PA
PRPA6	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	2	6	-	-	10	10	10	12	5	10	5.000	-	PA
PRPA7	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	2	6	-	-	10	10	10	12	3	6	50.000	-	PA
PRPA8	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	2	6	-	-	10	10	10	12	5	10	10.000	-	PA
PRPA9	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	2	6	-	-	10	10	10	12	5	10	20.000	-	PA
PRPA10	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	2	6	-	-	10	10	10	12	1	2	100.000	-	PA



PRPA11	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	2	6	-	-	10	10	10	12	5	10	10.000	-	PA
PRPA12	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	2	6	-	-	10	10	10	12	3	6	50.000	-	PA
PRPA13	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	2	6	-	-	10	10	10	12	1	2	100.000	-	PA
PRPA14	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	2	6	-	-	10	10	10	12	0,5	1	200.000	-	PA

Imagen 17. Polígonos de Intervención Territorial – Suelo Rural

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - RURAL



Fuente: PUGS 2018. Elaborado por: Equipo consultor



Conforme a la memoria técnica No 2 (PUGS 2018), se definieron 4 diferentes polígonos ubicados en suelo rural de protección, considerado como criterios principales el tipo de ecosistema y la capacidad de uso de la tierra. A pesar de existir una diferenciación entre estos polígonos, las tablas de aprovechamiento para cada PIT no presentan cambios; al contrario, todas las tablas de aprovechamiento contienen valores nulos. A excepción del uso principal, donde también se identifica una incongruencia, se ha definido como uso principal “PA” que corresponde a “Producción Agropecuaria” pero hace referencia a un polígono de conservación. Con respecto a los polígonos de intervención para los suelos rurales de producción agrícola, el PUGS 2018 establece 10 PITs; los criterios utilizados para su definición fueron las categorías de ordenamiento Territorial, las categorías de capacidad de uso de la tierra y la estructura agraria. Es importante mencionar que, a pesar de la sub-clasificación del suelo rural, que incluía las áreas definidas como suelo rural de aprovechamiento extractivo, estas no han sido incorporadas como polígonos de intervención territorial.

La propuesta de actualización del componente urbanístico para el suelo rural se sustenta en un ajuste de los polígonos de intervención territorial, acorde al análisis planteado para el componente estructurante, en el cual, respetando la clasificación y sub clasificación del suelo rural, se plantea incorporar criterios tanto técnicos como legales para subdividir estas áreas y definir polígonos que se apeguen a la realidad territorial, tomando en consideración las áreas pertenecientes al SNAP; las áreas pertenecientes al Patrimonio Forestal Nacional, las tierras comunitarias, los asentamientos en tierras comunales, la delimitación de afectaciones, entre otros criterios.

1.5.3. Revisión de los usos del suelo

Los usos de suelo definidos en la Ordenanza Municipal No 12 son los siguientes:

Tabla 17. Listado de Usos de Suelo definidos en la Ordenanza Municipal que sanciona el PUGS (2018)

USOS DEL SUELO – ORDENANZA MUNICIPAL PUGS 2018		
USO	SIMB	TIPOLOGÍA
Residencial	R1	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD
	R2	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (EN CONSOLIDACIÓN Y NUEVO DESARROLLO)
Mixto	M	Mixto (USOS DIVERSOS DE CARÁCTER ZONAL Y CANTONAL COMPATIBLES)
Patrimonio Cultural (Áreas Históricas)	H	Áreas Históricas, Hitos, etc. Bienes Arquitectónicos Urbanos o rurales Y Zonas Arqueológicas
Protección y Conservación PC	PE	Protección Ecológica
	PR	Protección por Riesgo (PR1)
		Protección por Riesgo (PR2)



Producción Agropecuaria PA	PAP	Agrícola Pecuario
	PAI	Agrícola Industrial
	PF	Forestal
Aprovechamiento Extractivo AE	AM	Minería
Industrial (I)	I1	De bajo impacto
	I2	De mediano Impacto
	I3	De alto impacto
Comercio Barrial CB	CB1	Comercio Básico
	CB2	Servicios Básicos
	CB3	Oficinas Administrativas
Comercio Zonal	CZ1	Comercios especializados
	CZ2	Servicios Especializados
	CZ3	Servicios
	CZ4	Comercio de menor escala
	CZ5	Comercio Temporal
	CZ6	Oficinas Administrativas 2
	CZ7	Alojamiento
	CZ8	Centros de juegos
	CZ9	Centros de diversión
	CZ10	Comercios y servicios
	CZ11	Venta de vehículos y Maquinaria
	CZ12	Almacenes y Bodegas
	CZ13	Centros de comercio
Comercio Cantonal	CC1	Comercios y servicios
	CC2	Comercio restringido
	CC3	Venta de vehículos y Maquinaria pesada
	CC4	Talleres y servicios especializados



	CC5	Centros comerciales
	CC6	Comercios Especializados

El análisis de los usos de suelo presentes en el cantón de Archidona revela una predominancia de tres categorías principales: Residencial, Protección y Producción agrícola. Estos usos reflejan las actividades predominantes en el área urbana y rural, así como la importancia de conservar ciertas áreas por su valor ambiental y productivo.

En el proceso de actualización del PUGS, se propone una revisión y adaptación de los usos de suelo para reflejar las necesidades y aspiraciones actuales de la comunidad. Una de las propuestas clave es la incorporación de ejes comerciales en áreas estratégicas, especialmente en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) centrales de Archidona. Esta medida busca dinamizar la actividad económica local y mejorar la accesibilidad a servicios comerciales para los residentes.

Además, como parte del modelo territorial propuesto, se plantea impulsar el desarrollo económico a través del turismo. Por lo tanto, se propone la incorporación de usos de suelo relacionados con actividades turísticas en áreas específicas, con el objetivo de aprovechar el potencial turístico del cantón y promover su crecimiento sostenible. Esta inclusión busca diversificar la economía local y aprovechar los recursos naturales y culturales de la región para beneficio de la comunidad.

Se debe incorporar la normativa vigente referente a las diferentes modalidades de turismo, sus actividades y servicios.

1.5.4. Revisión referente a los estándares urbanístico

Los estándares urbanísticos son conjuntos de normativas y directrices que regulan el diseño, la construcción y el uso del espacio urbano con el objetivo de garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible. En el contexto de la región amazónica, los estándares urbanísticos deben adaptarse a las condiciones climáticas, a la presencia de comunidades indígenas y a las áreas protegidas.

En el modelo actual del PUGS 2018, los estándares urbanísticos no están suficientemente integrados en la normativa vigente. Como parte de la actualización del PUGS, se propone la incorporación de estándares urbanísticos específicos para el cantón. Esto incluye:

- **Movilidad urbana:** se plantea la jerarquización de vías peatonales como una medida prioritaria. Asimismo, se sugiere la implantación de un circuito de ciclovías que articulen los hitos de la ciudad, áreas verdes y equipamientos. Estas vías peatonales y ciclovías estarán bajo la sombra de árboles nativos. Esta red vial se convierte a la par en un eje estructurante de infraestructura verde para la ciudad.
- **Diseño arquitectónico:** promocionar técnicas de construcción sostenible. Se establecerán criterios para la estética y la integración de la arquitectura con el entorno urbano, incluyendo la escala, el estilo y los materiales de construcción.
- **Accesibilidad y equidad:** Promover un diseño urbano inclusivo que garantice el acceso equitativo a los servicios y oportunidades para todos los ciudadanos, incluyendo personas con discapacidad y grupos vulnerables.



1.5.5. Análisis referente a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados

En la *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo* (2016) se define a los *asentamientos humanos* como conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio (Art. 4, numeral 2). Y se definen a los *asentamientos humano de hecho*, como los asentamientos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o que se encuentra en zona de riesgo y que presenta inseguridad jurídica respecto a la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos (Art. 74).

La LOOTUGS, establece también la obligatoriedad del levantamiento de información física, social, económica y legal de los asentamientos (art. 75); e incluir en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en su componente urbanístico, la determinación de zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal; para lo cual se deberá establecer la Declaratoria de Regularización Prioritaria.

La *declaración de regulación prioritaria* corresponde a un proceso de reconocimiento de derecho o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través de los derechos de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD.

En el año 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, emitió la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020, referente a los “Lineamientos para Procesos de Levantamiento Periódico de Información y Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho”. Que tiene como objeto establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano y de ser el caso en suelo rural; permitiendo incorporar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación en la planificación municipal para que tengan acceso a infraestructura y servicios públicos de soporte.

La RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020 aplica para los asentamientos humanos de hecho consolidados y en proceso de consolidación, constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable

Acorde al *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Archidona 2019-2023*, en el territorio cantonal de Archidona existen de 170 asentamientos humanos, distribuidos en las parroquias de Archidona, Cotundo, San Pablo de Ushpayacu y Hatun Sumaku.

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona año (2018) en la Fase 1 de Diagnóstico, elaborado mediante proceso de consultoría, incluye el Diagnóstico de Asentamientos Humanos, y el análisis urbano y rural. Menciona además que se “identifican las comunidades o asentamientos humanos, sin embargo, no es posible verificar si son asentamientos formales o informales a pesar de poder visualizar gran parte de ellos en la fotografía aérea...”.

Por lo tanto, ambos instrumentos de ordenamiento territorial y planeamiento urbano no incorporan información referente a la identificación de los asentamientos humanos de hecho en el territorio cantonal. De igual manera se debe mencionar, que, a partir de la información proporcionada por el GAD Municipal no



se registran políticas municipales y/o mecanismos enfocados a la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Para abordar el tema referente a los asentamientos humanos de hecho y consolidados, es necesario que el GAD Municipal genere una serie de acciones a nivel técnico, administrativo, legal, social y sancionatorio, enfocados al cumplimiento de las competencias y funciones del GAD Municipal, al cumplimiento de la LOOTUGS y su reglamento, así como a la normativa vigente emitida por la Autoridad Nacional de Hábitat y Vivienda; y a las resoluciones emitidas por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo CTUGS.

En la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020, se establece como etapa inicial, la promulgación de una ordenanza por parte del GAD Municipal, donde conste el proceso general y los procedimientos detallados para la regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción, y las etapas del proceso de regularización. Acorde al Art. 8 de la misma resolución el contenido mínimo corresponde a:

- Levantamiento de Información.
- Diagnóstico integral
- Declaratoria de Regularización Prioritaria.
- Proceso de Regularización
- Proceso de Titularización.
- Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte.
- La regularización de asentamientos de hecho es parte del ordenamiento de la ocupación del suelo y debe estar vinculado a planes integrales de ordenamiento territorial, con una visión holística respecto a seguridad jurídica y tenencia, prevención de riesgos naturales, dotación de infraestructura, servicios, y logro de equidad

Es importante mencionar que la información base referente a los asentamientos humanos de hecho debe estar incluida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la priorización de regulación debe incluirse en el componente urbanístico del PUGS,

Entre otras acciones propuestas a ser analizadas parte del GAD Municipal están:

- Generar mecanismos técnicos y administrativos en el GAD Municipal que permitan el levantamiento periódico de la información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en el territorio cantonal, que permita una alimentación continua de los sistemas de información local del GAD.
- Incluir en el marco normativo local, el concepto y los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en la circunscripción territorial, acorde a las realidades territoriales del cantón Archidona.
- Incorporar en el marco normativo local, medidas preventivas que eviten la conformación de asentamientos irregulares.
- Implementación de políticas y programas que permitan el acceso a suelo urbano y a viviendas de interés social.
- Aplicación de impuestos, acceso a tierras urbanizadas a bajo precio.
- Generar campaña de comunicación amplia y sostenida que prevenga el tráfico de tierras.



- Mecanismos de control y sanción frente a lotizaciones irregulares. Dentro de la legislación nacional existen mecanismos legales que apoyan al control, como son:
 - Art. 458 del COOTAD, se establece que los GAD Municipales tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales. Para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.
 - Art. 476 Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales; y el Art. 477 Fraccionamientos de inmuebles sin autorización con fines comerciales, el COOTAD prevé que el GAD puede sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno en el primer caso, y por delito de estafa, tipificado en Código Penal, para el segundo caso.
 - Art. 318, numeral 3 del Código Orgánico Ambiental establece que *“Infracciones muy graves. Las siguientes infracciones se considerarán muy graves y se les aplicará, además de la multa económica, las siguientes: (...)3. El asentamiento irregular que afecte la biodiversidad dentro de las áreas protegidas o las áreas del Patrimonio Forestal Nacional. Para esta infracción se aplicará la sanción contenida en el numeral 7 del artículo 320, mismo que establece “El desalojo de personas del área donde se está cometiendo la infracción, con garantía plena de sus derechos, así como el desmontaje y la demolición de infraestructura o instrumentos utilizados para cometer la infracción”;*
 - *Entre otros.*

La regularización del suelo es un paso fundamental para asegurar una planificación urbanística.

1.5.6. Referente a las Viviendas de Interés Social

En cuanto a las Viviendas de Interés Social, durante los levantamientos en campo se han identificado diversas tipologías de este tipo de viviendas distribuidas en varias zonas del cantón. Es importante destacar que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) ha llevado a cabo la entrega de numerosas viviendas a las familias más necesitadas de la región. Sin embargo, es relevante señalar que hasta el momento no se ha recibido información por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de Archidona respecto a este tema.

Es fundamental contar con datos precisos y actualizados sobre la situación de las viviendas de interés social en el cantón para poder planificar adecuadamente su inclusión y desarrollo dentro del proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

1.5.7. Análisis referente a determinación de un sistema de áreas verdes y espacio público.

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona (año 2018), no se ha identificado un apartado correspondiente al espacio público y específicamente referente a un sistema de áreas verdes.

Sin embargo, considerando los nuevos enfoques de desarrollo urbano, cambio climático, y resiliencia; y tomando en cuenta que Archidona corresponde a una ciudad Amazónica, donde las áreas de conservación predominan y tiene un alto potencial paisajístico y turístico; se considera clave dentro del desarrollo territorial del cantón incorporar en la planificación el sistema de áreas verdes y espacio público.

A continuación, se mencionan algunos aspectos claves dentro del marco normativo nacional referente a las áreas verdes, espacios públicos y arbolado urbano.



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

En el COOTAD, se incluye el Art. 424, que hace referencia a la entrega de áreas verdes, artículo que fue reformado por una disposición de la LOOTUGS, en el cual se establece lo siguiente:

“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

En el Código Orgánico del Ambiente, se incluye un capítulo exclusivo (Capítulo II Art. 152 al 157) del manejo responsable del arbolado urbano, donde reconocen como interés público el establecimiento, conservación, manejo e incremento de árboles en las zonas urbanas, priorizando los árboles nativos en las zonas territoriales respectivas. Estableciendo que, los GAD Municipales, incluirán estas actividades en su planificación territorial como estrategias esenciales para disminuir la contaminación del aire y acústica, mejorar el microclima, fortalecer el paisaje y equilibrio ecológico, apoyar al control de las inundaciones, mitigar los efectos del cambio climático y adaptarse al mismo, favorecer la estética de las ciudades, promover oportunidades educativas ambientales, mejorar la calidad de vida, salud física y mental de los habitantes, entre otros.



Los procesos de urbanización conllevan cambios en la ocupación y en los estilos de vida asociados a unos niveles más bajos de actividad física y a un mayor uso del automóvil. La OMS atribuye 3,2 millones de muertes anuales a la inactividad física y 1,3 millones a las lesiones causadas por el tráfico por carretera.

Los servicios públicos como equipamientos y áreas verdes de la ciudad son puntos de cohesión social que propician el encuentro, evitando los procesos de segregación social que provoca el aislamiento de los sectores pobres de la ciudad.

Las recomendaciones realizadas por la Organización Mundial de la Salud (OMS) para construir ciudades saludables apuntan a que debe existir una buena disponibilidad, accesibilidad, calidad y seguridad de las áreas verdes. La OMS sugiere que debe haber un mínimo de 9 metros cuadrados de áreas verdes por cada habitante que vive en la ciudad.

En el Código Orgánico Ambiental también se incluye un apartado específico referente al cambio climático que tiene como objeto establecer el marco legal e institucional para la planificación, articulación, coordinación y monitoreo de las políticas públicas orientadas a diseñar, gestionar y ejecutar a nivel local, regional y nacional, acciones de adaptación y mitigación del cambio climático de manera transversal, oportuna, eficaz, participativa, coordinada y articulada con los instrumentos internacionales ratificados por el Estado y al principio de la responsabilidad común pero diferenciada. En el artículo 252 se establece de manera obligatoria la incorporación de criterios de mitigación y adaptación al cambio climático en los procesos de planificación territorial, planes, programas, proyectos específicos y estrategias en los diferentes niveles de gobierno. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en el ámbito de sus competencias, incorporarán en sus políticas e instrumentos de ordenamiento territorial medidas para responder a los efectos del cambio climático, de conformidad con las normas técnicas emitidas por la Autoridad Ambiental Nacional.

Para el año 2020, el Ministerio de Hábitat y Vivienda, publicó la *AGENDA HÁBITAT SOSTENIBLE DEL ECUADOR 2036*, mediante la cual se busca enfatizar el papel clave de las ciudades y de los asentamientos humanos como impulsores de la sostenibilidad y de la lucha contra el cambio climático. La AHSE consiste en una guía de planificación que contiene áreas de gestión, estrategias y líneas de acción. A continuación, se identifican las acciones referentes a las áreas verdes en el área urbana.

Tabla 18. . Áreas Verdes y espacio Público en la Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador.

AGENDA HÁBITAT SOSTENIBLE DEL ECUADOR 2036		
Áreas verdes y espacios públicos		
ÁREA DE GESTIÓN	ESTRATEGIA	LÍNEA DE ACCIÓN
Área de gestión 1: Servicios, equipamientos e infraestructura	Asegurar cobertura equitativa y de calidad de los sistemas públicos de soporte, equipamientos, y espacios de recreación.	<ul style="list-style-type: none"> Prever en la planificación y gestión urbana reservas de suelo y mecanismos para la dotación y/o consolidación de todos los sistemas públicos de soporte, áreas verdes y espacios de recreación que garanticen calidad de vida para todas las personas, sin discriminación. Implementar los equipamientos, espacios y sistemas públicos de soporte con una perspectiva de resiliencia y con enfoque de adaptación a los efectos del cambio climático.



<p>Área de gestión 5:</p> <p>Conservación ambiental y gestión sostenible de recursos y residuos</p>	<p>Planificar la gestión urbana para la protección, conservación y recuperación ambiental.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Reducir la presión urbana sobre las zonas agrícolas y rurales, territorios de valor patrimonial cultural y natural, reservas de biodiversidad, corredores ecológicos, fuentes de agua y áreas verdes. ● Considerar el “enfoque de ecosistemas” como estrategia para la planificación y promover la protección, conservación y regeneración de las áreas protegidas, reservas de biodiversidad, bosques, corredores ecológicos, fuentes de agua, zonas marino-costeras y áreas verdes.
	<p>Usar y gestionar los recursos naturales de manera sostenible.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Alcanzar el IVU óptimo y reducir el nivel de impermeabilización del suelo, consolidando redes verdes urbanas.

➤ SERVICIOS ECOSISTÉMICOS

Los servicios ecosistémicos son todos los beneficios que la naturaleza contribuye a la sociedad, se dividen en las siguiente cuatro categorías.

Beneficios medio- ambientales

Fuente de agua. Suministro de agua dulce.
Ciclo del agua. Las plantas interceptan, regulan y retienen el flujo de agua hacia el suelo.
Calidad del aire. Reducen la contaminación.
Alimentación. Alimento para animales y personas. Mejoran de la polinización.
Aire fresco. Regulan el clima, dan sombra e interceptan los vientos. Las áreas públicas se refrescan.
Contaminación acústica. Mitigan la contaminación acústica, controlan el deslumbramiento y el reflejo a las zonas urbanas.
Contaminación de suelos. Regenera la tierra contaminada.

Beneficios sociales

Estética. Hacen a las ciudades más atractivas y armoniosas.
Identidad. Árboles emblemáticos o autóctonos, puede distinguir a la ciudad.
Salud. Reduce estrés y mejora el bienestar físico y psíquico de la persona.
Recreación y esparcimiento. La naturaleza brinda espacios para el libre disfrute de los humanos.
Confort. Confort climático.
Social. Las áreas verdes mejoran la interacción social, reduce la criminalidad y mejora de las oportunidades de ocio y turismo.

En relación con el cambio climático

Prevención de catástrofes naturales. Mitigación y adaptación a los impactos del cambio climático.
Prevención de riesgos antrópicos. Mitiga los efectos negativos y emisión de gases de efecto invernadero.
Clima. La naturaleza regula de manera natural los climas.
Ahorro energético. Contribuyen a regular la temperatura y mitigan los efectos urbanos de isla de calor.
Escorrentía. Permiten mayor permeabilidad de suelos para mitigar riesgos de inundaciones y para estructurar la ocupación del territorio.
CO₂. Un árbol absorbe 0.4 t de CO₂/año.

Beneficios económicos

Valor inmobiliario. Los edificios ubicados cerca de áreas verdes tienen un valor del 15% más que los demás.
Economía. Proveen materias primas para la elaboración de productos y sustento.
Salud. Una sociedad saludable reduce gastos en los sistemas de salud público y privado.



Servicios ecosistémicos en Archidona



Elaborado por: Equipo consultor

1.5.8. Referente a las afectaciones

Se entiende por afectaciones a las limitaciones existentes para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Acorde al Art. 44 de la LOOTUGS, las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limita el uso y ocupación. Pueden ser de dos tipos: afectaciones por obra o interés público y afectaciones por protección.

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona (Año 2018), se incluye las áreas de afectaciones, en la Fase 3, Segunda parte, numeral 4.1.; enfatizando las afectaciones vinculadas con la protección de los cuerpos de agua y delimitación de zona de riesgo, considerando la extensa red hidrográfica y las altas precipitaciones que se dan en este territorio. Se ha definido un área de protección del río de 50m desde el borde del río.

Por otro lado, la temática referente a AFECTACIONES, se encuentra más desarrollada en el marco normativo que sanciona el Plan de Uso y Gestión del Suelo de Archidona, en el Libro II, Capítulo III Sección Séptima. En esta sección, art. 86 se incluye un cuadro que contiene las dimensiones de las franjas de protección para diferentes elementos vinculados a la red hídrica, como son las quebradas en suelo urbano con un área de afectación de 10 m desde el borde superior; quebradas en suelo urbano no consolidado con un área de afectación de 15 m; quebradillas con áreas de afectación de 5 metros en suelo urbano área consolidada y de 10 metros en suelo urbano no consolidado. Para las lagunas se ha definido 50 metros desde su rivera, y para los esteros el área de afectación es de 25 metros desde su rivera. Mientras que para las vertientes se ha definido 50 metros de diámetro a la redonda.

Con respecto a las afectaciones se identifican las siguientes problemáticas:

- No existe una coherencia entre las determinaciones incluidas en el documento del PUGS 2018, con las determinaciones definidas en su marco normativo.
- El PUGS 2018 y su OM no incluye la normativa nacional referente a derechos de vías, áreas de servidumbres y otros criterios que por ley deben estar incorporadas en las afectaciones.
- A nivel cartográfico, el PUGS 2018 no incluye polígonos de intervención territorial exclusivos para las afectaciones.



Dentro del proceso de actualización del PUGS, se plantea la incorporación de los siguientes elementos y sus respectivas afectaciones según su marco legal.

- Afectaciones por los ductos de petróleo.

Decretos Supremos No. 616 y 3068, Registro oficial 584 año 1974 y 733 del 197, establecen el retiro de 15 metros a cada lado del eje de los ductos que transportan hidrocarburos o sus derivados.

- Franjas de servidumbre para la infraestructura de líneas del servicio de energía eléctrica.

En el artículo 83 de la *Ley Orgánica de Servicio Público de Energía Eléctrica* LOSPEE, se establece que el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable o las empresas públicas de prestación del servicio público de energía eléctrica, podrán establecer servidumbres para la infraestructura de líneas de transmisión y distribución eléctrica y otras instalaciones propias del servicio eléctrico. Mediante la *Resolución Nro. ARCONEL-018/18*, se emite la regulación de las Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones.

- Afectaciones por derecho de vía.

En el artículo 19 de la LSNI VTT, se establece el derecho de vía como la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente. En el cantón Archidona se debe considerar el derecho de vía de la Troncal Amazónica, que forma parte de la red vial nacional. (El análisis del derecho de vía en el área urbana se profundiza en el ítem 3.4.1.2).

- Servidumbres ecológicas obligatorias.

Acorde al artículo 61 del Código Orgánico Ambiental COA, se definen las servidumbres ecológicas obligatorias como las franjas de protección ribereña de los cuerpos de agua, así como las laderas escarpadas naturales. La cobertura boscosa o vegetación natural de las servidumbres ecológicas solo puede ser objeto de aprovechamiento de productos no maderables de simple recolección y de usos no consuntivos.

- Franjas de servidumbre en infraestructura de alcantarillado u otras redes públicas que se requiere acorde criterios técnicos.

1.6. Conclusiones del diagnóstico del componente estructurante y urbanístico del PUGS 2018.

Después de realizar un exhaustivo análisis del componente estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo de Archidona, se han identificado varias conclusiones clave:

- Desajuste entre normativa y realidad territorial: Se evidencia una falta de correspondencia entre la normativa urbanística vigente y la realidad territorial del cantón.
- Falta de control: La ausencia de adecuadas políticas de ordenamiento territorial y falta de control, ha propiciado un crecimiento desordenado, informal e ilegal.
- Necesidad de ajustes normativos: Es imperativo revisar y actualizar la normativa urbanística para alinearla con las dinámicas sociales, económicas y territoriales del cantón. Se requieren ajustes que



promuevan un desarrollo urbano sostenible y equilibrado, así como la protección de los recursos naturales y culturales.

- Regularización de fraccionamientos: La aprobación de fraccionamientos con lotes de tamaños inferiores al mínimo establecido en suelo rural ha generado problemas legales, sociales, económicos y ambientales. Es necesario establecer mecanismos para regularizar estas situaciones y evitar su proliferación en el futuro.
- Incorporación de áreas protegidas: Existe una falta de incorporación de áreas de protección, como las del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y del Patrimonio Forestal del Estado, en la subclasificación del suelo rural. Esto constituye una omisión que debe ser corregida para garantizar una gestión territorial adecuada.

En resumen, es evidente la necesidad de abordar estos desafíos de manera integral y urgente para promover un desarrollo urbano sostenible en el cantón Archidona, que responda a las necesidades y aspiraciones de su población, protegiendo al mismo tiempo su patrimonio natural y cultural.



1.7. PROBLEMÁTICAS Y OBSERVACIONES IDENTIFICADAS PUGS 2018.¹

A partir del diagnóstico realizado y mediante el taller conjunto con los técnicos del GAD Municipal, se han identificado una serie de problemáticas relacionadas con el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón (ver ANEXO 2). Con el fin de sistematizar esta información e identificar posibles mecanismos de acción para su ajuste, corrección o actualización, se ha generado una matriz que contiene el problema identificado, y se plantea una propuesta para abordarlo desde diferentes perspectivas, como son:

- Propuestas de ajuste y correcciones de forma, a nivel de formato del documento.
- Ajustes y correcciones a nivel de cartografía temática.
- Propuestas vinculadas al modelo territorial deseado.
- Incorporaciones en el componente estructurante.
- Ajustes, actualizaciones o correcciones en el componente urbanístico.
- Incorporación de propuestas dentro de los Planes Urbanísticos Complementarios.
- Ajustes, actualizaciones o correcciones en la ordenanza municipal (en función de los cambios realizados en el documento técnico del PUGS).
- Otros que se mencionaran en las observaciones.

A continuación, se enlistan las problemáticas identificadas. Se adjunta la matriz.

Tabla 19. Listado de problemáticas identificadas referente al PUGS 2018, su marco normativo y su aplicación.

No.	PROBLEMÁTICAS IDENTIFICADAS
1	La estructura y contenido del documento PUGS 2018, no incluye ciertos contenidos mínimos establecidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo CTUGS; además de otras normativas a nivel nacional, que han sido emitidas durante los últimos 6 años. El PUGS del cantón Archidona fue elaborado en el año 2018, y se encuentra estructurado por documentos individuales de: Diagnóstico, Memoria Técnica #2; Memoria Técnica #3; y Memoria Técnica #4.
2	Los conceptos claves del MODELO TERRITORIAL DESEADO incorporado en el PUGS 2018, así como sus estrategias, no se reflejan ni se aplican adecuadamente dentro del componente urbanístico, ni en el articulado de la Ordenanza Municipal.
3	La actividad turística del cantón no está considerada dentro del PUGS 2018, tanto como medio económico como ambiental dentro de la planificación cantonal. El turismo en sus diversas modalidades es un elemento clave para el desarrollo del cantón.

¹ ANEXO 1: ANÁLISIS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - CANTÓN ARCHIDONA. IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS Y/U OBSERVACIONES



4	<p>La subclasificación del suelo rural no establece de manera clara, ni incorpora la delimitación de las áreas de protección que conforman el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, ni las áreas del Patrimonio Forestal del Estado. Acorde a la legislación nacional, es obligatorio la incorporación de estas áreas en los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbano y gestión del suelo.</p>
5	<p>El equipo técnico de la Dirección de Planificación manifestó que el instrumento de planificación, como es el PUGS, no está acorde a la realidad territorial de Archidona, así como a las dinámicas sociales y económicas de su población. Lo que desencadena en que el crecimiento urbano y la construcción se den de manera desordenada, informal e ilegal. Generando un efecto adverso a los procesos de planificación, en la gestión municipal y en el desarrollo territorial del cantón.</p>
6	<p>El límite urbano vigente dentro del PUGS 2018 presenta inconsistencias gráficas, referentes a la cartografía. Lo misma situación se evidencia en otros PITS tanto en suelo urbano como rural.</p>
7	<p>Lotizaciones fuera del Área Urbana: Se han identificado lotizaciones o asentamientos humanos que se encuentran fuera del área urbana.</p>
8	<p>La LOOTUGS establece la obligatoriedad de realizar levantamientos periódicos de información de los asentamientos humanos, y realizar el proceso de regularización. El PUGS 2018, no incorpora información referente a los asentamientos humanos de hecho y el GAD Municipal no proporcionó información al respecto.</p>
9	<p>El PUGS 2018, carece del análisis y la geolocalización de los Sistemas Públicos de Soporte.</p>
10	<p>El PUGS 2018, carece de información referente a lugares patrimoniales, arqueológicos, geositios definidos por la UNESCO y puntos panorámicos. La legislación establece la obligatoriedad de incorporar estos elementos en los instrumentos de planificación, además que corresponden a elementos claves dentro de la actividad turística de Archidona</p>
11	<p>El PUGS 2018, no incorpora información referente a proyectos de Vivienda de Interés Social.</p>
12	<p>En años anteriores, el MIDUVI ha realizado inversiones dentro del territorio cantonal, sin considerar las características del territorio, como son las áreas de riesgos. Se informó por parte de los técnicos del GAD Municipal, que ya existen antecedentes de viviendas afectadas por deslizamientos.</p>
13	<p>El Equipo técnico del GAD Municipal manifestó que no existe una coordinación adecuada por parte del MIDUVI para la construcción de viviendas de Interés social en el territorio cantonal, que estén consideradas dentro de los procesos de planificación municipal, acorde a las dinámicas socio-económicas de la población local, mayoritariamente indígena, y que no considera aspectos arquitectónicos ni constructivos para las viviendas en la región amazónica. El Equipo técnico de la Dirección de Planificación puso en conocimiento de un convenio existente con el MIDUVI, y la existencia de predios urbanos de propiedad de esta institución, ubicados en el Barrio Buenos Aires.</p>
14	<p>Falta de comprensión de las dinámicas sociales, principalmente relacionadas con la forma de vida de las comunidades indígenas y sus sistemas de producción. Esta falta de entendimiento ha repercutido en los procesos de planificación, direccionando esfuerzos e inversiones para acciones o estrategias no acorde a las realidades locales que han desencadenado en asentamientos con baja densidad y bajo desarrollo social y económico.</p>



15	El GAD Municipal carece de una unidad exclusiva para el control de construcciones en el suelo urbano y el suelo rural. De igual manera, tiene una baja capacidad para ejecutar las sanciones.
16	El GAD Municipal viene aprobando fraccionamientos con lotes de tamaños inferiores al lote mínimo en suelo rural, generando una problemática a nivel legal, social, económica y ambiental.
17	Componente Urbanístico No Acorde a la Realidad Territorial: El componente urbanístico del PUGS 2018 no está en consonancia con la realidad del territorio.
18	El Equipo técnico del GAD Municipal manifestó que existen un ante proyecto para la construcción de un equipamiento recreativo, en área aledaña del relleno sanitario (Comunidad de Santa Elena). Situación que generaría, por un lado la incompatibilidad de usos, y por otro lado, puede convertirse en un riesgo para la salud por la contaminación ambiental.
19	El desarrollo territorial y urbano de Archidona se ha dado alrededor de la vía principal, sin considerar al río como un elemento paisajístico, turístico, ambiental y recreativo. El PUGS 2018 definió el área circundante del río como suelo urbano de Protección, sin darle ningún tipo de aprovechamiento o usos. De esta manera se ha limitado todo tipo de actividad en esta zona, incluidas actividades que pueden estar acorde a la conservación activa del ambiente y del paisaje, provocando un desaprovechamiento de esta área.
20	El marco normativo local vigente, genera ciertas restricciones a la inversión privada, referente a la construcción de edificaciones que sobrepasan los aprovechamientos establecidos.
21	En el PUGS 2018, no se ha incorporar normativa referente a las afectaciones. Existen resoluciones emitidas en los últimos años que definen zonas de servidumbre, derechos de vía, áreas de protección, entre otros, que deben ser consideradas dentro de los procesos de planificación.
22	La Ordenanza Municipal que sanciona el PUGS vigente, NO establece con claridad los flujos y responsables de los procesos administrativos.
23	El Equipo técnico de la Dirección de Planificación puso en conocimiento que existen inconsistencias y valores desactualizados, con el marco normativo que da paso al cobro de las tasas por parte del GAD Municipal.
24	Se manifestó por parte de los técnicos de la Dirección de Planificación las problemáticas técnicas y legales que se presentan por la compraventa de inmuebles bajo la figura de "Derechos y acciones", dentro de los procesos de planificación y de catastro urbano y rural.
25	La compraventa de inmuebles por medio de la figura de "Derechos y Acciones" da paso a un mal uso de esta forma de adquisición que puede desencadenar en tráfico de tierras y de estafas, ya que un solo terreno puede ser vendido a varios propietarios, generando conflictos sociales y económicos para la población local.
26	Desconocimiento de la población local, referente a los riesgos y amenazas que existen con la forma de adquirir bienes inmuebles mediante la compra-venta de "Derechos y Acciones".



27	Inconsistencias en la OM respecto a la realidad territorial. Se manifestó que existen cobros por inmuebles no edificados, localizados en suelo urbano de protección que acorde al PUGS 2018, no permite aprovechamiento urbanístico, o predios que por sus características particulares (área, topografía, elementos restrictivos, entre otros), no pueden ser edificados; sin embargo, se les realiza el cobro del impuesto por no estar edificados.
28	La OM vigente, así como el PUGS 2018, no incorpora criterios técnicos ni legales, para permitir el uso del suelo de gasolineras en el territorio cantonal.
29	El personal técnico del GAD Municipal de Archidona identificó la falta de claridad en la Ordenanza vigente con respecto a la aplicación de retiros en los cumbreros de las construcciones: Existe confusión sobre si los retiros se aplican o no en los cumbreros de las construcciones.
30	El personal técnico del GAD Municipal de Archidona identificó la falta de claridad en la Ordenanza vigente con respecto al cálculo del área de construcción permitido: Dentro de los aprovechamientos establecidos se incluyen los retiros y el coeficiente de ocupación. Sin embargo, no está claro cómo se deben calcular matemáticamente el área de construcción permitido. Surge la duda sobre si se deben regir según los retiros o el coeficiente de ocupación.



2. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

El componente estructurante de los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se centra en la definición y organización de los elementos fundamentales que determinan el ordenamiento territorial del cantón, de manera articulada con las disposiciones del PDOT, así como de los objetivos a largo plazo y la estructura territorial cantonal. Este componente establece las bases para el desarrollo urbano y rural, contiene la estructura urbano-rural, incluyendo la configuración de los sistemas públicos de soporte; y establece la clasificación y sub clasificación del suelo mediante la delimitación de las áreas urbanas. Al integrar aspectos socioeconómicos, ambientales y urbanos, el componente estructurante asegura un desarrollo ordenado y sostenible, promoviendo una adecuada convivencia entre las actividades humanas y el entorno natural.

Acorde a la LOOTUGS, el componente estructurante tendrá una vigencia de 12 años, por lo tanto, no se podrá modificar su contenido ya que constituye la estructura general del Plan y garantiza el cumplimiento de los objetivos de largo plazo definidos en el PDOT.

2.1. OBJETIVOS

El objetivo general del componente estructurante consiste en definir la estructura urbano-rural, la clasificación y sub clasificación del suelo cantonal, y las estrategias a largo plazo del Modelo Territorial definido en el PDOT cantonal.

Los objetivos específicos del componente estructurante del PUGS incluyen:

- Establecer lineamientos claros para el uso del suelo y la organización territorial que promuevan un crecimiento ordenado y equilibrado, incluyendo la delimitación de áreas urbanas.
- Integración Urbano-Rural: Fomentar la cohesión entre áreas urbanas y rurales, garantizando una distribución equitativa de recursos y servicios.
- Preservación del Medio Ambiente: Asegurar la protección de los recursos naturales y promover prácticas sostenibles en la planificación y uso del suelo, acorde con las dinámicas locales de las comunidades indígenas.
- Optimización de Recursos: Facilitar el uso eficiente de los recursos territoriales, económicos y sociales para mejorar la calidad de vida de los habitantes.
- Resiliencia y Adaptabilidad: Implementar estrategias que aumenten la capacidad de adaptación y resistencia del territorio frente a cambios y desafíos, incluyendo desastres naturales.

2.2. MODELO TERRITORIAL DESEADO²

La nueva tendencia de desarrollo de las ciudades en el mundo tiende a concentrar cada vez una mayor cantidad de población en áreas urbanas, esta tendencia ocasiona que el suelo con servicios se vuelva un recurso limitado y por tanto se desarrollen los asentamientos humanos en suelo con vocaciones rurales que no cuentan con las obras de infraestructura necesaria para la vivienda y sus usos compatibles.

² Modelo Territorial Deseado planteado en el Plan de uso y gestión del Suelo elaborado en el año 2018 y aprobado mediante ordenanza Municipal en el año 2020.



Tanto en la nueva agenda urbana aprobada en la Conferencia de Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (HABITAT 3) cuanto en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del cantón; se hace alusión a que, es necesario tener eficiencia en la planificación del suelo y en su gestión, y un mejor aprovechamiento en los procesos de urbanización y edificación.

Con este antecedente el modelo que consta en el mencionado Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es asumido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo articulándolo conforme establece el artículo 28 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo. Se propone el modelo territorial en función de siguientes objetivos:

➤ **Ciudad Compacta y Densa. -**

Para lograr este objetivo el Plan de Uso y Gestión de suelo propone en un primer momento y como estrategia inicial, acortar el límite urbano ya que se considera que existe demasiado suelo con esta vocación y una gran parte de él apenas tiene la totalidad de los servicios de infraestructura. Posteriormente se propone ordenar y hacer más eficientes los índices de aprovechamiento y altura existentes en la ciudad, así como tener una correlación entre el tamaño de los lotes con los coeficientes de ocupación para construcción, con el fin de aumentar la cantidad de población y de densidad predominante.

Como segunda estrategia, se apuesta a que una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo se desarrollen herramientas de gestión de suelo para promover el desarrollo y construcción de los lotes baldíos que están inutilizados principalmente en el suelo urbano consolidado. Para este efecto se tendrá como estrategias la declaración de desarrollo y construcción prioritaria en suelo urbano de zonas seguras, la recaudación eficiente del impuesto al solar no edificado y demás herramientas que contempla la legislación nacional vigente.

Como tercera estrategia se establece dentro del PUGS la conformación de ejes estructurantes que contemplan además de la eficiencia en el aprovechamiento de edificación, la posibilidad de desconcentración de usos compatibles con la vivienda, para lograr nodos de escala barrial, zonal y ciudad y fortalecer los usos turísticos principales y compatibles a fin de asegurar una zona compacta y mixta.

Finalmente, la delimitación del suelo urbano y rural; así como, las especificidades de los usos permitidos en el suelo rural permitirán un mayor y mejor control urbano para evitar la presencia de vivienda de mediana y gran escala en el suelo rural.

➤ **Ciudad Integralmente Segura y Resiliente. -**

El Plan de Uso y Gestión de Suelo, presenta la demarcación a detalle de las zonas de peligro y amenazas naturales, constituye una línea base integral en el desarrollo del plan de uso y gestión de suelo.

En la planificación y ordenamiento del territorio del cantón Archidona, se han considerado piezas urbanas en las cuales existe, según información del órgano rector nacional, afectaciones por posibles inundaciones por desbordamiento del río Misahuallí, las que una vez demarcadas han sido definidas con clasificación de suelo de protección y tratamientos de conservación para evitar la proliferación de población y vivienda en estas áreas y contener la densidad existente que pudiera estar en riesgo. Así mismo luego de aprobado el PUGS, deberán desarrollarse instrumentos complementarios para que la gestión del riesgo, sea de carácter de conservación al medio físico, cuanto del desarrollo de mecanismos de rápida respuesta y evacuación en caso de eventos naturales inminentes.



El plan de uso y gestión de suelo, contempla mayor aprovechamiento y densificación en las zonas de la ciudad menos vulnerables con el fin de garantizar el nuevo desarrollo urbano en suelo seguro y servido.

➤ **Ciudad Ambientalmente Sostenible y habitable. -**

En el plan de uso y gestión de suelo, se considera la variable ambiental en la delimitación del suelo rural de protección que tiene la existencia de humedal, bordes de ríos, laderas, quebradas acequias, así como su prohibición de subdivisión y se les otorga el tratamiento de conservación.

La ciudad es tratada como un ecosistema urbano y se ha hecho una pormenorización de la capacidad de carga eficiente de cada polígono de intervención territorial; así como, la aprobación de normativa técnica necesaria para garantizar la habitabilidad de las viviendas a desarrollarse en el cantón, así como la determinación del suelo disponible y la proyección de acogida para usos de vivienda y compatibles de estos suelos.

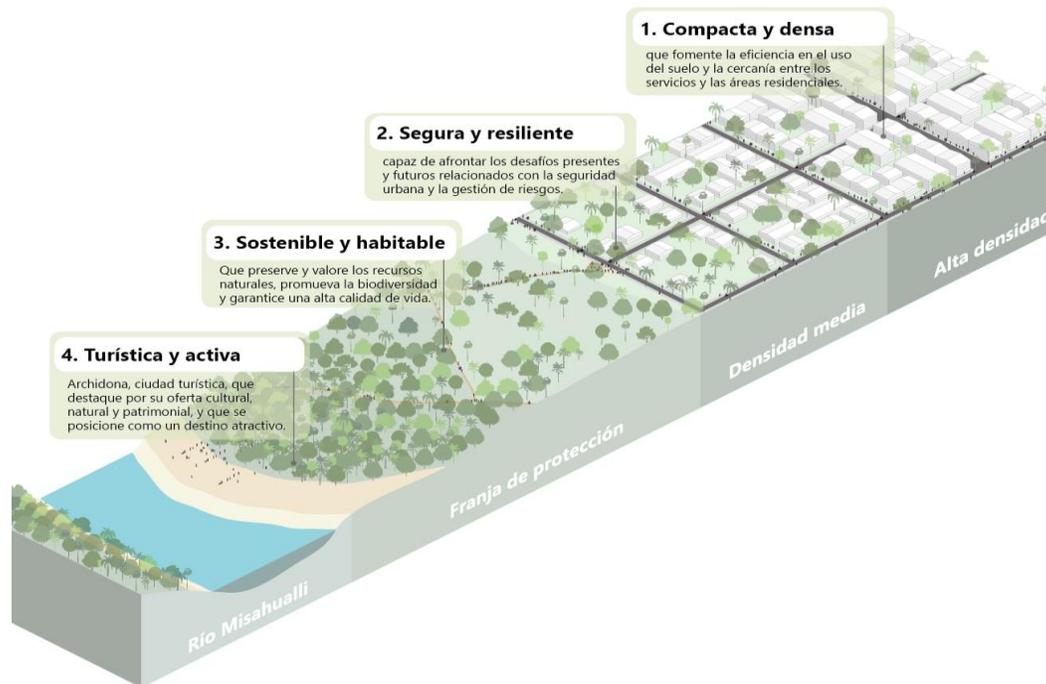
➤ **Ciudad Turística y de Promoción y Patrimonio. -**

El Plan de Uso y Ocupación de suelo, genera una cantidad interesante de mezcla de usos y compatibilidades, con los usos residenciales y de habitación; garantizando que, cada barrio pueda ser una unidad territorial que ofrezca una mayor posibilidad de desarrollos comerciales y de servicios compatibles lo que incluso tendrá un efecto directo con la capacidad de acogida al turista en las festividades de presencia masiva. En el suelo rural algunas actividades turísticas tienen la posibilidad de convertirse en territorios con usos de suelo mixtos o condicionados al cumplimiento de otros requisitos que establecen las políticas nacionales, y cuyo cumplimiento permitiría el funcionamiento y acogida de más usos turísticos sostenibles y responsables,

La Propuesta de Modelo Territorial Deseado, se desarrolla con pormenorización en la clasificación y subclasificación del suelo, en la descripción de polígonos de intervención territorial; así como, en la asignación de uso para cada uno de ellos.



Imagen 18. Modelo Territorial Deseado PUGS 2018



Fuente PUGS 2018. Elaborado por equipo consultor 2024

2.3. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANO – RURAL

La estructura urbano-rural del cantón se basa en los objetivos de desarrollo y el modelo territorial deseado, definidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Este modelo establece las directrices de actuación en el ámbito territorial cantonal, orientando la implementación de políticas públicas para garantizar un crecimiento equilibrado y sostenible. A través de esta estructura, se busca promover un desarrollo armónico que optimice los recursos disponibles, mejore la calidad de vida de los habitantes, y preserve el patrimonio natural, cultural, y geológico del cantón. La estructura urbano-rural facilita la articulación de las actividades económicas, sociales y ambientales, asegurando una gestión eficiente y equitativa del territorio.

2.3.1. Sistema de Asentamientos Humanos

El sistema de asentamientos humanos del cantón Archidona se configura a partir de las directrices establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). En la actualidad, el proceso de actualización del PDOT se encuentra en la fase de diagnóstico, donde se está analizando en detalle la distribución y características de los asentamientos humanos en el cantón. En la próxima etapa de la actualización, se incorporará la información proporcionada por el equipo técnico encargado de elaborar la actualización del PDOT. Este proceso permitirá definir con mayor precisión el sistema de asentamientos humanos deseado, considerando las necesidades de la población, la infraestructura existente y los objetivos de desarrollo urbano y rural del cantón.



2.3.2. Ejes estructurantes - Cabecera Cantonal de Archidona

Los ejes estructurantes juegan un papel fundamental en la organización y el desarrollo urbano de la ciudad de Archidona, se definen en base a dos elementos: el río Misahualli y las principales vías de comunicación de la cabecera cantonal.

El río Misahualli, como elemento geográfico que condiciona el crecimiento de la ciudad y es parte fundamental dentro de su historia de poblamiento y las dinámicas sociales, además de ser un espacio con alto potencial para actividades turísticas y recreativas, además de tener una riqueza paisajística.

Nace en la cordillera de los guacamayos, es uno de los ríos definidos como “Sitios de Interés Turístico” por parte del Ministerio de Turismo. Sin embargo, este río ha sufrido impactos negativos por las actividades de aprovechamiento extractivo de material pétreo, las cuales han ocasionado la modificación y erosión del cauce del río y de sus terrazas bajas, alterado la dinámica del río, con afectaciones a las áreas aledañas, las cuales presentan un bajo o nulo desarrollo.

Foto 1. Vista del Río Misahualli



Con respecto a las vías que constituyen los ejes estructurantes de la ciudad, están:

- En el sentido norte-sur, destacan la troncal amazónica, como eje de mayor jerarquía;
- En el área urbana están la avenida Napo, la calle Amazonas y la calle Rocafuerte, que conectan a la ciudad en sentido norte- sur;



- En sentido este-oeste se encuentra la vía Sinchi Sacha o transversal 16.

A pesar de ser elementos que condicionan las dinámicas en el área urbana, existe un desigual desarrollo a lo largo de estos ejes. Se evidencia que la actividad económica y social se concentra en la parte central de la ciudad, que va desde el Parque Central hasta las instalaciones del GAD Municipal.

La consolidación de estos ejes estructurantes en el área urbana busca articular los sistemas urbano-territoriales, promoviendo una mayor mezcla de usos del suelo e incrementando la capacidad de aprovechamiento constructivo.

2.3.3. Centralidades

Las centralidades identificadas en el área urbana de Archidona se establecen en función de su relevancia histórica, cultural y administrativa.

En primer lugar, tenemos un punto de referencia histórico importante y un espacio central para la vida comunitaria, como es el sector del Parque Central³ ubicado entre las calles Cosanga y Quijos, que, a pesar de haber tenido varias intervenciones y modificaciones corresponde a un espacio público y área verde de relevancia en la ciudad; además se localizan la Iglesia Parroquial de Archidona⁴ la casa parroquial Sagrados Corazones de Jesús⁵, y el antiguo espacio Cultural, que en épocas pasadas funcionaba como teatro; estos espacios y edificaciones se encuentran catalogadas como bienes inmuebles patrimoniales, según el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC.

Foto 2. Iglesia y Parque central de Archidona



Fuente: Equipo consultor, 2024.

3 Código del INPC: BI-15-03-50-000-000004

4 Código del INPC: Código BI-15-03-50-000-000003A

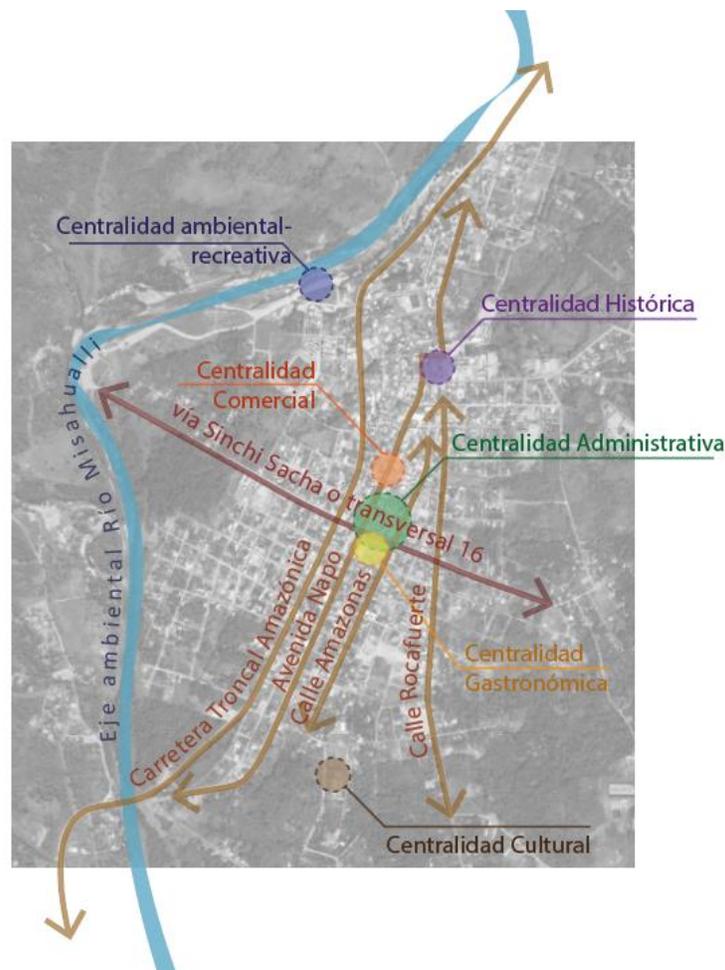
5 Código del INPC: Código BI-15-03-50-000-000003B



Como centralidad administrativa se tiene el área que circunvala el Edificio del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de Archidona. Estas centralidades no solo son espacios de encuentro social y cultural, sino también nodos clave para la prestación de servicios públicos y administrativos.

Alrededor del GAD Municipal, se encuentra el Patio Municipal de Comida Típica de Archidona, este es un espacio destinado a la gastronomía local y funciona como centro de encuentro de la comunidad. Es importante el reconocimiento y valoración de este espacio como un punto central gastronómico, considerando además que existen alimentos propios de la cultura naporuna catalogados como patrimonio inmaterial por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC; como es el caso de la chica de maíz⁶, la chicha de yuca o Lumu Aswa⁷, la preparación de gusano y Larvas (Kurus)⁸, los patas uchu⁹ entre otros.

Imagen 19 Corema ejes estructurantes y centralidades



Elaborado por equipo consultor.

6 Código del INPC: IM-15-03-50-000-11-005320

7 Código del INPC: IM-15-03-50-000-11-005218

8 Código del INPC: IM-15-03-50-000-11-005265

9 Código del INPC: IM-15-03-50-000-11-005321



Para promover un mayor desarrollo de los ejes estructurante y de las centralidades, se plantea, por un lado, la actualización y ajuste de los aprovechamientos urbanísticos de los PITS donde se localizan. Además de promover usos mixtos que integren actividades comerciales y residenciales; con una mayor variedad de comercios para dinamizar la actividad económica local, proporcionar servicios accesibles a la comunidad, e incorporando usos destinados a las actividades turísticas.

Por otro lado, se requiere realizar intervenciones por medio de planes complementarios, que promuevan la intervención no solo de los espacios o edificaciones también del entorno circundante, de una manera integral y con objetivos a largo plazo, que se centren en las particularidades y problemáticas de los espacios de manera detallada.

2.3.4. CRECIMIENTO Y EXPANSIÓN POBLACIONAL A NIVEL CANTONAL.

El crecimiento y la expansión poblacional a nivel cantonal son aspectos fundamentales que se abordan en el marco del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Archidona. En la actualidad, el proceso de actualización del PDOT se encuentra en la fase de diagnóstico, donde se está evaluando el crecimiento demográfico histórico, así como las proyecciones futuras de población. En la siguiente etapa de la actualización, se integrarán los datos proporcionados por el equipo técnico encargado de elaborar la actualización del PDOT, lo que permitirá establecer estrategias y políticas para gestionar el crecimiento poblacional de manera sostenible y equitativa en el cantón.

2.3.5. LÍMITE URBANO

En la elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona (año 2018) se definió una metodología que incluía 4 criterios para rediseñar los límites urbanos de la cabecera cantonal Archidona y las dos cabeceras parroquiales de Cotundo y San Pablo de Ushpayacu.

Los criterios utilizados para redefinir los límites urbanos fueron:

- a) Racionalización del límite urbano: Como racionalización del límite se entiende el ajuste de los bordes, a elementos naturales (ríos, quebradas, etc.) o fácilmente reconocibles (calles, avenidas, infraestructuras); de acuerdo con esto, en muchas de sus partes no obedece a este tipo de límites reconocibles, debido a que su trazado vial se encuentra indefinido o incompleto.

Contar con límites reconocibles en el terreno facilita las labores de regulación y control sobre el uso del suelo en las áreas urbana y rural. El límite propuesto dentro de este trabajo de consultoría, recorre dentro de las posibilidades, por hitos reconocibles en el paisaje tales como vías existentes, ríos o quebradas; en los sectores con vías incompletas, se realiza una proyección imaginaria, siguiendo el trazado vial existente; con la recomendación de que se las incorpore dentro de la planificación vial.

- b) Crecimiento demográfico: Se consideró la tendencia y el índice de crecimiento poblacional en relación a la superficie habitada; a partir del diagnóstico preliminar y de las observaciones realizadas en el campo; así como, de la información oficial estadística histórica de la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales.



- c) Cobertura de servicios básicos: Disponibilidad de servicios básicos y la posibilidad de extender la cobertura de los mismos. Considerando que, la adquisición del estatus de urbano ha sido, en algunos casos, argumento para exigir la cobertura con servicios básicos por parte del municipio hacia estas zonas, es necesario considerar las posibilidades técnicas, físicas y financieras que permitan alcanzar este objetivo. Dentro de este criterio se consideran entonces los servicios de: electricidad, agua entubada y alcantarillado.
- d) Disminución de riesgos de origen natural: El criterio de disminución de los riesgos de origen natural, busca eliminar del análisis y de la posibilidad de incorporar zonas expuestas a peligros como zonas urbanas; esto permite mantenerlas en el suelo rural y evitar que sean sometidas a un poblamiento incrementando el riesgo de catástrofes.

A partir de estos criterios, se definieron los límites urbanos de la cabecera cantonal de Archidona y de las cabeceras parroquiales de San Pablo y Cotundo.¹⁰

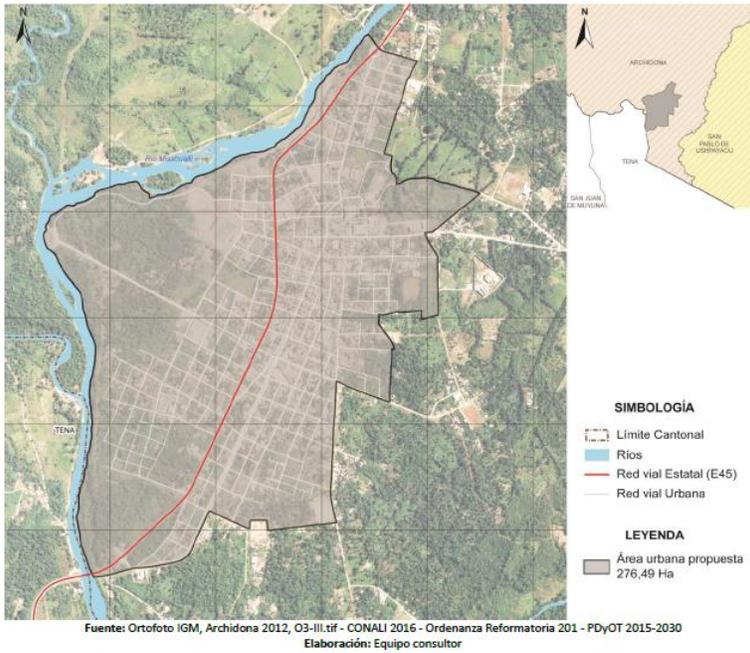
Tabla 20 Superficie del área urbana de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales.

SUELO URBANO CANTÓN ARCHIDONA	
ASENTAMIENTO HUMANO	SUP (ha)
Cabecera Cantonal de Archidona	276,49
Cabecera parroquial de Cotundo	33,35
Cabecera parroquial de San Pablo	6,81

Fuente: PUGS, 2018

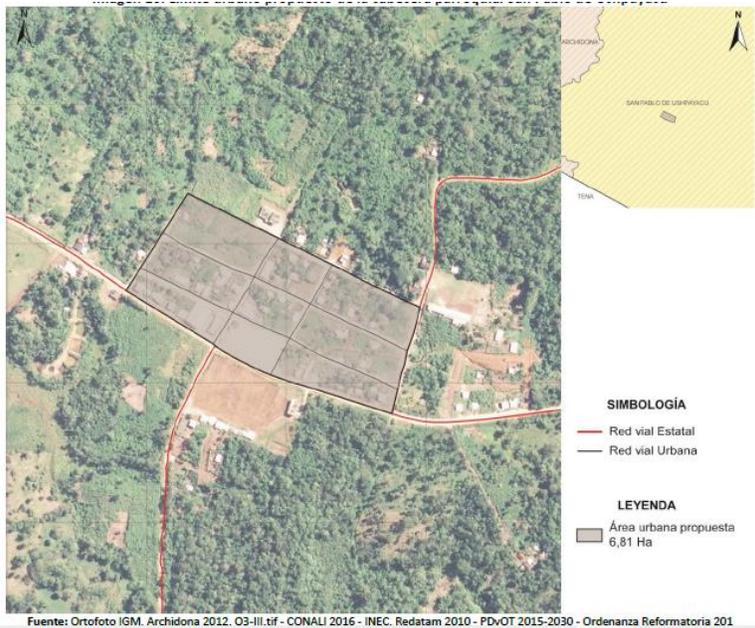
➤ **Límite Urbano Cabecera Cantonal – Archidona**

¹⁰ Para la revisión de la metodología utilizada para la delimitación del suelo urbano, revisar la memoria Técnica No. 2, del PUGS 2018.



Fuente: PUGS, 2018

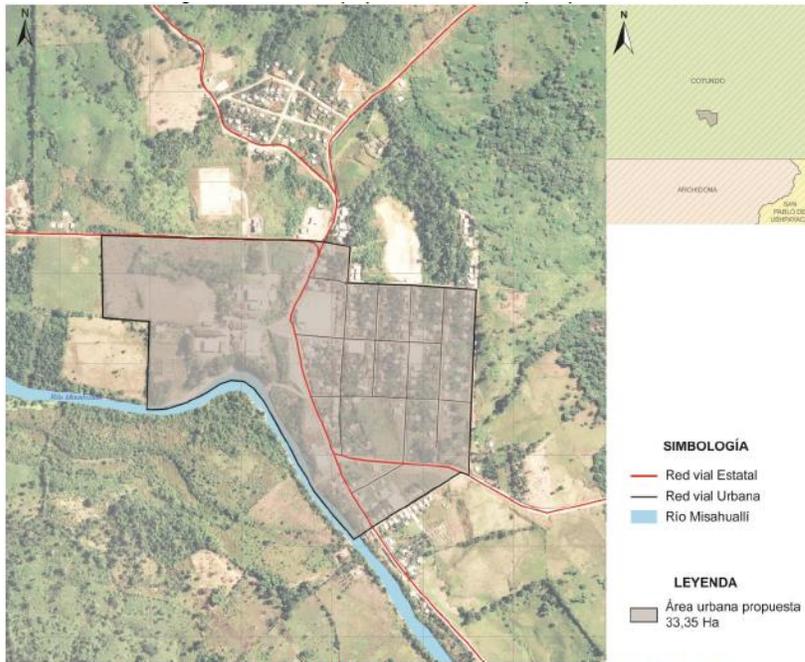
➤ Límite Urbano Cabecera parroquial – San Pablo



Fuente: PUGS, 2018



➤ **Límite Urbano Cabecera parroquial – Cotundo**



Fuente: Ortofotografía IGM, Archidona 2012, O3-III.tif - CONALI 2016 - Ordenanza Reformativa 201 - PDyOT 2015-2030

Fuente: PUGS, 2018

➤ **Cabecera parroquial de Hatun Sumako.**

La cabecera parroquial de Hatun Sumaku que corresponde a 10 de Agosto, no cuenta con una delimitación urbana por encontrarse dentro Patrimonio Forestal del Estado correspondiente al Bosque Protector Bosque y Vegetación Protectora “Cerro Sumaco y Parte Alta del Río Suno”.

➤ **Consideraciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo, e incorporación de áreas rurales al límite urbano.**

Acorde a la legislación nacional, los GAD Municipales clasificarán todo el suelo cantonal en urbano y rural. Dentro de la clasificación de Suelo Rural, se incluye la sub clasificación de *Suelo rural de expansión urbana*, el cual se define como “*el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.*”

Para el procedimiento de transformación del suelo rural a suelo urbano o suelo rural de expansión a suelo urbano, el GAD Municipal debe proceder de acuerdo a lo establecido en la ley. Según el artículo 3 del reglamento general para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; mediante una petición formal del GAD Municipal, la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la ley (noventa días) deberá responder mediante informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial.

Se debe tomar en cuenta las siguientes restricciones:



- Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente.
- Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas.
- Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.

El MAGAP, como Autoridad Agraria Nacional, ha emitido una serie de acuerdos ministeriales, resoluciones, procedimientos y lineamientos para la revisión y aprobación del cambio de uso de suelo de rural a urbano:

- Acuerdo Ministerial No. 221 (2016): Se delega y desconcentra al titular de la Subsecretaría de Agricultura del MAGAP, autorizar el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.
- Acuerdo Ministerial No. 214 (2019): Se Sistematiza el proceso administrativo a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial. Se establece como requisitos los siguientes:
 - Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo. El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)
 - Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del GAD Municipal, actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo.
 - Información cartográfica digital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar
 - Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional.
 - Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante.
 - Informe técnico del GAD Municipal que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal I) de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento.

Entre otros requerimientos que pueden ser solicitados, como una ficha técnica de gabinete, informe de existencia de ecosistemas frágiles, un Informe técnico de campo, y una mesa técnica de trabajo (artículo 9), para su posterior notificación.

Es importante mencionar que, la LOOTUGS en el artículo 95 crea la Superintendencia de Ordenamiento territorial, Uso y gestión del Suelo SOT, entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria. Dentro de este contexto, la SOT tiene la potestad de solicitar los expedientes sobre las autorizaciones de los procesos de transformación de suelo rural a suelo de expansión urbana o zonas industriales, para su análisis y valoración, determinando el cumplimiento de los establecido en la Ley.

En caso de identificarse incumplimiento a los debidos procesos respecto a lo que establece la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se considera una infracción muy grave (Art. 108 LOOTUGS). En el caso de detectarse inobservancias dentro del proceso, se considera una infracción leve (Artículo 106, LOOTUGS).



2.3.6. TERRITORIOS ANCESTRALES, TIERRAS COMUNALES Y ORGANIZACIONES INDÍGENAS

En 1989, la Organización Internacional del Trabajo (OIT) aprobó el Convenio 169 sobre pueblos indígenas y tribales. Este es un instrumento internacional vinculante, que fue ratificado por el Ecuador en el año de 1998, que constituye el principal instrumento internacional sobre derechos de los pueblos indígenas en el mundo, haciendo hincapié en los derechos de trabajo, derecho a la tierra y al territorio, a la salud y a la educación.

En la *Constitución Política del Ecuador* se reconoce y garantiza los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles (Art. 57 CPE).

En la *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales LOTRTA*, incluye como derechos colectivos de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades los siguientes:

- Exención del pago de tasas e impuestos.
- Mantener la posesión de tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita.
- Conservar el hábitat y participar en el uso, usufructo, administración sustentable y conservación de los recursos naturales renovables que se hallan en sus tierras.
- No ser desplazados de sus tierras ancestrales.
- Conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social y de generación y ejercicio de la autoridad, en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral.

Por otro lado, en la *Ley de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, Capítulo V*, se incluyen los siguientes derechos colectivos de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades sobre el recurso hídrico:

- Conservar y proteger el agua que fluye por sus tierras y territorios en los que habitan y desarrollan su vida colectiva.
- Participar en el uso, usufructo y gestión comunitaria del agua que fluye por sus tierras y territorios y sea necesaria para el desarrollo de su vida colectiva.
- Conservar y proteger sus prácticas de manejo y gestión del agua en relación directa con el derecho a la salud y a la alimentación.
- Mantener y fortalecer su relación espiritual con el agua.
- Salvaguardar y difundir sus conocimientos colectivos, ciencias, tecnologías y saberes ancestrales sobre el agua.
- Ser consultados de forma obligatoria previa, libre, informada y en el plazo razonable, acerca de toda decisión normativa o autorización estatal relevante que pueda afectar a la gestión del agua que discurre por sus tierras y territorios.
- Participar en la formulación de los estudios de impacto ambiental sobre actividades que afecten los usos y formas ancestrales de manejo del agua en sus tierras y territorios.
- Tener acceso a información hídrica veraz, completa y en un plazo razonable.
- Participación en el control social de toda actividad pública o privada susceptible de generar impacto o afecciones sobre los usos y formas ancestrales de gestión del agua en sus propiedades y territorios.

En el año 2018, con la entrada en vigencia de la *LEY ORGÁNICA PARA LA PLANIFICACIÓN INTEGRAL DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL ESPECIAL AMAZÓNICA*, se establece la institucionalidad para la planificación integral de la región Amazónica. En el artículo 24 de esta ley, se establece que el Plan Integral para la Amazonía es el instrumento de planificación que priorizará el manejo de los recursos, la organización de las actividades públicas y privadas, la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno, con el fin de ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica. En el artículo 26 enfatiza que el Plan Integral Amazónico debe estar articulado al Plan Nacional de



Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional, así como la planificación provincial, cantonal y parroquial y los planes de vida de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad.

Dentro de esta Ley, se establece también la conformación de un *Fondo Común para la Circunscripción Territorial Especial Amazónica*, estos recursos se destinarán al financiamiento de planes, programas y proyectos de desarrollo territorial y de interés, alcance y cobertura en toda la Circunscripción. Los pueblos y nacionalidades indígenas accederán a los recursos de este fondo a través de sus organizaciones representativas, para planificar e implementar sus planes de vida.

Los *PLANES DE VIDA (PdV)* constituyen instrumentos de planificación local, para la gestión territorial con carácter comunitario de los comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades. Mediante el PdV se busca determinar la visión de desarrollo basado en sus características propias tanto a nivel social, cultural, económico y ambiental. Además, los Planes de Vida constituyen herramientas que permitirán a los diferentes niveles de gobierno, entender mejor la cosmovisión de los pueblos y de esta manera articular de mejor manera los diferentes instrumentos de planificación a nivel nacional, provincial, cantonal y parroquial.

En el territorio cantonal de Archidona, se identifican 3 niveles organizativos que son:

1. Organizaciones de base o primer grado que corresponden a las comunidades, como un ente que regula un territorio y que cuenta con su propio líder o personas que lo representa. Una comunidad puede estar conformado por territorio individual o territorio colectivo.

Según el catastro rural del GAD Municipal de Archidona (año 2023), en el territorio cantonal se registran 47 predios inscritos a nombre de una comunidad, dando una superficie total de 21.958,11 ha. pertenecientes a comunas indígenas.

Tabla 21.Comunidades

IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS REGISTRADOS EN EL CATASTRO RURAL COMO PROPIEDAD DE COMUNIDADES		
No.	CATASTRO RURAL - GADM ARCHIDONA AO 2023	SUPERFICIE (has)
1	COMUNIDAD KICHWA SANTO DOMINGO	0,06
2	COMUNIDAD LA MERCED DE JONDACHI	0,10
3	COMUNIDAD KICHWA 9 DE JUNIO	0,12
4	COMUNIDAD KICHWA PUSCUYO LOMA SANTA ELENA	0,15
5	COMUNIDAD KICHWA SAN PEDRO DE CHIMBIYACU	0,20
6	COMUNIDAD KICHWA AUTONOMO SAN MARCOS	0,23
7	COMUNIDAD KICHWA DE LUSHIAN	0,24
8	COMUNIDAD PIVICHIKTA	0,26
9	COMUNIDAD KICHWA LUSHIAN	0,27
10	COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE PAKCHAYACU	0,42
11	COMUNIDAD KICHWA SANTO DOMINGO	0,55
12	COMUNIDAD KICHWA PUSCUYO LOMA SANTA ELENA	0,63
13	COMUNIDAD LA MERCED DE JONDACHI	0,68
14	COMUNIDAD KICHWA NUEVA ESPERANZA	1,18
15	COMUNIDAD KICHWA SAN ANTONIO DE CHACARUMI	1,31
16	COMUNIDAD KICHWA LOS ANDES	1,52



17	COMUNIDAD KICHWA WAYSA YAKU	1,52
18	COMUNIDAD KICHWA BUENOS AIRES	1,55
19	COMUNIDAD LA MERCED DE JONDACHI	1,58
20	COMUNIDAD KICHWA WAMAK URKU	1,91
21	COMUNIDAD KICHWA SARA YACU CHURIS	2,04
22	COMUNIDAD KICHWA MUSHUCK KAWSAY	2,10
23	COMUNIDAD KICHWA 12 DE DICIEMBRE EL RETEN	2,11
24	COMUNIDAD KICHWA WAYSA YAKU	2,14
25	COMUNIDAD KICHWA RUKU JUMANDY KAMSAY	2,28
26	COMUNIDAD KICHWA KINTI URKU	2,32
27	COMUNIDAD VEINTE DE MAYO PARROQUIA COTUNDO	2,36
28	COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE COTUNDO	2,42
29	COMUNIDAD KICHWA 5 DE OCTUBRE	2,83
30	COMUNIDAD KICHWA 9 DE JUNIO	4,85
31	COMUNIDAD KICHWA KURY MUJU	7,86
32	COMUNIDAD KICHWA TUMANANGU	7,92
33	COMUNIDAD KICHWA 9 DE JUNIO	8,42
34	COMUNIDAD KICHWA SHAMATO	9,58
35	COMUNIDAD KICHWA SARA YACU CHURIS	9,61
36	COMUNIDAD KICHWA 9 DE JUNIO	15,65
37	COMUNIDAD KICHWA SAN JOSE DE BATANCOCHA	32,65
38	COMUNIDAD KICHWA WAMBULA	51,52
39	COMUNIDAD KICHWA AGROFORESTAL Y ARTESANAL DACHIYA	379,18
40	COMUNIDAD KICHWA PUCUNO CHICO	1.094,46
41	COMUNIDAD KICHWA VOLCAN SUMACO	1.434,28
42	COMUNIDAD KICHWA SANTA RITA	1.437,01
43	COMUNIDAD KICHWA CHALLWAYAKU	2.054,84
44	COMUNIDAD KICHWA WAWA SUMACO	2.737,14
45	COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE COTUNDO	3.766,19
46	COMUNIDAD KICHWA JATUN SUMAKU	3.810,34
47	COMUNIDAD KICHWA WAMANI COKIWA	5.061,52
TOTAL DE SUPERFICIE - COMUNIDADES		21.958,11

Fuente: Archivo SHP- Catastro Rural – GAD Municipal de Archidona (Año 2023).

2. Organizaciones de segundo grado. Se constituyen a partir de la agrupación de comunidades. En el territorio cantonal se identifican 9 organizaciones de segundo grado que se enlistan a continuación:



Tabla 22. Organizaciones de segundo grado

ORGANIZACIONES DE SEGUNDO GRADO EN EL CANTÓN ARCHIDONA		
No.	NOMBRE DE LA ORGANIZACIÓN	CONFORMADO POR
1	PUEBLO KICHWA RUKULLAKTA - PKR	17 comunidades
2	ASOCIACIÓN DE COMUNIDADES KIJUS "ACOKI"	6 comunidades
3	CONSEJO DE COMUNIDADES KICHWA RAYU PAKI "CCKRP"	10 comunidades (5 aspirantes)
4	PUEBLO KICHWA DE COTUNDO (PKC)	12 comunidades; 8 en proceso de legalización.
5	UNIÓN DE NACIONALIDAD KICHWA SAN PABLO DE USHPAYAKU "UNKISHPO"	10 comunidades
6	COMUNIDAD KICHWA AUTONOMA SARDINAS "CKAS"	4 comunidades
7	PUEBLO KICHWA WAMANI (PUKIWA)	5 comunidades
8	UNIÓN DE COMUNIDADES KICHWAS AMARUN RUMI " UCKAR"	14 comunidades
9	UNIÓN DE COMUNIDADES KICHWAS DE HATUN SUMACO (UNCOKISH)	8 comunidades

Fuente: GAD Municipal de Archidona (2024).

3. Organizaciones de tercer grado: Corresponden a la agrupación de organizaciones de base, organizaciones de segundo grado y otro tipo de asociaciones, con incidencia a nivel provincial.

En la provincia de Napo está presente la **FEDERACIÓN DE ORGANIZACIONES INDÍGENAS DEL NAPO – FOIN** la cual se constituyó en la década de los 60, a partir de la necesidad de amparar el proceso de las bases organizadas a nivel provincial. Tienen como principales objetivos la defensa del territorio indígena, la defensa de la cultura indígena (formas de producción, artesanías, formas de organización, lengua, valores, etc.), y mejorar las condiciones económicas del pueblo kichwa.

La FOIN está conformada por un total de 136 comunidades distribuidas en los cantones de Archidona, Tena y Carlos Julio Arosemena Tola. En el cantón de Archidona, está conformada por 5 comunidades en la parroquia Hatun Sumaku, 10 comunidades de la parroquia San Pablo, 21 comunidades de la parroquia de Cotundo y 21 comunidades en la parroquia de Archidona; abarcando una superficie de 26.191,21 ha.

Dentro de este contexto, al existir un marco normativo nacional e internacional, que garantiza los derechos colectivos de las comunidades, así como el derecho a la tierra y territorio; y al existir una institucionalidad para la planificación integral de la región Amazónica, la cual debe estar articulada con los diferentes instrumentos de planificación a nivel nacional, provincial, cantonal, parroquial y los planes de vida de los pueblos y nacionalidades. Se considera, como un elemento estructurante del territorio cantonal la presencia de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades con territorio ancestral, estructuras organizativas propias, que cuentan (o deben contar) con instrumentos de planificación y gestión comunitaria de sus territorios, como son los planes de vida. Lo que se considerará en la redefinición de los Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural, respetando las sub-clasificaciones establecidas en el PUGS 2018; y considerando los instrumentos de planificación local para la asignación de normas urbanísticas y usos de suelo.



2.3.7. ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Acorde a la legislación nacional, el componente estructurante tiene una vigencia de 12 años, desde su fecha de publicación, que en el caso del cantón Archidona corresponde al año 2020. Sin embargo, durante los últimos años, el Consejo Técnico de Uso y gestión de Suelo CTUGS ha emitido nuevos criterios, lineamientos y parámetros técnicos en relación al análisis de las edificabilidades y la ocupación del suelo, las cuales se incorporarán en la presente actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo de Archidona, que aportarán a realizar los ajustes y actualizaciones requeridos para el componente urbanístico del PUGS de Archidona.

2.3.8. NIVELES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

El análisis de la ocupación de suelo permite medir los rendimientos de suelo urbano, en comparación con los aprovechamientos vigente con el PUGS del año 2018. Para este análisis se ha contado con la información catastral urbana (actualizada a enero del 2024) proporcionada por de GAD Municipal, a partir de la cual se ha obtenido la siguiente información:

- Código y área de manzana en m².
- Área edificada en planta baja en m².
- Coeficiente de ocupación de Suelo COS PB (PUGS 2018, OM 2020)

Y se obtuvieron los siguientes datos:

- Área edificable: Corresponde al área que resulta multiplicar el área de la manzana en m² por el COS asignado a la manzana.
- Nivel de ocupación: Es la relación entre el área del suelo que está permitido ocupar y lo que realmente se está ocupando, acorde a la información proporcionada.

Tabla 23. Rangos de Ocupación del Suelo

RANGOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
RANGO DE OCUPACIÓN	CATEGORÍA
0 - 25%	FORMACIÓN
26% - 50%	DESARROLLO
51% - 75%	COMPLEMENTACIÓN
76% - 100%	CONSOLIDACIÓN
MAS DE 100%	SOBREOCUPACIÓN

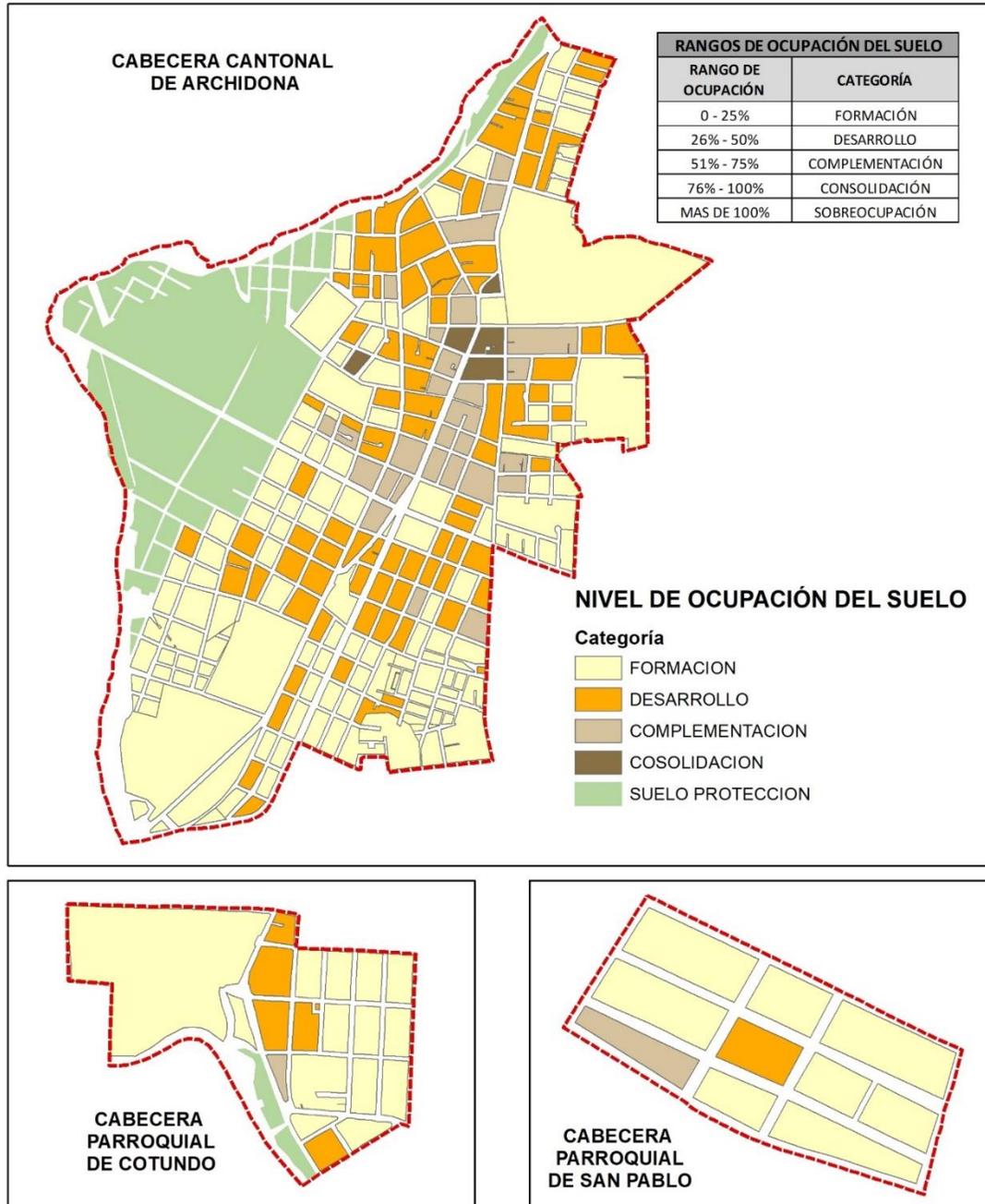
- Área Vacante: A partir de este dato, se puede dimensionar el área de ocupación disponible. Permitiendo identificar si existe subutilización de suelo o sobreutilización del suelo urbano.



VER ANEXO 3. TABLAS DE NIVEL DE OCUPACION DEL SUELO

Imagen 20. Nivel de ocupación del suelo para las áreas urbanas de Archidona

NIVEL DE OCUPACIÓN DE SUELO



FUENTE: CATASTRO URBANO (ENE 2024), GADM ARCHIDONA.



2.3.9. LOTES VACANTES Y EDIFICADOS

El suelo vacante en el área urbana es aquel que, estando urbanizado y parcelado, con posibilidad de ser aprovechado, carece de edificación. Para la ciudad de Archidona y las cabeceras parroquiales de Cotundo y San Pablo, el análisis de los predios baldíos o vacantes, revela una situación: existe un considerable número de terrenos sin edificaciones.

Tabla 24. Predios con edificación y predios baldíos en suelo urbano

PREDIOS CON EDIFICACIÓN Y PREDIOS VALDIOS EN SUELO URBANO						
ÁREA URBANA SEGÚN OM	PREDIOS SIN EDIFICACIÓN	PREDIOS CON EDIFICACIÓN	TOTAL DE PREDIOS URBANOS	% PREDIOS SIN EDIFICACIÓN	% PREDIOS CON EDIFICACIÓN	TOTAL
ARCHIDONA	731	1643	2374	30,79	69,21	100
COTUNDO	85	185	270	31,48	68,52	100
SAN PABLO	27	50	77	35,06	64,94	100
TOTAL PREDIOS URBANOS*	843	1878	2721	30,98	69,02	100

*A partir de información catastral entregada por el GAD Municipal, con fecha de enero 2024. Se consideró el área urbana acorde a los límites definidos en el PUGS 2018.

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

A partir de la información proporcionada por el GAD Municipal, referente a la cartografía catastral, actualizada hasta enero del año 2024, (catastro urbano) se ha procedido a identificar los predios que cuentan con edificación y los que se encuentran sin edificación.

Tabla 25. Superficie de predios con edificación y superficie de predios baldíos en suelo urbano

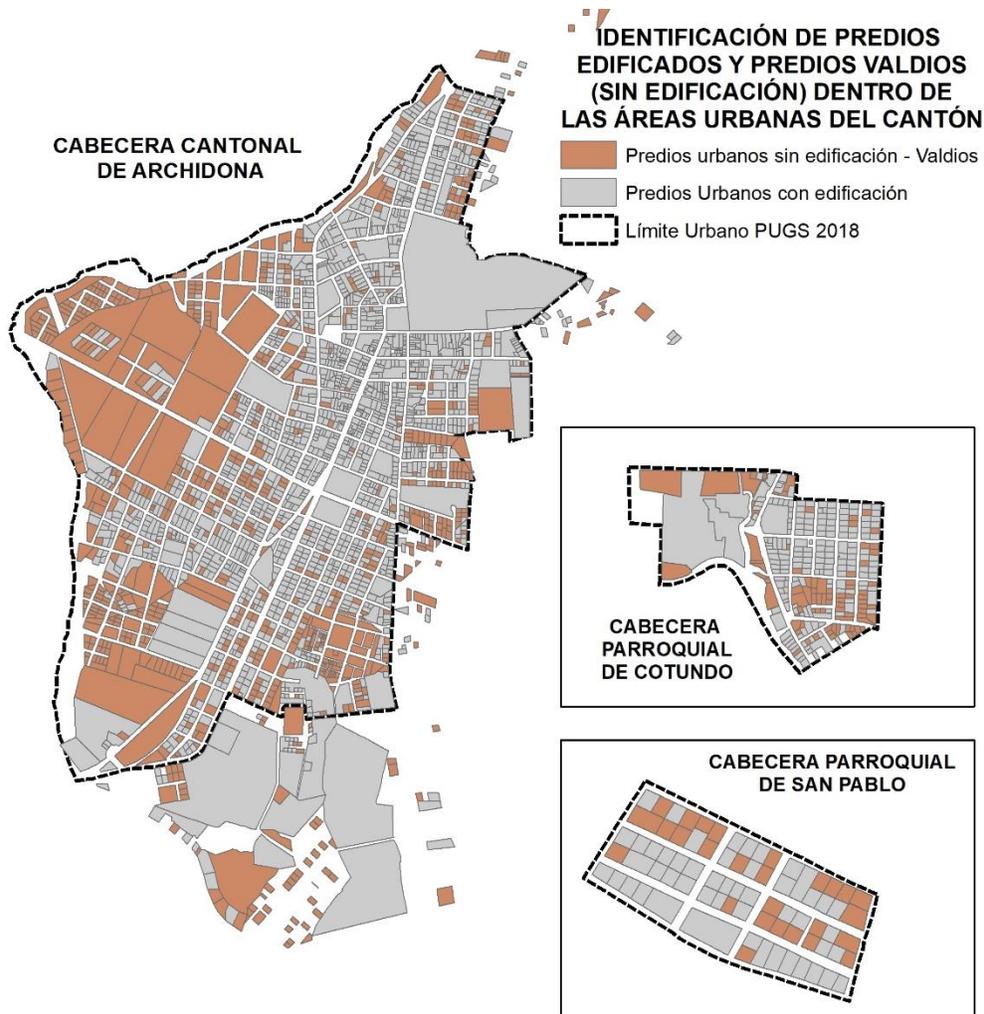
SUPERFICIE DE PREDIOS CON EDIFICACIÓN Y SUPERFICIE DE PREDIOS BALDIOS EN SUELO URBANO						
ÁREA URBANA SEGÚN OM	SUPERFICIE (ha) PREDIOS SIN EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha) PREDIOS CON EDIFICACIÓN	TOTAL SUPERFICIE PREDIOS URBANOS	% DE SUPERFICIE SIN EDIFICACIÓN	% DE SUPERFICIE CON EDIFICACIÓN	TOTAL
ARCHIDONA	86,17	118,23	204,40	42,16	57,84	100
COTUNDO	6,90	16,79	23,69	29,12	70,88	100
SAN PABLO	1,52	3,11	4,63	32,81	67,19	100
TOTAL PREDIOS URBANOS*	94,59	138,14	232,73	40,64	59,36	100

*A partir de información catastral entregada por el GAD Municipal, con fecha de enero 2024. Se consideró el área urbana acorde a los límites definidos en el PUGS 2018.

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.



Imagen 21 Identificación de los predios baldíos en el área urbana del cantón Archidona



Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

El análisis demuestra que hay espacio disponible dentro de los límites actuales para el desarrollo urbano. La presencia de muchos predios vacíos sugiere la posibilidad de densificar el área urbana existente, en lugar de expandirla. En este sentido, la prioridad debería ser promover políticas y estrategias que incentiven la ocupación y construcción en estos terrenos vacantes, fomentando así un uso más eficiente del suelo y evitando la dispersión urbana. Esto no solo contribuiría a maximizar la utilización del espacio disponible, sino que también podría generar un entorno urbano más compacto y sostenible.

Sin embargo, es necesario profundizar el análisis una vez se cuente con la información actualizada del diagnóstico cantonal territorial del PDOT.



2.3.10. CONFORMACIÓN VIAL EN EL CANTÓN ARCHIDONA

Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del cantón. El sistema vial se sujeta a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la normativa nacional vigente, en el *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Archidona* a través de su herramienta *Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)*, y disposiciones que genere la Subdirección de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial, perteneciente a la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Archidona.

Para realizar un análisis detallado de la situación actual del sistema vial en el cantón Archidona, es esencial comprender los aspectos bajo los cuales fueron diseñadas y construidas las vías existentes y cómo estas funcionan en la actualidad.

Las vías en el cantón de Archidona han sido trazadas con ciertas características específicas, incluyendo curvatura, pendiente, sección transversal y capacidad de carga. Estas características se adaptan a un tráfico lento, pequeño y liviano.

- **Curvatura:** Las vías presentan curvas pronunciadas, adaptadas al relieve y al entorno natural del cantón.
- **Pendiente:** La topografía de Archidona exige que algunas vías tengan pendientes considerables, lo cual limita la velocidad y la capacidad de ciertos tipos de vehículos.
- **Sección Transversal:** La mayoría de las vías tienen una sección transversal estrecha, adecuada para vehículos livianos y de pequeño tamaño.
- **Capacidad de Carga:** Las vías están diseñadas para soportar un tráfico ligero, tanto en términos de volumen como de peso de los vehículos, exceptuando las vías arteriales.

En la actualidad, el sistema vial del cantón Archidona enfrenta varios desafíos. La capacidad de las vías, inicialmente diseñada para un tráfico liviano y de baja densidad, a menudo se ve sobrepasada debido al crecimiento poblacional y al aumento en el uso de vehículos. Las características topográficas del área, con sus pendientes y curvaturas, también contribuyen a una movilidad más lenta y pueden representar riesgos de seguridad, especialmente en condiciones climáticas adversas.

Dentro del sistema vial se ha establecido una clasificación de las vías, las cuales son:

- a) Vía Expresa
- b) Sistema Vial Urbano
 - Vías arteriales principales
 - Vías arteriales secundarias
 - Vías colectoras
 - Vías locales
- c) Sistema Vial Rural



2.3.10.1. CLASIFICACIÓN VIAL

En el cantón Archidona, la clasificación vial en el área urbana se basa en el ancho de la vía y su conectividad, determinando así la velocidad funcional y el tipo de tráfico que pueden soportar. Se establecen tres categorías básicas: vías arteriales, vías colectoras y vías locales.

- **VÍAS ARTERIALES:** Estas vías permiten la articulación directa entre los principales generadores de tráfico, conectando áreas urbanas y sirviendo tanto a sectores urbanos como rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso. Conforman el sistema de enlace con vías arteriales secundarias y algunas del sistema rural. Las vías arteriales ofrecen una buena velocidad de operación y movilidad, admitiendo importantes flujos vehiculares y, excepcionalmente, acceso a lotes frentistas. No permiten el estacionamiento de vehículos y pueden incluir líneas de buses urbanos de largos recorridos.

Imagen 22. Sección típica de vías arteriales principales.

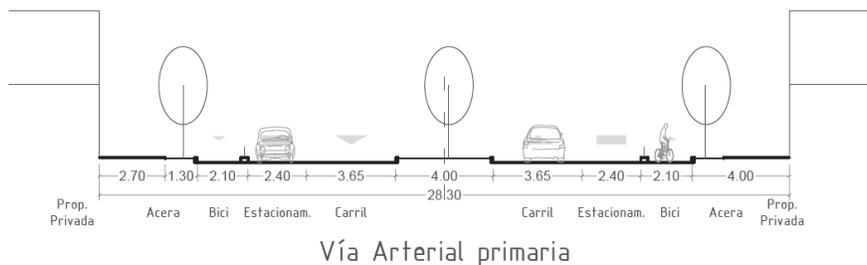
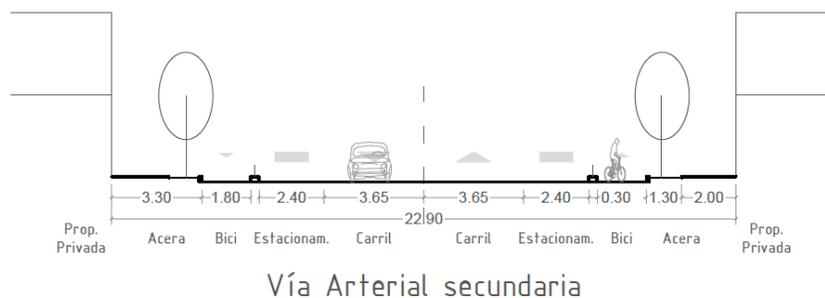


Imagen 23. Sección típica de vías Arteriales secundarias



- **VÍAS COLECTORAS:** Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

a) Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre vías arteriales y las vías locales.



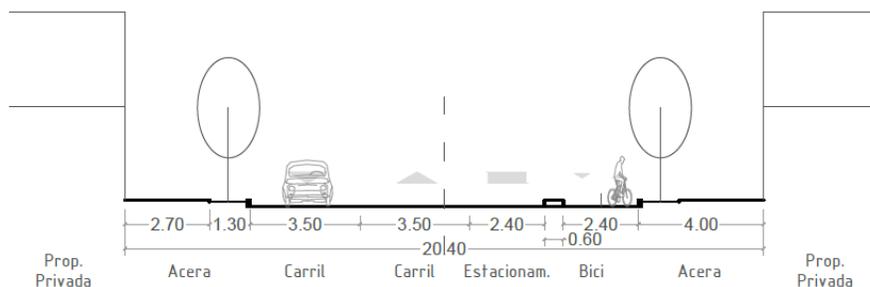
- Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial
- Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas. Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad. Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.
- Incluyen la reforestación urbana en aceras y parterre.
- Incorporan ciclovías.

En las vías en las cuales sea prohibido estacionar y previo informe aprobatorio por la Dirección de Planificación, se permitirá utilizar bahías de estacionamientos públicos en el área ocupada por la acera, siempre y cuando se destine el retiro frontal integrado a la acera. Estos estacionamientos serán paralelos a la calzada.

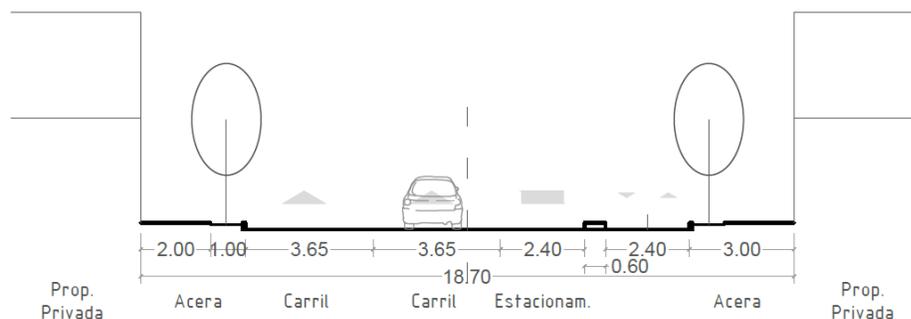
Para el dimensionamiento se debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.

En suelo rural de expansión urbana, se puede considerar como vía colectora secundaria a aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.

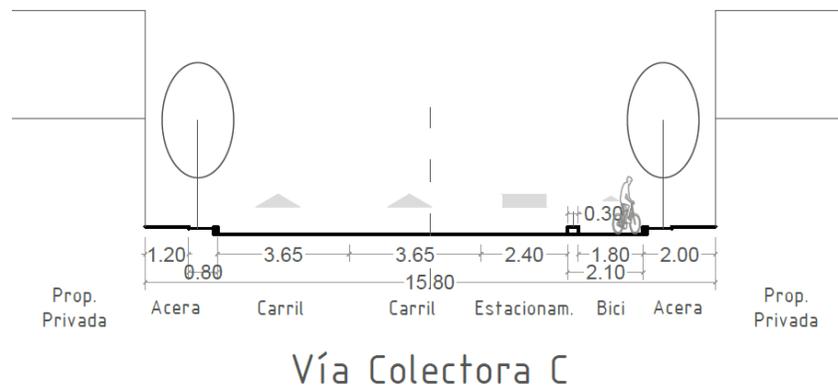
Imagen 24. Sección típica de vías colectoras



Vía Colectora A



Vía Colectora B



➤ VÍAS LOCALES:

Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.

a) Características Funcionales:

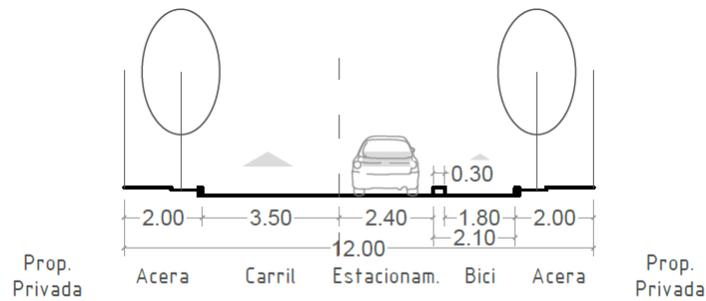
- Se conectan solamente con vías colectoras. Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación. Bajos flujos vehiculares.
- No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
- No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable. La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
- No permiten la circulación de líneas de buses
- Incluyen la reforestación urbana en aceras y parterre.
- Incorporan ciclovías

El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.

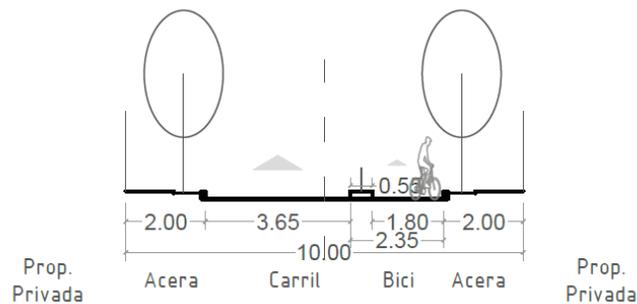
En el caso que existan vías menores a 12m se dará prioridad al peatón. Serán vías de un solo sentido. Acera 2 m.



Imagen 25. Sección típica de vías locales



Vía Local A



Vía Local B

➤ VÍAS PEATONALES

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3m.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

a) Dimensiones:

- Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m.
- Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2.05 m. Dentro de ese



espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.).

- Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2.05 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral.
- El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidos visuales.
- El indicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto, delimitada entre dos planos: el vertical ubicado entre 0.10 m. y 0.80 m. de altura del piso y el horizontal ubicado 1m. antes y después del objeto.
- La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máxima del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245
- La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 m. de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

b) Características generales:

- Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada.
- Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m. se dispondrá de un ensanche de 0.80 m. con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1.60 m. de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.
- Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.
- En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 m.
- En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 m. proyectados desde el borde exterior de la acera.
- Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.
- Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

➤ CICLOVÍAS

Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1.80 y de doble sentido 2.40 m.



Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1.80 m.

a) Características Funcionales:

- En los puntos en que se interrumpa la ciclovía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.
- La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclovía.
- Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.
- El carril de la ciclovía se diferenciará de la calzada, bien sea mediante cambio de material, textura y color o a través del uso de "topellantas" longitudinal. En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

b) Características Técnicas:

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS CICLOVÍAS	
Velocidad de proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m.
Gálibo vertical mínimo	2.50 m.
Pendiente recomendable	3 - 5%
Pendiente en tramos > 300 m	5%
Pendiente en rampas (pasos elev)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15 km/h = 5 m.; 25 km/h = 10 m.; 30km/h = 20 m.; 40 km/h = 30 m.
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	2.40 m.
Ancho de carriles (un sentido)	1.80 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación con vehículos	Mínimo 0.50 m.; recomendable 0.80
Aceras	Mínimo 1.20 m.

Las especificaciones mínimas y características técnicas del sistema vía según su clasificación son las siguientes:

Tipo	No. de sentidos	No. Carriles por sentido	Ancho de carril (m)	Parterre (m)	Acera (m)	Jardinera	Espaldón (m)	Ancho carril de estacionamiento (m)	Ciclovía (m)	Ancho mínimo (m)
Expresa	2	3	3,65	6	-	-	2,5	no		32,9
Arterial primaria	2	1	3,65	4	2,7	1,3	-	2,4	2,1	28,3



Arterial secundaria	2	1	3,65	-	2	1,3	-	2,4	2,1	22,9
Colectora A	2	1	3,5	-	2,7	1,3	-	2,4	3	20,4
Colectora B	1	2	3,65	-	2	1	-	2,4	3	18,7
Colectora C	1	2	3,65	-	1,2	0,8	-	2,4	2,1	15,8
Local A	1	1	3,5	-	1,2	0,8	-	2,4	2,1	12
Local B	1	1	3,65	-	1,2	0,8	-	-	2,35	10
Ciclovia	1	1	1,8; doble sentido 2,40	-	-		Opcional 1,8 sin aceras	-	-	1,8
Peatonal	-	-	Mín. 4	-	-		-	-	-	4

Tipo	Velocidad de proyecto (km/h)	Volumen de tráfico	Distancia paralela entre	Longitud máxima	Control de accesos	Longitud vías sin retorno	Retiro de construcción
Expresa	90	1000-1500	8000-3000	Variable	Total. Intersecciones a desnivel	-	-
Arterial primaria	70	500-1000	1500-500		Intersecciones a nivel	-	5
Arterial secundaria						-	5
Colectora A	50	400-500	1000-500	1000	Intersecciones a nivel	300	variable
Colectora B							
Colectora C							
Local A	50	400 o menos	100-300	400		100	
Local B							

Nota: Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle de cálculo definitivo se realizará en base a bibliografía especializada.

2.3.10.2. SISTEMA VIAL URBANO

2.3.10.2.1. Conformación vial en la Ciudad de Archidona

La trama urbana del área urbana de Archidona presenta una configuración particular influenciada por la existencia de grandes predios que superan significativamente el área promedio de las manzanas tradicionales de la ciudad. Estos grandes predios, que se encuentran distribuidos en varias zonas de Archidona, generan discontinuidades en la red vial, lo que interrumpe la fluidez del tráfico y la conectividad entre diferentes sectores urbanos.



Esta discontinuidad en las vías se manifiesta en la falta de una malla vial continua y bien estructurada, lo que dificulta el acceso y la movilidad tanto para vehículos como para peatones. Las interrupciones en la trama urbana afectan negativamente la circulación y la eficiencia del transporte, obligando a los residentes y visitantes a tomar rutas más largas y complicadas para llegar a sus destinos.

La presencia de estos grandes predios no es un fenómeno aislado, sino que se repite en varias zonas de la ciudad, exacerbando los problemas de conectividad y planificación urbana. Esta situación plantea desafíos significativos para el desarrollo urbano sostenible y requiere de estrategias de ordenamiento territorial que promuevan la integración de estos grandes predios a la malla urbana existente, mejorando así la continuidad de las vías y la calidad de vida de los habitantes de Archidona.

2.3.10.2.2. Conformación vial Cabecera parroquial de Cotundo

La cabecera parroquial de Cotundo presenta dos categorías de vías: las vías colectoras y las vías locales, las cuales proporcionan acceso directo a las propiedades y residencias dentro de Cotundo, permitiendo la circulación de vehículos livianos y priorizando el tránsito peatonal. Las vías locales en Cotundo están diseñadas para gestionar un tráfico de menor volumen y velocidad, adecuado para las necesidades de los residentes y las actividades cotidianas. Estas vías aseguran la accesibilidad dentro de la comunidad, facilitando la conectividad entre los distintos barrios y sectores residenciales.

La combinación de la vía colectora que comunica con la Troncal amazónica, y las vías locales crea una red vial que, aunque limitada en su extensión, está diseñada para satisfacer las necesidades de movilidad y accesibilidad de los habitantes de Cotundo, manteniendo una armonía con el entorno natural y geográfico determinado por el río Misahualli.

2.3.10.2.3. Conformación vial Cabecera parroquial de San Pablo

La cabecera parroquial de San Pablo de Ushpayacu presenta una estructura vial compuesta por dos arterias viales que son vías colectoras y vías locales.

La principal vía colectora en San Pablo de Ushpayacu es la vía va al "Para", que desempeña un papel fundamental en la conectividad del cantón. Esta vía facilita la articulación del tráfico entre San Pablo de Ushpayacu y otras áreas del cantón.

El resto de la red vial en la cabecera parroquial está compuesto por vías locales. Estas vías están diseñadas para proporcionar acceso directo a las propiedades y residencias dentro del cantón, priorizando la circulación de vehículos livianos y la movilidad peatonal. Las vías locales manejan un tráfico de menor volumen y velocidad, adecuado para las necesidades diarias de los habitantes y las actividades comunitarias. Estas vías aseguran la accesibilidad dentro de la comunidad, facilitando la conectividad entre los distintos barrios y sectores residenciales.

2.3.11. SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Los sistemas públicos de soporte están conformados por las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios, requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos, y en este sentido el PUGS pretende garantizar una adecuada cobertura de servicios



básicos para el Cantón, considerando los futuros procesos de densificación, actividades, edificabilidad, estructura urbana y accesibilidad en las áreas destinadas para los asentamientos humanos.

2.3.11.1. EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos sociales y de servicios, corresponden a los espacio o edificación, principalmente de uso público; donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo, incluye los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

En el área urbana de la ciudad de Archidona, según la base de datos recopilada referente a los equipamientos¹¹, se registra un total de 30 equipamientos que incluyen los usos de administración pública, educación, recreación, salud, recreativo y deportivo, religioso y de aprovisionamiento.

Tabla 26. Equipamientos Área Urbana de Archidona

EQUIPAMIENTOS REGISTRADOS EN ÁREA URBANA DE ARCHIDONA				
SIMBOLO	USO	TIPOLOGIA	TIPO	NOMBRE
EA2	Administración Pública	Cantonal	Edificio Municipal	Edf. Municipal
EA3	Administración Pública	Zonal	Taller Municipal	Talleres GADM Archidona
EB2	Bienestar Social	Zonal	Albergues de asistencia social	Centro Gerontológico
EB4	Bienestar Social	Cantonal	Geriátrico	Infraestructura en obra gris.
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Cancha Cubiertas de Uso Múltiple	Cancha
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Cancha Cubiertas de Uso Múltiple	Cancha
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Parque barrial	Parque Antonio Cabri
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Cancha Cubiertas de Uso Múltiple	Cancha
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Plaza	Plaza
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Parque	Parque La Cascada
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Parque	Parque Los Lirios
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Parque	Parque 13 de Abril
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Cancas Cubiertas de Uso Múltiple	Cancha
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Parque barrial	Área Verde Sin implementar
ED2	Recreativo y Deporte	Zonal	Parque zonal	PARQUE
ED2	Recreativo y Deporte	Zonal	Estadio	Estadio San Agustín

¹¹ La Dirección de Planificación del GAD Municipal de Archidona tiene la facultad de incorporar nuevos equipamientos dentro de la base de datos cartográfica.



ED2	Recreativo y Deporte	Barrial	Cancha deportiva	En construcción - Cancha de Uso Múltiple
ED2	Recreativo y Deporte	Zonal	Parque Central	Parque Central
ED3	Recreativo y Deporte	Zonal		Liga Deportiva Cantonal
ED3	Recreativo y Deporte	Zonal	Estadio	Estadio Aurelio Espinoza
ED3	Recreativo y Deporte	Zonal	Cancha de futbol	Cancha
EE2	Educación	Sectorial	Unidad Educativa	Un. Edu María Inmaculada"
EE3	Educación	Zonal	Unidad Educativa	Col. Nacional Archidona
EE3	Educación	Zonal	Unidad Educativa	Unidad Educativa
EE3	Educación	Zonal	Unidad Educativa	Un. Edu. G. Miguel Iturralde
EE3	Educación	Zonal	Unidad Educativa	Unidad Educativa
EF3	Servicios Funerarios	Zonal	Cementerios parroquiales o zonales	Cementerio Municipal
EP3	Aprovisionamiento	Zonal	Mercados minoristas	Mercado Municipal
EP3	Aprovisionamiento	Zonal	Patio de Comida Típica	Patio de Comidas Típicas
ER2	Religioso	Zonal	Iglesias hasta 500 puestos	Iglesia

La ciudad de Archidona carece de espacios destinados a la cultural, correspondiendo a equipamientos de suma importancia para el desarrollo social y personal de la población local.

Entre los equipamientos con menor presencia en el área urbana de Archidona están los de bienestar social, existiendo el Centro Gerontológico Residencial Hilde Weilbauer. Se debe mencionar que en años anteriores se planificó la construcción de una infraestructura destinada a un nuevo centro Gerontológico, sin embargo, la construcción está en la fase de obra gris y actualmente se encuentra abandonada.

Con respecto a los equipamientos de salud, la ciudad de Archidona cuenta con un Centro de Salud de tipología zonal, el cual se encuentra ubicado en el límite del área urbana, esto quiere decir, se localiza en suelo clasificado como rural, el predio es de propiedad de la DIRECCION PROVINCIAL DE SALUD DE NAPO.



Foto 3. Eq. de Bienestar Social en Obra gris



Foto 4. Equipamiento Recreativo y Deportivo



Foto 5. Parque Central. Eq. Recreativo y Deportivo

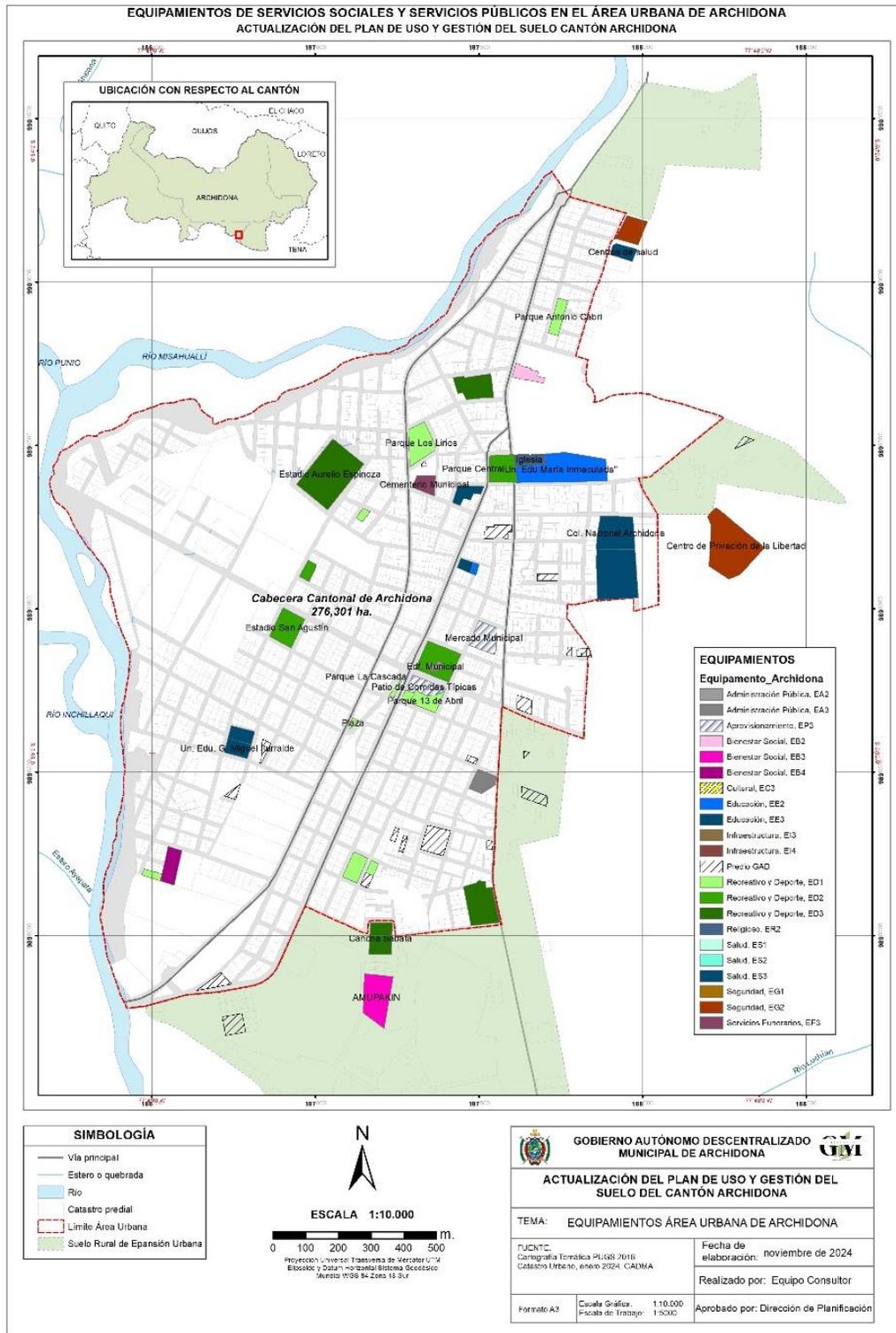


Foto 6. Ea. Administración Pública – Talleres Municipales





Imagen 26. Equipamientos Área Urbana de Archidona

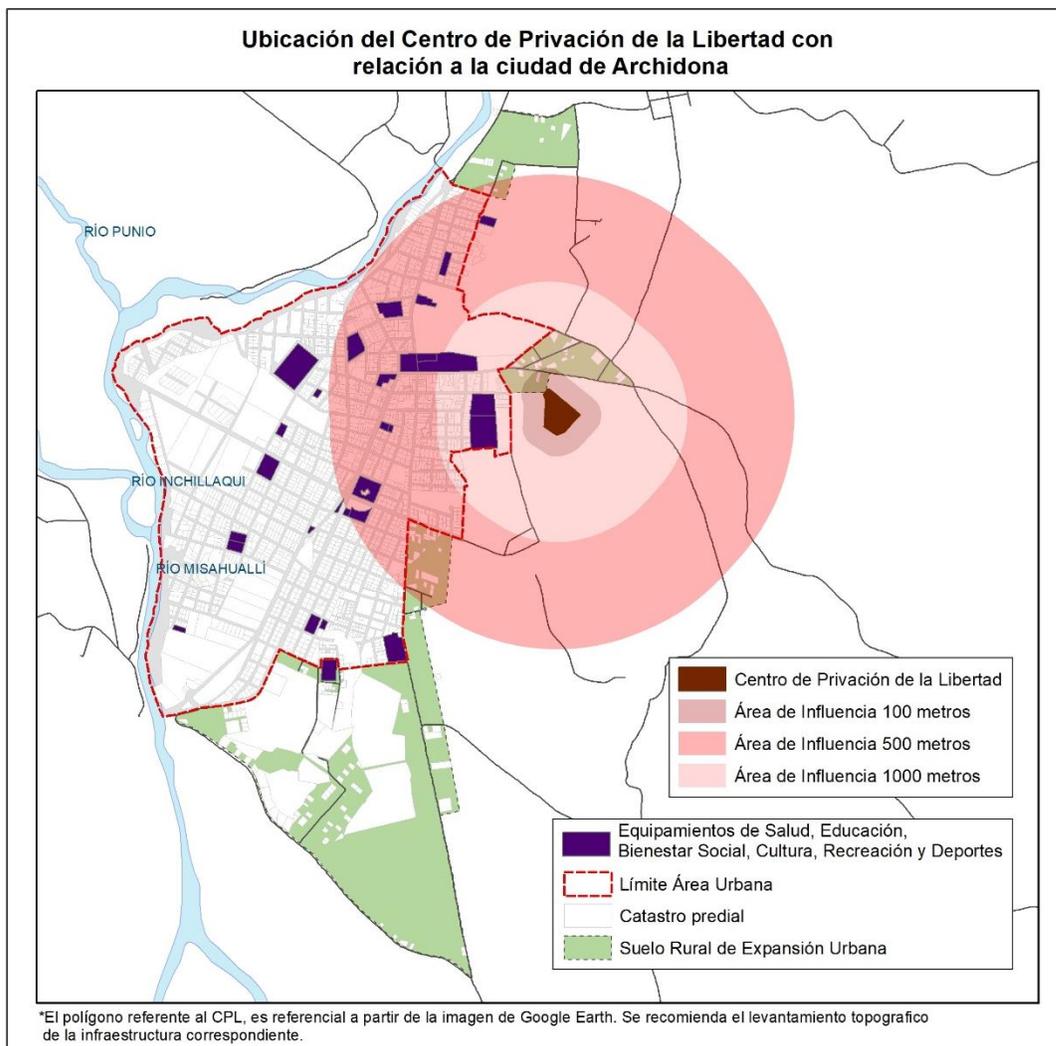




Con respecto a los equipamientos de seguridad, es importante resaltar que el cantón de Archidona presenta una particularidad, ya que en su territorio se emplaza un *Centro de Privación de Libertad*. Como se menciona en el diagnóstico del *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Archidona PDOT*, la presencia del *Centro de Privación de Libertad* aledaño al área urbana, genera una serie de impactos sociales, económicos, urbanísticos y ambientales.

El CPL, se encuentra ubicado en suelo rural, aledaño a la ciudad de Archidona, en un predio de propiedad del SERVICIO NACIONAL DE ATENCION PERSONAS ADULTAS PRIVADAS DE LIBERTAD. La infraestructura construida del CPL, se encuentra apenas a 200 metro del área urbana. Dentro del área de influencia de los 500 metros se localizan dos equipamientos educativos: Un. Edu. María Inmaculada, y el Colegio Nacional Archidona.

Imagen 27 Ubicación del Centro de Privación de la Libertad

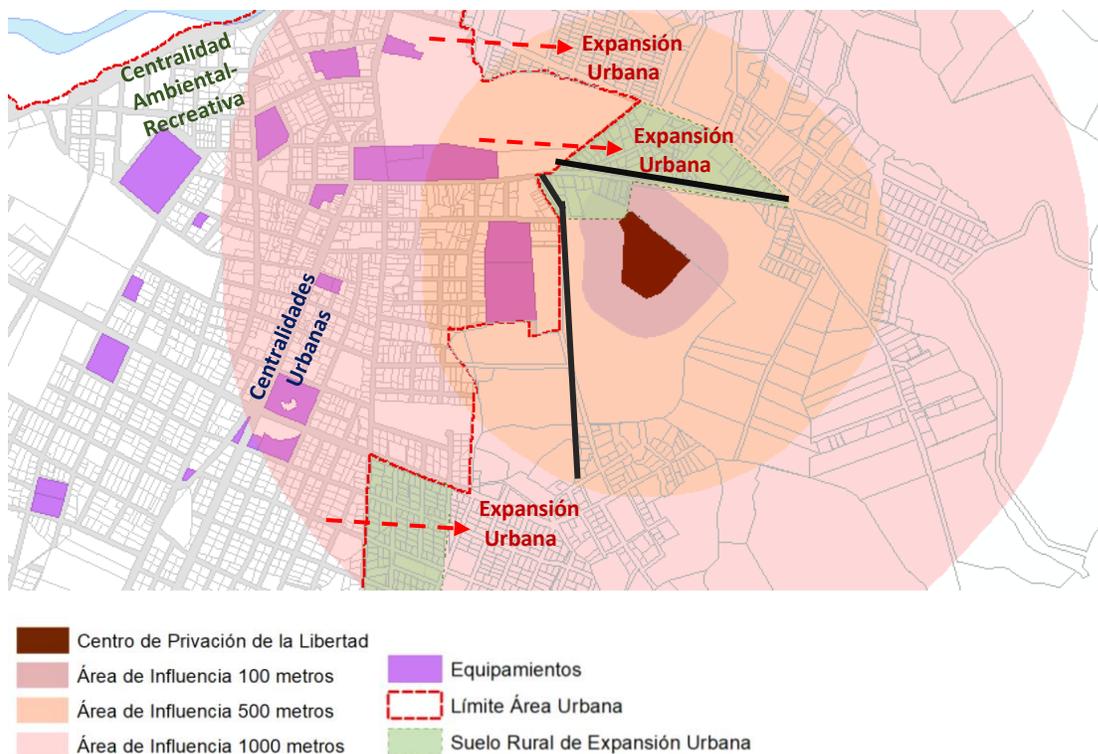




Los equipamientos de seguridad referente a centros de privación de la libertad se consideran NO COMPATIBLES a los usos residenciales y usos comerciales, característicos de las áreas urbanas; en el caso de la ciudad de Archidona, el potencial turístico tanto natural como cultural, se verá opacada por este equipamiento de seguridad y sus externalidades.

La presencia del *Centro de Privación de Libertad*, no solo genera impactos negativos a nivel social; también irrumpe en la dinámica urbana de la ciudad. Por las condiciones geográficas de la ciudad, el crecimiento urbano esta restringido en la parte oeste, limitando al oeste con el río Misahualli, y tiende a expandirse hacia el lado este, donde por la presencia de la cárcel, se distorsiona la trama urbana, provocando un crecimiento desordenado de la ciudad y la restricción del uso de vías de conectividad.

Imagen 28





➤ **Equipamientos – Cabecera parroquial de Cotundo**

En la cabecera parroquial de Cotundo funcionan 15 equipamientos, algunos de los cuales se localizan en suelo rural de expansión acorde los límites urbanos definidos en el PUGS 2018.

Cotundo cuenta con varios espacios destinados a la recreación con importantes áreas verdes como es el parque lineal y el parque intercultural de la familia, y espacios destinados al deporte como son 2 cancha de uso múltiple y el Estadio Samuel Carrera.

EQUIPAMIENTOS CABECERA PARROQUIAL COTUNDO				
SIMBOLO	USO	TIPOLOGIA	NOMBRE	OBSERVACIONES
EA2	Administración Pública	Sectorial	Junta Parroquial Cotundo	En suelo rural de expansión urbana
EC3	Cultural	Zonal	Comidas típicas	
ED1	Recreativo y Deporte	Barrial	Cancha de Uso Múltiple	
ED2	Recreativo y Deporte	Sectorial	Cancha de Uso Múltiple	
ED2	Recreativo y Deporte	Zonal	Parque Intercultural de la Familia	
ED2	Recreativo y Deporte	Zonal	Estadio Samuel Carrera	En suelo rural de expansión urbana
ED3	Recreativo y Deporte	Zonal	Parque Lineal	
ED3	Recreativo y Deporte	Zonal	Parque Zonal	En suelo rural de expansión urbana
EE2	Educación	Sectorial	Un. Edu Jaime Roldós Aguilera	
EE2	Educación	Sectorial	Infocentro	
EF3	Servicios Funerarios	Zonal	Cementerio Parroquial	
EG1	Seguridad	Barrial	UPC Cotundo	En suelo rural de expansión urbana
EI3	Infraestructura	Zonal	Plantas potabilizadoras de agua	En suelo rural de expansión urbana. Existe la presencia de petroglifos.
EP3	Aprovisionamiento	Zonal	Recinto Ferial	En suelo rural de expansión urbana
ES2	Salud	Sectorial	Centro de Salud	En suelo rural de expansión urbana



Foto 7. Parque Lineal



Foto 8. Un. Edu Jaime Roldós Aguilera



Foto 9. Parque Intercultural de la Familia

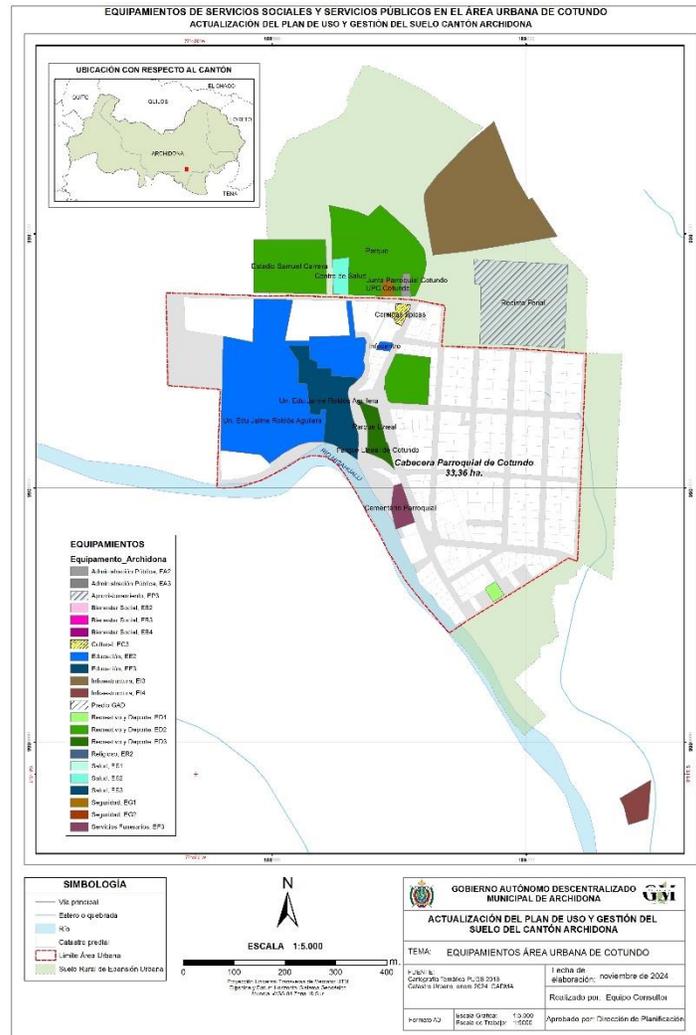


Foto 10. Junta Parroquial





Imagen 29. Equipamientos cabecera parroquial de Cotundo



➤ Equipamientos – Cabecera parroquial de San Pablo

En la cabecera parroquial de San Pablo existen 4 equipamientos, correspondientes al Subcentro de Salud (ubicado en suelo rural de expansión urbana), un equipamiento educativo y un espacio recreativo. Además cuenta con el área destinada a la Junta Parroquial.

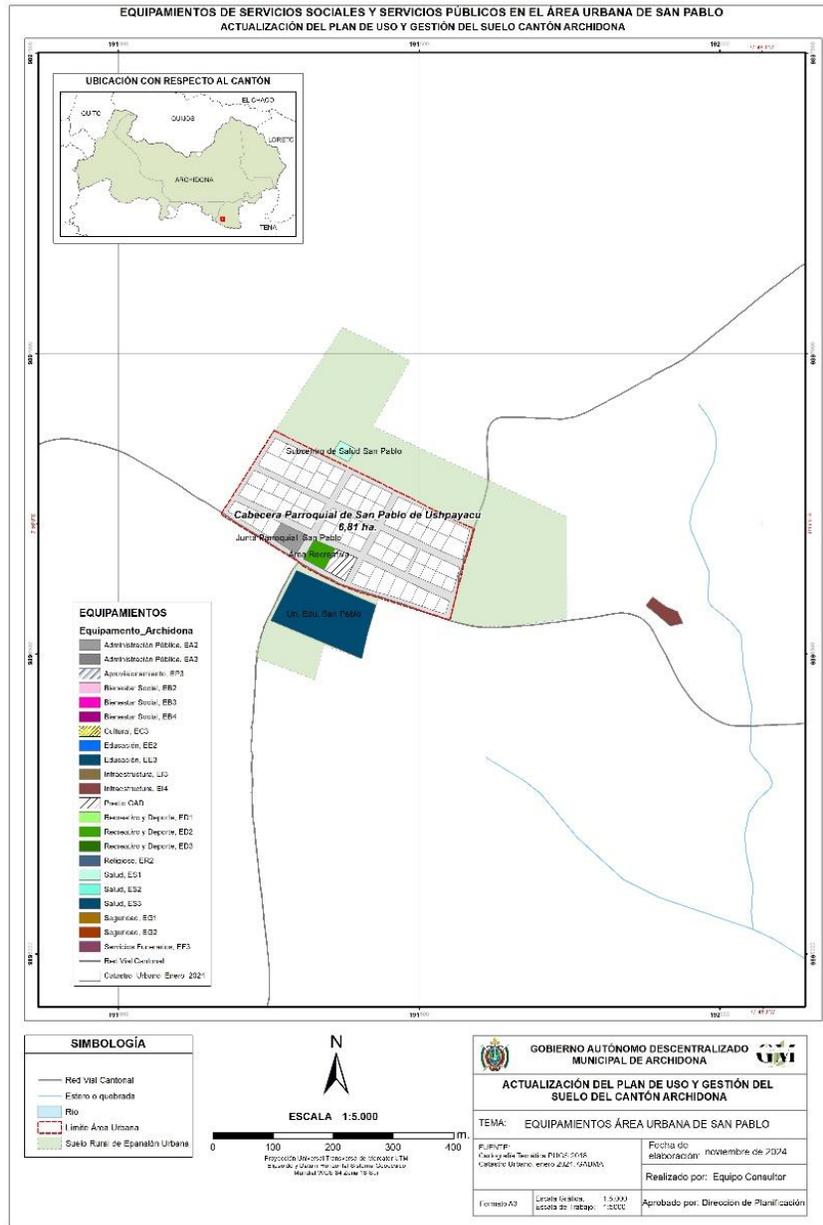
Tabla 27. Equipamientos cabecera parroquial San Pablo

EQUIPAMIENTOS CABECERA PARROQUIAL SAN PABLO			
SIMBOLO	USO	TIPOLOGIA	NOMBRE
ES1	Salud	Barrial	SUBCENTRO DE SALUD SAN PABLO
EE3	Educación	Zonal	UNIDAD EDUCATIVA INTERCULTURAL BILINGUE SAN PABLO



EA2	Administración Pública	Sectorial	Junta Parroquial de San Pablo
ED2	Recreativo y Deporte	Sectorial	Area Recreativa - Piscina San Pablo

Imagen 30. Equipamientos cabecera parroquial de San Pablo





2.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se define al suelo como el soporte físico de las actividades que la sociedad realiza en la búsqueda de un desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales de acuerdo con las dimensiones sociales, económicas, culturales y ambientales. Para efectos de la planificación y en base a lo estipulado en el Título III de la *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo* LOOTUGS, el suelo de un cantón se clasifica en urbano y rural, en consideración a sus características y vocaciones actuales; y de manera independiente a la asignación político- administrativa de las parroquias urbanas o rurales.

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona, elaborado en el año 2018, se estableció el suelo urbano una vez definido los nuevos límites urbanos tanto de la cabecera cantonal de Archidona, como de las cabeceras parroquiales de Cotundo y San Pablo de Ushpayacu, que corresponde a 316,47 hectáreas equivalente al 0,10% del territorio cantonal total. Mientras que el restante 99,9% corresponde a suelo rural.

Tabla 28. Clasificación del Suelo – Cantón Archidona

CLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL		
Clasificación	Área (Ha)	%
Urbano	316,47	0,10
Rural	305.212,34	99,90
TOTAL	305.528,81	100

Fuente: PUGS 2018

Imagen 31. Clasificación del Suelo – Cantón Archidona





Acordado al artículo 30 de la LOOTUGS, el Plan de Uso y gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada gestión.

2.4.1. SUELO URBANO

El suelo urbano es aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados o aglomerados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica, redes de servicios y espacios públicos y privados interconectados, y que además cuenta con la asignación de zonificaciones y ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por los instrumentos de planificación del cantón, por lo tanto, es apto para la urbanización o vivienda como usos predominantes. El suelo urbano se sub clasifica a su vez en suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección.

Es el suelo que por historia ha adquirido usos y vocaciones urbanas pese a estar en suelo rural, se incluye en esta categoría, la cual, se aplicará principalmente a las cabeceras urbanas de las parroquias rurales de Cotundo y San Pablo.

2.4.2. SUELO RURAL

El suelo rural se caracteriza por su condición natural o ambiental, su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos, y su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial. Estas características impiden su incorporación en la categoría urbana, lo que significa que no es apto para viviendas o urbanizaciones masivas como usos principales. De esta forma, se asegura la preservación de los recursos naturales y se promueve el uso adecuado del suelo según su capacidad y potencial. Dentro del suelo rural se debe considerar la existencia de territorios comunales, donde prevalecen los derechos colectivos de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades

2.5. SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La sub-clasificación del suelo cantonal fue definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo elaborada en el año 2018, a partir de un análisis técnico de las condiciones del territorio y su desarrollo a lo largo del tiempo; en base a lo que estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Dentro del proceso de actualización del PUGS para el periodo del 2023- al 2027, la sub-clasificación del suelo se mantiene acorde a la legislación nacional. Sin embargo, se profundiza el análisis de las características del suelo rural acorde a las realidades territoriales y sociales del cantón, y en función de las normativas emitidas a nivel nacional durante los últimos años.

2.5.1. Sub-clasificación del suelo urbano

En base a lo que estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, la sub clasificación del suelo urbano, abarca las siguientes categorías: Consolidado, No Consolidado y de Protección.

Tabla 29. Subclasificación del suelo urbano

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO			
CLAS	SUB CLASIFICACIÓN	ÁREA (ha.)	%
ARCHIDONA	Suelo Urbano Consolidado	47,40	14,98
	Suelo Urbano No Consolidado	156,61	49,49
	Suelo Urbano de Protección	69,90	22,09



COTUNDO	Suelo Urbano No Consolidado	28,86	9,12
	Suelo Urbano de Protección	6,80	2,15
SAN PABLO	Suelo Urbano No Consolidado	6,90	2,18
TOTAL SUELO URBANO		316,47	100

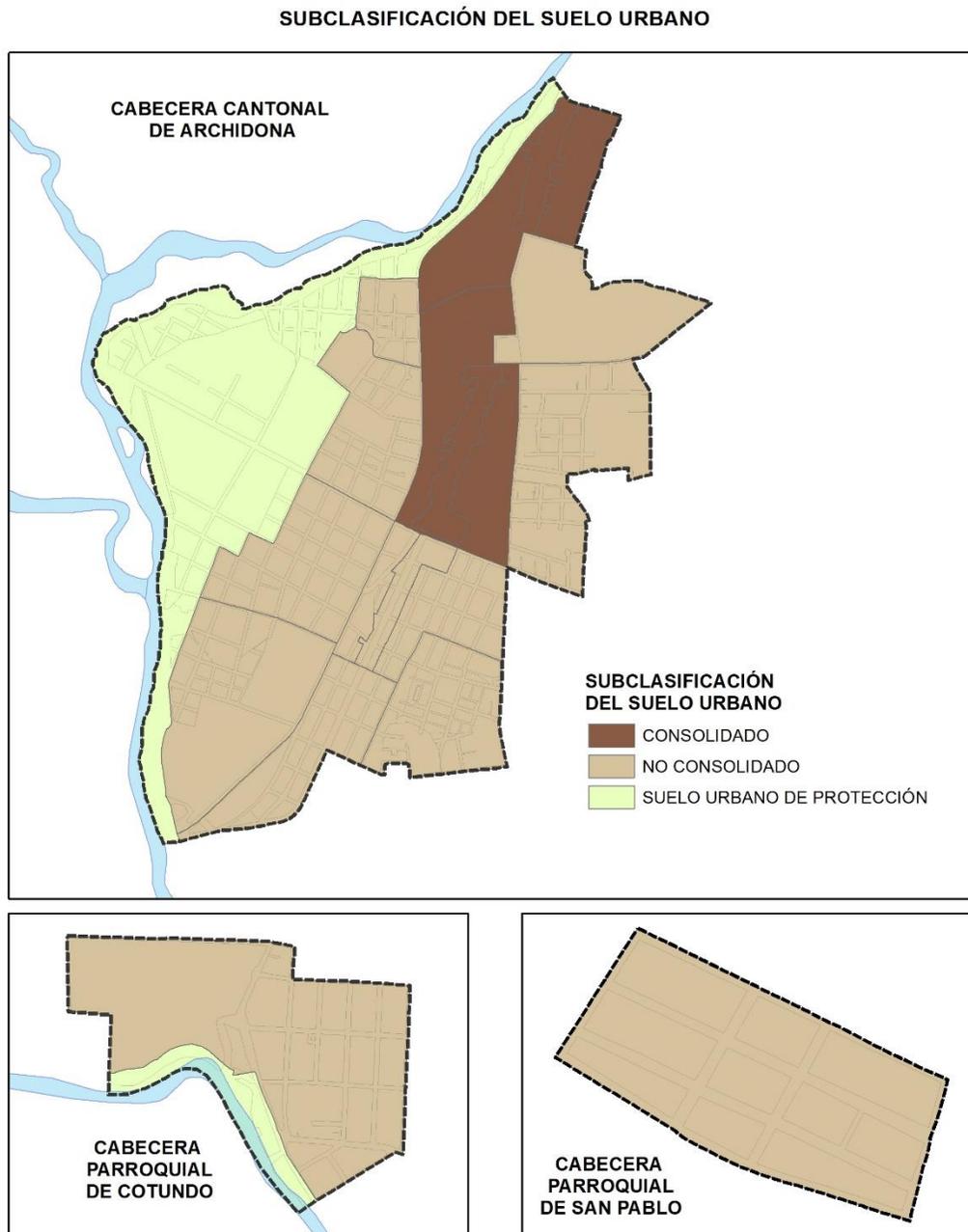
- a) Suelo Urbano Consolidado: Corresponde al suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado y consolidado por la edificación.
- b) Suelo Urbano No Consolidado: Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- c) Suelo Urbano de protección: Es el suelo que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido. A partir de un análisis puntual de cada polígono, se definirá el nivel de protección y conservación, así como el aprovechamiento acorde a sus características de protección y el uso principal, usos complementarios y usos prohibidos.

En la cabecera cantonal Archidona, a partir del abastecimiento de servicios básicos e infraestructura, se definió como suelo urbano consolidado a un total de 61 manzanas, localizadas desde el límite norte de la ciudad, hasta la calle Transversal 16, y entre la Troncal Amazónica hasta la calle Rocafuerte, lo que corresponde a la parte más antigua de la ciudad. Por otro lado, 178 manzanas se localizan en suelo urbano no consolidado. En Archidona es importante mencionar que, en la elaboración del PUGS en el año 2018, se definió un área de 69,90 ha. Dentro de los límites urbanos como suelo de protección, esta área abarca un total de 37 manzanas urbanas.

En el caso de la cabecera parroquial de Cotundo, se aplica la subclasificación de suelo urbano no consolidado, y al encontrarse emplazada en las cercanías del río Misahuallí, se incorpora la subclasificación de Protección, con el objetivo primero de proteger el río y sus servicios ecosistémicos de esta manera precautelar también el asentamiento humano. Mientras que, para la cabecera parroquial San Pablo de Ushpayacu, únicamente se aplica la subclasificación de suelo urbano no consolidado.



Imagen 32. Subclasificación del suelo urbano



FUENTE: PUGS 2018

2.5.2. Sub clasificación del Suelo Rural

Acorde a la *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales LOTRTA*, se establece que la propiedad de la tierra rural deberá cumplir con la función social y función ambiental.



Con respecto a la función social, en el artículo 11 de la LOTRAT, presupone que el sistema productivo agrario establecido en el predio mantenga una producción sostenible y sustentable para garantizar la soberanía alimentaria y la generación de trabajo familiar y de empleo, el desarrollo y fortalecimiento de las capacidades producción, agro industria y exportación agropecuaria, de conformidad con la Ley. Por otro lado, en el artículo 12, se establece la obligatoriedad de cumplir con la función ambiental de la tierra rural que consiste en contribuir al desarrollo sustentable, al uso racional del suelo y al mantenimiento de su fertilidad de tal manera que conserve el recurso, la agrobiodiversidad y las cuencas hidrográficas para mantener la aptitud productiva, la producción alimentaria, asegurar la disponibilidad de agua de calidad y contribuya a la conservación de la biodiversidad.

El sistema productivo existente en el predio permitirá optimizar la relación de las actividades agrarias con las características biofísicas del ambiente natural. El cumplimiento de la función ambiental conlleva también el respeto a los derechos ambientales individuales, colectivos y los derechos de la naturaleza. Las y los propietarios, posesionarios o quienes tienen en usufructo el suelo rural, son responsables del cumplimiento de la función social y la función ambiental.

Acorde al Plan de Uso y Gestión del Suelo del año 2018, se definieron 4 sub-clasificaciones del suelo rural que son: protección, producción, expansión urbana y aprovechamiento extractivo

Tabla 30. Subclasificación el Suelo Rural

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL			
CLAS	SUB CLASIFICACIÓN	ÁREA (ha.)	%
RURAL	PROTECCIÓN	267.751,85	87,7264317
	EXPANSIÓN URBANA	177,04	0,05800477
	PRODUCCIÓN	36.019,81	11,8015579
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	1.263,60	0,41400562
TOTAL SUELO RURAL		305.212,29	100

Fuente: PUGS 2018.

Imagen 33. Sub Clasificación del Suelo Rural





2.5.2.1. Suelo Rural de Protección

El suelo rural de protección corresponde al territorio que presenta características biofísicas, ambientales, culturales, y geológicas particulares, o por presentar factores de riesgo; que requieren medidas específicas para su protección y/o conservación. En el cantón, el suelo de protección corresponde al 87,7% del total del suelo rural, siendo Archidona un territorio eminentemente rural, con importantes áreas de cobertura natural.

Sin embargo, en el suelo rural de protección, se evidencian diferentes situaciones y particularidades, así como la existencia de normativas nacionales que las regulan, las cuales deben ser consideradas en la delimitación de polígonos de intervención territorial. A continuación, se detallan los elementos a considerar dentro del suelo rural de protección, para la delimitación de los PITS.

➤ Áreas Naturales Protegidas - Estatales

En primer lugar, se debe considerar la presencia de áreas protegidas que pertenecen al *Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador SNAP*. Acorde a la normativa nacional, los GAD Municipales deben incorporar las áreas protegidas a sus herramientas de ordenamiento territorial y planeamiento urbano. Para una correcta gestión de las áreas protegidas, deben contar con sus respectivos Planes de Manejo, que deberán ser considerados dentro de los instrumentos de planificación municipal.

Como se menciona en el diagnóstico, en el cantón Archidona existen cuatro áreas protegidas que forman parte del SNAP: Parque Nacional Cotopaxi, Parque Nacional Sumaco Napo-Galeras, Reserva Ecológica Antisana y Reserva Ecológica Colonso Chalupas.

➤ Patrimonio Forestal del Estado

La Autoridad Ambiental Nacional ejerce la rectoría, planificación, regulación, control y gestión del Patrimonio Forestal Nacional. Las regulaciones establecidas para el Patrimonio Forestal Nacional se incorporarán obligatoriamente en la elaboración de los planes de ordenamiento territorial y demás herramientas de planificación y gestión del suelo.

Como se menciona en el diagnóstico, en el territorio cantonal se identifican 2 áreas que forman parte del Patrimonio Forestal del Estado, estos son: el Bosque y Vegetación Protectora “Cerro Sumaco y Parte Alta del Río Suno” y el Bosque Protector “Sub Cuenca alta ríos Antisana – Tambo”. La legislación nacional permite también la adjudicación de tierras dentro del PFE, donde se cambia el dominio, pero continúan siendo áreas en bosques y vegetación protectora. Este es el caso de la Comunidad Kichwa Wawa Sumaco, Comunidad Ancestral Kichwa Volcán Sumaco, Comunidad Ancestral Kichwa Jatun Sumaku, Comunidad Kichwa Challwayaku, las cuales cuentan con su respectivo Acuerdo Ministerial que adjudica su territorio dentro del Bosques y Vegetación de protección “Cerro Sumaco y Parte Alta del Río Suno”. Las personas naturales o jurídicas adjudicatarias de tierras rurales estatales tienen la obligación de cumplir con la función social y ambiental de la propiedad rural (Art. 60 LOTRTA). Deben aprovechar los recursos existentes en estas tierras de acuerdo con lo previsto en el plan de manejo aprobado por la Autoridad Agraria Nacional, sujetándose a las normativas técnicas de aprovechamiento forestal sustentable. (Acuerdo Ministerial No.92, 93,94 y 95).

Dentro de este contexto, es crucial incorporar, delimitar y categorizar las áreas definidas como Patrimonio Forestal del Estado, y las respectivas áreas adjudicadas ya sean a comunidades indígenas como territorio global o como predios particulares, dentro de la delimitación de los polígonos de intervención territorial en suelo rural, respetando la clasificación y sub-clasificación del suelo.



➤ Ecosistemas frágiles.

En el territorio cantonal se encuentran formaciones vegetales naturales como son los páramos, bosques nativos y los moretales. Acorde al artículo 99 del COA, se considera de interés público la conservación, protección y restauración de los páramos, moretales y ecosistema de manglar. Se prohíbe su afectación, tala y cambio de uso de suelo, de conformidad con la ley. Además, se incluye que, las comunas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos participarán en el cuidado de estos ecosistemas y comunicarán a la autoridad competente, cualquier violación o destrucción de estos. Mientras que los Gobiernos Autónomos Descentralizados promoverán y fomentarán acciones y actividades complementarias para garantizar la conservación en estas áreas.

2.5.2.2. Suelo rural de Producción

El territorio definido como *producción* abarca una superficie de 36.019,81 ha, lo que equivale a 11,80% del suelo rural. Se encuentra distribuido principalmente en las áreas de influencia de las vías de acceso, ubicándose mayoritariamente en las parroquias de Cotundo, cubre la parroquia de San Pablo casi en su totalidad, y abarca un área reducida de la parroquia de Archidona.

El suelo rural de producción está destinado principalmente a las actividades agro-productivas como son la agricultura, ganadería, producción forestal. Y otras actividades económicas como es el caso del sector turístico, considerando el importante número de atractivos naturales, geológicos y culturales que se registran en el territorio cantonal.

Consecuentemente, se aplican ciertas restricciones a la construcción y el fraccionamiento en el suelo rural. Acorde al artículo 75 de la LOTRTA, los Gobiernos Autónomos Descentralizados tomarán en cuenta la Unidad Productiva Familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con la Ley y su reglamento. Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente.

2.5.2.3. Suelo Rural de Expansión Urbana

Según al artículo 19 de la LOOTUGS, el suelo rural de expansión urbana corresponde al suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de suelo. En el PUGS del año 2018, se definió una superficie de 177,04 ha., como suelo rural de expansión urbana, localizado en la cabecera cantonal de Archidona, cabecera parroquial de Cotundo y cabecera parroquial de San Pablo.

Los parámetros definidos en la legislación nacional para la determinación del suelo rural de expansión urbana son los siguientes:

- El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria (Art. 19 LOOTUGS)
- La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte.
- La determinación del suelo rural de expansión urbana se ajustará a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional.
- 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.



- Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal como es la Troncal Amazónica E45, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Para el procedimiento de transformación de suelo rural de expansión a suelo urbano, el GAD Municipal debe proceder de acuerdo a lo establecido en la ley. Según el artículo 3 *del Reglamento general para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales*. Esta información se encuentra más detallada en el apartado: 4.5.1. Consideraciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo, e incorporación de áreas rurales al límite urbano. Y deberá acatar de manera obligatoria otras normativas nacionales vigentes referente al tema.

El incumplimiento de lo establecido en el art.19 de la LOOTUGS, referente a La transformación de suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, es considerada una infracción muy grave, acorde al artículo 108 de la LOOTUGS.

2.5.2.4. Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.

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



3. COMPONENTE URBANÍSTICO

3.1. Metodología de actualización componente urbanístico

Para actualizar el componente urbanístico y determinar la zonificación para cada polígono de intervención territorial, se siguieron los siguientes pasos:

➤ **Levantamiento de Información en Campo:**

Se llevó a cabo una observación detallada de la cantidad, configuración morfológica y formas de emplazamiento de las edificaciones existentes en el área.

➤ **Análisis y Diagnóstico para Determinar los PIT:**

Mediante un trabajo de taller con el equipo técnico del GAD Municipal, se analizó la información recolectada en campo. Se trazaron los polígonos de intervención territorial (PIT) agrupando las manzanas con características morfológicas similares. Dentro de los polígonos más consolidados, se identificaron varias actividades comerciales. En estas áreas, se propusieron ejes estructurantes a lo largo de algunas calles para facilitar el desarrollo comercial.

➤ **Determinación de Usos:**

De acuerdo con lo establecido en la *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)* y dando continuidad a los usos establecidos en el PUGS 2018, se mantienen los usos principales:

- R1: Residencial de mayor densidad.
- R2: Residencial en consolidación y nuevo desarrollo (baja densidad).

Para los ejes estructurantes, se propuso un uso complementario:

- Mixto: Usos diversos de carácter zonal y cantonal compatibles con los usos residenciales y comerciales.

➤ **Aprovechamientos**

Se propusieron normas de edificación basadas en las características de los emplazamientos existentes, incluyendo: Lote mínimo, Altura de edificaciones, Formas de emplazamiento, Coeficientes de ocupación en planta baja y totales.

Esta metodología asegura una zonificación coherente y sostenible, alineada con la realidad territorial y las necesidades del cantón Archidona.

➤ **Identificación de problemáticas**

A partir del diagnóstico realizado, se han identificado una serie de problemáticas relacionadas con el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón y su aplicabilidad en el territorio cantonal, considerando las realidades



sociales y territoriales, así como la estructura orgánica el GAD y sus procesos internos. Para resolver los problemas identificados se plantean propuestas que serán abordadas desde diferentes ámbitos, como son:

- Propuestas de ajuste y correcciones de forma, a nivel de formato del documento.
- Ajustes y correcciones a nivel de cartografía temática.
- Propuestas vinculadas al modelo territorial deseado.
- Incorporaciones en el componente estructurante.
- Ajustes, actualizaciones o correcciones en el componente urbanístico.
- Incorporación de propuestas dentro de los Planes Urbanísticos Complementarios.
- Ajustes, actualizaciones o correcciones en la ordenanza municipal (en función de los cambios realizados en el documento técnico del PUGS).

3.2. ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

La LOOTUGS, en su artículo 42, define los tratamientos urbanísticos como " 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". El objetivo principal de los tratamientos urbanísticos es guiar las intervenciones que se realizarán en el territorio para asegurar un desarrollo ordenado y sostenible. Acorde a la legislación nacional, los tratamientos urbanísticos son los siguientes:

- Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
- Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
- Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
- Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
- Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

3.3. USOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

Se entiende por uso a la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación. Se cuenta con usos generales, que corresponden a los usos dominantes y mayoritarios, y los usos específicos, que son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general. Los usos específicos se clasifican en: Uso Principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido.

Para el cantón Archidona se establecen los siguientes usos de suelo generales en función de las actividades sociales y/o económicas:

3.3.1. Uso Residencial.-

Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio. La clasificación del uso residencial es:



- a) Residencial 1 (R1): son zonas de uso residencial consolidado de mayor densidad en el cantón en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y en las que se prefiere mantener la trama urbana y la morfología edificada permitiendo un proceso sostenido de densificación.
- b) Residencial 2 (R2): son zonas de uso residencial en proceso de consolidación y nuevo desarrollo en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y zonal manteniendo una trama urbana sustentable y equilibrada y en donde es importante la estrategia de consolidación de los lotes vacíos.
- c) Residencial Agrícola (RA): son zonas donde conviven los usos residenciales con sistemas agropecuarios propios de la región amazónica, con predominio del sistema de chacra y los sistemas agroforestales.

Ilustración 1. Esquema isométrico del Uso Residencial Agrícola



Elaborado por equipo consultor.

- d) Residencial Rural (RR): Corresponden a Asentamientos humanos concentrados localizados en suelo rural, de diferentes escalas, que presentan un proceso parcial de urbanización; se caracterizan por contar con cobertura parcial de servicios básicos, ya sea agua para consumo humano, alcantarillado, y/o energía eléctrica. Considerando las dinámicas locales de comunidades kichuas, los asentamientos se conforman alrededor de equipamiento social, como pueden ser escuelas o equipamientos recreativos como canchas. Se puede complementar con ciertos usos de tipo comercial y de servicios de tipología barrial y sectorial, usos agropecuarios, usos forestales, usos patrimoniales y usos turísticos.
- e) Residencial Rural Disperso (RRd): Corresponden a Asentamientos humanos en suelo rural que se han agrupado de manera espontánea ya sea de forma concentrada o dispersa. Se caracterizan por contar con cobertura parcial de servicios básicos, ya sea agua para consumo humano, alcantarillado, y energía eléctrica. Presentan un alto grado de fraccionamiento y predios irregulares, generando asentamientos sin trama urbana definida.



Tabla 31. Uso de suelo General - RESIDENCIAL

CODIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA
R	Residencial	R1	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD
		R2	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (EN CONSOLIDACIÓN Y NUEVO DESARROLLO)
		RA	RESIDENCIAL AGRÍCOLA
		RR1	RESIDENCIAL RURAL CONCENTRADA
		RR2	RESIDENCIAL RURAL DISPERSA

3.3.2. Uso Mixto o múltiple-

Corresponde a usos con mezcla de actividades de tipo residencial, comercial, industrial de bajo impacto, equipamientos compatible y servicios. En las áreas urbanas, se han designado usos mixtos o múltiples a las áreas de centralidades y a los predios frentistas a los ejes estructurantes.

Tabla 32 Uso de Suelo Mixto - Uso General

CODIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA
M	Mixto o Múltiple	M	Mezcla de actividades. <ul style="list-style-type: none"> • Uso residencial: R1 • Uso turístico: T • Usos Comerciales: CB- CS

3.3.3. Uso Comercial y de servicios. -

Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Los usos de suelo comerciales y de servicios se clasifican según su escala en: barriales, Sectoriales, Zonales y de Ciudad o Cantonales.

Tabla 33. Usos Genera - Comercio y Servicios

CÓDIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA	USOS
C	Comercio barrial	CB	Comercio básico	CB1
			Servicios básicos	CB2
			Oficinas Administrativas	CB3
			Alojamiento doméstico	CB4
	Comercio Sectorial	CS	Comercios especializados	CSCe-1
			Servicios Especializados	CSSe2
			Servicios	CSS -3
			Comercio de menor escala	CSMe-4
			Comercio temporal	CST-5
			Oficinas Administrativas (2)	CSOA-6
Alojamiento	CSA			



	Comercio zonal	CZ	Centros de Juego	CSJ
			Centros de diversión	CZ-1
			Comercios y servicios	CZ-2
			Venta vehículos y maquinaria liviana	CZ-3
			Almacenes y bodegas	CZ-4
			Centros de comercio	CZ-5
	Alojamiento (3)	CZ-6		
	Comercio de ciudad	CC	Comercio y Servicios	CCC
			Comercio restringido	CCR
			Venta de vehículos y maquinaria pesada	CC-1
			Talleres, servicios y venta especializada	CC-2
			Centros comerciales	CC-3
Comercios especializados			CC-4	

3.3.4. Uso Equipamiento. -

Actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de: educación, cultural, salud, bienestar social, recreativo y deporte, religioso, seguridad, administración pública, funerarios, transporte, infraestructura y especial; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, zonal, de Ciudad o cantonal.

Tabla 34. Equipamientos

CÓDIGO	SERVICIO	SIMB	CATEGORÍA	TIPOLOGÍA
E	Servicio Social	EE	Educación	Barrial / Sectorial / Zonal / Ciudad
		EC	Cultural	
		ES	Salud	
		EB	Bienestar Social	
		ED	Recreativo y Deportes	
		ER	Religioso	
	Servicio Público	EG	Seguridad	
		EA	Administración Pública	
		EF	Servicios funerarios	
		ET	Transporte	
		EI	Infraestructura	
		EX	Especial	
		EP	Aprovisionamiento	



3.3.5. Uso Protección de Patrimonio

Se refiere al uso en el que elementos o edificaciones forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica, urbanística y paisajística.

Tabla 35. Protección a Patrimonio Cultural – Uso General

CÓDIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA
H	Protección Patrimonio Cultural	HA	Patrimonio Arquitectónico o Inmueble
		HM	Patrimonio Mueble
		HAP	Patrimonio Arqueológico y Paleontológico
		HPG	Patrimonio Geológico
		HD	Patrimonio Documental
		HI	Patrimonio Intangible o Inmaterial (conocimientos tradicionales, sitios y lugares sagrados)

3.3.6. Uso Industrial. -

Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados.

El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y peligrosa.

Tabla 36 Usos Industriales – Uso General

CODIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA
I	Industrial	IBI	De bajo impacto
		IMI	De mediano Impacto
		IAI	De alto impacto
		IP	Peligrosa

➤ Producción Artesanal

Se ha incorporado dentro de los usos industriales el concepto de producción artesana, que hace referencia a la actividad artesanal como la practicada manualmente para la transformación de la materia prima destinada a la producción de bienes y servicios con auxilio de máquinas de equipos o herramientas, es decir que predomina la actividad manual sobre la mecanizada. Acorde al Artículo 8 del Reglamento general de la Ley de Defensa del Artesano, el taller Artesanal corresponde al establecimiento en el cual el artesano ejerce habitualmente su profesión, arte, oficio o servicio, y cumple con los siguientes requisitos:

- Que la actividad sea eminentemente artesanal;
- Que el número de operarios no sea mayor de quince y el de aprendices no mayor de cinco;
- Que el capital invertido, no sobrepase el monto establecido en la Ley;



- Que la dirección y responsabilidad del taller esté a cargo del Maestro de Taller; y,
- Que el taller se encuentre calificado por la Junta Nacional de Defensa del Artesano.

En los casos de talleres artesanales asociados o de producción cooperativa de artesanos, el capital y el número de artesanos no excederá del máximo señalado por la Ley de Defensa del Artesano.

CONDICIONES GENERALES Y DE IMPLANTACIÓN DE USOS INDUSTRIALES

- Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de su actividad, deberán contar con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental nacional, a las disposiciones establecidas a nivel local, y demás normativas establecidas por los organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o productos residuales, aguas servidas, sin tratamiento y lixiviados susceptibles de contaminar las aguas del dominio hídrico público.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se sujetará a la legislación ambiental nacional, a las disposiciones establecidas a nivel local, y demás normativas establecidas por los organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental nacional, a las disposiciones establecidas a nivel local, y demás normativas establecidas por los organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarbúrficas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la legislación ambiental nacional, a las disposiciones establecidas a nivel local, y demás normativas establecidas por los organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Se debe considerar que los usos industriales requieren de un alto consumo de recursos, como son energía, suelo, agua y materia prima. Por lo que es necesario adoptar medidas para disminuir, mitigar y reducir los efectos adversos para las poblaciones aledañas y para los ecosistemas naturales. Dentro de este contexto, se debe considerar como base a la normativa nacional vigente dentro de la materia ambiental, de productividad, seguridad y control, entre otras. Su regularización ambiental se realizará conforme a la Normativa Ambiental Vigente y la Autoridad Ambiental Competente.

3.3.7. Uso de Protección Ecológica

Es un suelo urbano o rural con usos destinados a la protección ecológica del patrimonio natural bajo un enfoque ecosistémico, que asegure la calidad ambiental y la protección de la diversidad biológica. Los usos, acciones o actividades a ser desarrollados deberán estar enfocados en la conservación, manejo sostenible y restauración del patrimonio natural. Se han definido las siguientes tipologías dentro del uso de protección ecológica.

- PE: Patrimonio Natural Estatal (SNAP)



La tipología de Patrimonio Natural Estatal hace referencia a las áreas protegidas dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), que corresponden a espacios prioritarios de conservación y desarrollo sostenible, donde se deberán establecer limitaciones de uso y goce a las propiedades existentes en ellas y a otros derechos reales que sean necesarias para asegurar el cumplimiento de sus objetivos de conservación.

Acorde a la legislación nacional, toda área protegida deberá contar con su Plan de Manejo, instrumento de planificación que orienta el manejo del área y define las estrategias y los programas a desarrollarse para alcanzar los objetivos y resultados planteados para su conservación efectiva.

- PH: Áreas de protección de humedales.

Son áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.

- Pca: Protección/conservación de cuerpos de agua.

Corresponde a los usos, actividades o acciones dirigidas a la protección y conservación de las fuentes, zonas de captación, regulación, recarga, afloramiento, lagos, lagunas y cauces naturales de agua, permitiendo el mantenimiento del caudal ecológico como garantía de preservación de los ecosistemas y la biodiversidad y la preservación de la dinámica natural del ciclo integral del agua o ciclo hidrológico.

- PCS: Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS

Las Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) son espacios reservados oficialmente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) provinciales y municipales con el fin de proteger el patrimonio natural, reservar y regular los espacios naturales para hacer efectivo el derecho a la conservación del ambiente; proteger y restaurar las fuentes de agua asociadas a ecosistemas frágiles, especialmente las zonas productoras de agua destinadas al consumo humano; promover la protección de la diversidad biológica y los servicios ecosistémicos; prevenir la contaminación y fomentar el uso sostenible de los recursos naturales.¹²

- PR : Áreas de restauración ecológica

Se entiende por restauración el conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propicien la evolución de los procesos naturales y mantenimiento de servicios ambientales. El uso de suelo definido como restauración ecológica de suelos o ecosistemas, prioriza la regeneración natural cuando esta sea posible técnica, económica y socialmente.

Acorde al artículo 118 del COA; los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el marco de sus competencias, darán atención prioritaria a los suelos degradados o en proceso de desertificación, bajo lineamientos de la Autoridad Ambiental Nacional. Se dará prioridad a las actividades de conservación o restauración de servidumbres ecológicas afectadas, y en general, en todas aquellas áreas que se encuentren en proceso de degradación.

La promoción de la restauración de zonas y ecosistemas degradados, están dentro de las medidas mínimas establecidas en la legislación nacional, para los procesos de adaptación y mitigación al cambio climático.

¹² <https://www.natureandculture.org/es/geovisor-del-mapa-nacional-de-acus/>



- PEF: Protección de Ecosistemas frágiles.

Los ecosistemas frágiles corresponden a zonas con características o recursos singulares muy susceptibles a cualquier intervención de carácter antrópico, que producen en el mismo una profunda alteración en su estructura y composición. Son ecosistemas frágiles los páramos, humedales, bosques nublados, bosques tropicales secos y húmedos y manglares. Las áreas con usos de protección de ecosistemas frágiles tendrán las siguientes prohibiciones:

- Se prohíbe convertir el uso del suelo de ecosistemas frágiles a usos agropecuarios.
- Se prohíbe el establecimiento de plantaciones forestales que afecten o reemplacen las áreas definidas con ecosistemas frágiles (Art. 122, COA).

- PBP: Bosques y vegetación protectora.

Son bosques y vegetación protectores las formaciones vegetales, naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas, de dominio público, privado o comunitario, que tienen como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre. Se encuentran en áreas de topografía accidentada, cabeceras de cuencas hidrográficas o zonas que por sus condiciones climáticas, edáficas e hídricas deben ser conservadas, así como los bosques de importancia ritual, ceremonial, cultural o histórica.

Tabla 37. Protección Ecológica – Usos Generales

CÓDIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA
P	Protección Ecológica	PE	Patrimonio Natural Estatal (SNAP).
		PH	Áreas de protección de humedales
		Pca	Protección/Conservación de Cuerpos de Agua
		PCS	Áreas de conservación y uso sustentable ACUS
		PR	Áreas de restauración ecológica
		PEF	Protección de Ecosistemas frágiles
		PBP	Bosque y vegetación protectora

3.3.8. Usos Producción agropecuaria. –

Los usos agro-productivos hacen referencia a las actividades propias de la agricultura, ganadería, acuicultura y pesca; y actividades relacionadas. Estos usos se aplican en suelos de sub-clasificación de producción, en zonas cuya aptitud del suelo presente condiciones biofísicas y ambientales adecuadas para el desarrollo de actividades de producción, que no altere los servicios ecosistémicos.

El uso producción agropecuaria se divide en: Agricultura ecológica; producción agrícola, producción pecuaria, producción acuícola, agroindustria agropecuaria y actividades de apoyo a la producción agropecuaria.

- PAAT: Agricultura tradicional y ecológica.

Se ha incorporado la tipología de AGRICULTURA TRADICIONAL Y ECOLÓGICA con el objetivo de incluir actividades de explotación agrícola de subsistencia basada en la utilización óptima de los recursos naturales;



siendo su objetivo principal la obtención de alimentos saludables, de mayor calidad nutritiva, sin la presencia de sustancias de síntesis química y obtenidos mediante procedimientos sostenibles, ente las actividades se incorporan las fincas y granjas integrales, las prácticas agroecológicas.

También se ha incorporado el concepto de *chacra kichwa amazónica* (CKA), con el objetivo de reconocer el estilo de vida y las practicas locales de los pueblos Kichwas de la Amazonía Ecuatoriana. Además, se debe resaltar que la *chacra kichwa amazónica* fue designada en el año 2023, como un **Sistema de Patrimonio Agrícola de Importancia Mundial (SIPAM)**, por parte de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura FAO.

Como se menciona en el Plan de Vida de la FOIN, originalmente, los pueblos Kichwas eran nómada y su supervisión dependía de la caza y la recolección, complementándose con una agricultura itinerante. Con la llegada de los misioneros y la sedentarización de las poblaciones en las comunidades, se inició el sistema denominado chacra.¹³ La *Chakra Amazónica* se puede definir como un modelo de uso sostenible de la tierra en el que los espacios productivos ubicados dentro de la finca son manejados por familias bajo un enfoque orgánico y biodiverso, valorando los conocimientos ancestrales. La Chakra Amazónica, con su diversidad biológica y cultural, ofrece múltiples servicios a las poblaciones. Estos van desde la seguridad alimentaria, los servicios del ecosistema, el mantenimiento de los valores culturales, hasta la cohesión social y el mantenimiento de un paisaje megadiverso.¹⁴

- PAA: Producción agrícola

La tipología de producción agrícola agrupa las actividades relacionadas con toda clase de cultivos perennes y no perennes.

- PAF: Sistemas Agroforestales:

Los sistemas agroforestales, entendidos como una forma de uso y manejo de los recursos naturales en los cuales especies leñosas (árboles y arbustos) son utilizados en asociación con cultivos agrícolas y animales en un arreglo espacial o cronológico en rotación con ambos. Combinan tecnología de la agricultura y la silvicultura para crear formas de uso del suelo más diversas, productivas, rentables, saludables y sostenibles.

- PAP: Producción pecuaria

La producción pecuaria incluye las actividades de cría de animales domésticos, al por menor o mayor, incluyendo la producción avícola y apícola.

- PAS: Acuicultura y pesca

La tipología de acuicultura y pesca abarca las actividades de cría y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas (de agua dulce) y la pesca en aguas interiores, con fines comerciales y para consumo familiar.

- PAI: Agrícola industrial

¹³ Plan de Vida FOIN, 2021.

¹⁴ <https://www.fao.org/giahs/giahsaroundtheworld/es/>



Se ha incluido la tipología de Agrícola industrial, haciendo referencia a la transformación de la materia prima para darle un valor agregado, enfocado en la producción local.

- PAY: Actividades de Soporte a la producción agropecuaria

Abarca las actividades y usos enfocados al soporte de las actividades agrícolas, pecuarias y piscícolas. Con enfoque agroecológico y que contribuyan a impulsar el empoderamiento de las mujeres.

Tabla 38. Producción Agropecuaria - Usos Generales

CÓDIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA
PA	Producción Agropecuario	PAAT	AGRICULTURA TRADICIONAL Y AGRICULTURA ECOLÓGICA
		PAA	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA
		PAF	SISTEMAS AGROFORESTALES
		PAP	PRODUCCIÓN PECUARIA
		PAS	ACUICULTURA Y PESCA
		PAI	AGRÍCOLA INDUSTRIAL (transformación de la materia prima para darle un valor agregado), enfocado a producción local
		PAY	ACTIVIDADES DE SOPORTE A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE USOS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Toda actividad vinculada a la agro-producción, deberá acatar las disposiciones del PUGS y su regulación, además de enmarcarse en las leyes o reglamentos de las entidades competentes en materia ambiental y/o agraria.

Se prohíbe convertir las áreas del *Patrimonio Forestal del Estado* y zonas determinadas como ecosistemas frágiles a suelos para usos agropecuarios.

3.3.9. Uso Forestal

Abarca las actividades destinadas a los usos forestales de producción y a los usos forestales de protección, los cuales se detallan a continuación.

- Forestal de Producción

Corresponde a las actividades de adecuación, plantación y explotación de especies arbóreas, están incluidas los viveros forestales con fines comerciales; el aprovechamiento de especies forestales de bosques nativos; reforestación de producción con fines comerciales (Acuerdo Ministerial 002 MAGAP); actividades de soporte de silvicultura con enfoque de género; y sistemas silvopastoriles, que corresponden a plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias.

El Régimen Forestal Nacional promoverá el manejo forestal sostenible como estrategia para garantizar el uso racional del bosque natural, excluyendo actividades ilegales como la extracción, degradación y deforestación. Acorde al artículo 107 del COA; se establece la obligatoriedad de generar un plan de manejo integral para el manejo forestal sostenible, serán instrumentos formulados por los titulares de tierras de propiedad individual



o colectiva para el aprovechamiento del bosque natural incluye las actividades de silvicultura y extracción de madera.

- Forestal de protección

Corresponden a las actividades enfocadas a la protección y conservación de áreas con especies arbóreas y arbustivas; a la restauración de hábitats y/o la estabilización de taludes y protección del suelo.

Entre las actividades incluidas en forestal de protección, están: la implementación de viveros forestales que promuevan la conservación del material genético forestal de la región amazónica. La recolección de productos forestales NO maderables (PFNM) entendidos como las especies silvestres de origen vegetal y sus productos distintos de la madera, procedentes de ecosistemas naturales e intervenidos que pueden ser aprovechados de manera sostenible, transformados y comercializados; se considera dentro de lo PFNM a: gomas, resinas, cortezas, látex, hojas, frutos, cogollos, raíces, semillas, fibras, bejucos, lianas y otros elementos derivados de ecosistemas naturales e intervenidos. El aprovechamiento de los productos no maderables (PFNM), no deberá afectar las funciones ecosistémicas del predio ni del paisaje en el que se encuentre.

Y las actividades de reforestación y restauración para el establecimiento de plantaciones de zonas de protección y conservación permanentes, zonas degradadas por malas prácticas agropecuarias, zonas de importancia hídrica (riberas, quebradas, nacientes de agua), zonas con pendientes pronunciadas (laderas, taludes), y el aumento de la cobertura forestal en sistemas agroforestales y silvopastoriles (árboles en contorno, enriquecimiento de chakras). Estas actividades permitirán aumentar los sumideros de carbono y mitigar los efectos del cambio climático en el cantón de Archidona.

Tabla 39 Sistemas Forestales - Usos Generales

CÓDIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA
SF	SISTEMAS FORESTALES	SFPr	Forestal De Producción
		SFP	Forestal De Protección

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN PARA USOS FORESTALES

Para toda actividad de aprovechamiento de productos maderables y no maderables con fines comerciales e industriales, deberá acatar lo establecido en el *Código Orgánico Ambiental* y las normas técnicas expedidas por la Autoridad Ambiental Nacional en el marco de sus competencias, además de constar dentro del *Sistema Único de Información Ambiental (SUIA)* y/o el *Sistema de Producción Forestal (SIPF)* o similares acorde a lo establecido por la Autoridad Nacional Ambiental

El aprovechamiento con fines de subsistencia no requerirá de una autorización emitida por la Autoridad Ambiental Nacional, siempre y cuando se compruebe dicho fin. Este tipo de aprovechamiento no será susceptible a comercialización, industrialización ni movilización.

No se puede establecer plantaciones con fines comerciales dentro de las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, territorios destinados a Socio Bosque, en lugares de ecosistemas frágiles, en lugares con pendientes de hasta 50°, tampoco se permiten en zonas de protección permanente.



3.3.10. Uso Turístico

Considerando el gran potencial turístico con que cuenta el cantón Archidona, se ha incluido como uso general el de TURISMO, con el objetivo de identificar espacios enfocados a esta actividad económica, para dar mayor importancia a este sector en el cantón.

CÓDIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA
T	TURÍSTICO	TA	ALOJAMIENTO
		TCTC	CENTRO DE TURISMO COMUNITARIO
		TAB	ALIMENTOS Y BEBIDAS
		TMF	TRANSPORTE TURÍSTICO MARÍTIMO Y FLUVIAL
		TTT	TRANSPORTE TURÍSTICO TERRESTRE
		TOI	OPERACIÓN E INTERMEDIACIÓN TURÍSTICA
		TPA	PARQUES DE ATRACCIONES
		TSR	SALAS DE RECEPCIONES
		TE	ECOTURISMO

3.3.11. Uso aprovechamiento extractivo (Recursos naturales No Renovables)

Corresponde a las actividades de explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. Las tipologías establecidas dentro de los usos de aprovechamiento extractivo son las siguientes: Actividades relacionadas a la extracción de petróleo, minería artesanal, pequeña minería, mediana minería, minería a gran escala, minería de libre aprovechamiento de materiales de construcción y actividades complementarias para minería.

Tabla 40. Aprovechamiento Extractivo (Recursos Naturales No Renovables)- Usos Generales

CÓDIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA
RNR	Aprovechamiento Extractivo (Recursos Naturales No Renovables)	RNRP	Actividades relacionadas a la extracción de petróleo
		AM	Minería Artesanal (Metálica, No Metálica Y Materiales De Construcción)
		PM	Pequeña Minería
		MM	Mediana Minería
		MGE	Minería a Gran Escala
		MLA	Minería de Libre Aprovechamiento de Materiales de Construcción
		ACM	Actividades Complementarias para Minería



CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN PARA USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

- Toda actividad vinculada al aprovechamiento extractivo debe acatar las normativas nacionales vigentes en materia de minería, ambiental y las que sean requeridas.
- Los gobiernos municipales son competentes para autorizar, regular y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, lagunas, playas de mar y canteras, dentro del territorio de su jurisdicción.
- Las autorizaciones para explotación de materiales de construcción no podrán otorgarse en áreas protegidas. (Art. 47 RLM).
- Están prohibidas las actividades de aprovechamiento extractivo en zonas declaradas como “Sitios de Interés Turístico y Geológico” y ecosistemas frágiles.

3.3.12. Uso de Protección de riesgos

Corresponde al 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.

Tabla 41. Protección de riesgos - usos generales

CÓDIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA
GR	Protección de Riesgos	GR1	Implementación de obras de mitigación
		GR2	Recuperación ambiental Reforestación Plantaciones herbáceas y arbustivas
		GR3	Actividades de remediación ambiental.

3.3.13. Usos Específicos

Acorde al artículo 23 de la LOOTUGS; los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

A continuación, se enlistan los usos específicos dentro de las tipologías definidas para cada uso general establecido en la sección superior:

Tabla 42. Usos específicos - Patrimonio Cultural

Protección a Patrimonio Cultural - Usos Específicos				
USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES
Protección	H	Patrimonio Arquitectónico o Inmueble	HA	PRESERVAR, MANTENER Y DIFUNDIR LOS BIENES CULTURALES CONSTITUIDOS POR LAS OBRAS O PRODUCCIONES HUMANAS QUE NO PUEDEN TRASLADARSE.



	Patrimonio Mueble	HM	PRESERVAR, MANTENER Y DIFUNDIR TODOS LOS BIENES MOVIBLES DE PRODUCCIÓN SOCIAL, QUE SON LA EVIDENCIA MATERIAL DE UN PROCESO DE EVOLUCIÓN DE LOS PUEBLOS Y SU ENTORNO Y LA EXPRESIÓN ARTÍSTICA, SOCIAL, ECONÓMICA Y CULTURAL DE UN PERÍODO HISTÓRICO.
	Patrimonio Arqueológico y Paleontológico	HAP	PRESERVAR, MANTENER Y DIFUNDIR LOS VESTIGIOS (LUGARES U OBJETOS), DEJADOS POR ANTIGUAS CIVILIZACIONES QUE OCUPARON EL ACTUAL CANTÓN, ANTES DE LA LLEGADA DE LOS EUROPEOS. LOS BIENES ARQUEOLÓGICOS PUEDEN ENCONTRARSE EN LA SUPERFICIE, ENTERRADOS O BAJO LAS AGUAS.
	Patrimonio Geológico	HPG	PRESERVAR Y MANTENER LOS PUNTOS DE INTERÉS GEOLÓGICOS CORRESPONDIENTES A LAS ÁREAS QUE CONTIENEN EN SU SUPERFICIE ROCAS CON ESPECIALES CONDICIONES GEOLÓGICAS QUE CONSTITUYEN VESTIGIOS REPRESENTATIVOS DE LOS PROCESOS GEOLÓGICOS. GEOSITIOS
	Patrimonio Documental	HD	PRESERVAR, MANTENER Y DIFUNDIR LOS BIENES DOCUMENTALES PARA REGISTRAR, TRANSMITIR Y CONSERVAR INFORMACIÓN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LAS PERSONAS O INSTITUCIONES PÚBLICAS O PRIVADAS, EN UN LUGAR Y FECHAS DETERMINADAS QUE FORMAN PARTE DE LA MEMORIA DE LA NACIÓN Y CONSTRUYEN IDENTIDAD.
	Patrimonio Intangible o Inmaterial	HI	PRESERVAR, MANTENER Y DIFUNDIR TODOS LOS VALORES, CONOCIMIENTOS, SABIDURÍAS, TECNOLOGÍAS, FORMAS DE HACER, PENSAR Y PERCIBIR EL MUNDO, EN GENERAL TODAS LAS MANIFESTACIONES QUE TIENEN LAS PERSONAS, COLECTIVIDADES, COMUNIDADES, PUEBLOS Y NACIONALIDADES INDÍGENAS, PUEBLO AFROECUATORIANO Y PUEBLO MONTUBIO, QUE CONFORMAN EL MOSAICO CULTURAL DEL ESTADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL.

Tabla 43. Usos específicos - Protección Ecológica

Protección Ecológica - Usos Específicos				
USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES
Protección Ecológica	P	Patrimonio Natural Estatal (SNAP).	PE	Acorde al Plan de Manejo de cada área protegida Estatal. Se registrará a las normativas emitidas por la Autoridad Ambiental Nacional
		Áreas de protección de humedales	PH	RESTAURACIÓN ECOLÓGICA Y DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS E HIDROLÓGICAS, ACTIVIDADES CIENTÍFICAS Y CULTURALES, MONITOREO AMBIENTAL ACTIVIDADES RECREATIVAS, TURÍSTICAS Y ECOLÓGICAS, ÁREAS ABIERTAS RECREATIVAS VIVEROS, EDUCACIÓN AMBIENTAL, RECORRIDOS NATURALES, MIRADOR DE AVISTAMIENTO DE FAUNA. PROGRAMA SOCIO-BOSQUE



	Protección/Conservación de Cuerpos de Agua	Pca	RESTAURACIÓN ECOLÓGICA Y DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS E HIDROLÓGICAS, ACTIVIDADES CIENTÍFICAS, MONITOREO AMBIENTAL DEPORTES ACUÁTICOS ÁREAS ABIERTAS RECREATIVAS DE BAJO IMPACTO PROGRAMA SOCIO-BOSQUE
	Áreas de conservación y uso sustentable	PCS	USO CIENTÍFICO, INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y MONITOREO AMBIENTAL, EDUCACIÓN AMBIENTAL, VIGILANCIA AMBIENTAL, RESTAURACIÓN ECOLÓGICA DE SUS ECOSISTEMAS ESTIPULADOS EN EL RESPECTIVO PLAN DE MANEJO.
	Áreas de restauración Ecológica	PR	CONSERVACIÓN DE RELICTOS DE VEGETACIÓN NATURAL, RECUPERACIÓN DE COBERTURA VEGETAL Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA. SE POSIBILITA LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA (FLORA Y FAUNA, ECOSISTEMAS, PRODUCTIVIDAD DE AGUA, CAPTURA DE CARBONO), EDUCACIÓN AMBIENTAL SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS, FORESTACIÓN Y REFORESTACIÓN, TURISMO DE NATURALEZA Y CULTURA; ACTIVIDADES RECREATIVAS, SISTEMA AGROFORESTALES, MANEJO PLANTACIONES FORESTALES DIVERSAS, TURISMO RESPONSABLE.
	Protección de Ecosistemas frágiles	PEF	ACTIVIDADES CIENTÍFICAS Y CULTURALES, CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, EDUCACIÓN AMBIENTAL, PROTECCIÓN DE FUENTES DE AGUA, APROVISIONAMIENTO DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO Y RIEGO, CONSERVACIÓN DE SUELOS, CONSTRUCCIÓN DE LÍNEAS CORTAFUEGOS, TURISMO SUSTENTABLE. PROGRAMA SOCIO-BOSQUE
	Bosque y vegetación protectora	PBP	ACTIVIDADES CIENTÍFICAS Y MONITOREO AMBIENTAL, INVESTIGACIÓN DE FLORA Y FAUNA, EDUCACIÓN AMBIENTAL, REFORESTACIÓN, VIVEROS, RESTAURACIÓN ECOLÓGICA, APROVECHAMIENTO FORESTAL SUSTENTABLE (USO NO MADERABLE) RECORRIDOS NATURALES A PIE O EN EMBARCACIONES PEQUEÑAS , ÁREAS RECREATIVAS CONTROLADAS, ÁREAS ECOTURÍSTICAS CONTROLADAS. PROGRAMA SOCIO-BOSQUE

Tabla 44. Usos específicos - Usos Agropecuarios

USOS AGROPECUARIOS- Usos Específicos				
USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES
Producción Agropecuario	PA	AGRICULTURA TRADICIONAL Y ECOLÓGICA	PAAT	FINCAS Y GRANJAS INTEGRALES, AGROECOLÓGICAS Y AGROFORESTALES
				HUERTOS FAMILIARES, HUERTOS HORTÍCOLAS, FRUTALES
				CHAKRA KICHWA AMAZÓNICA
		PAA1	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA EXTENSIVA Y SEMI-EXTENSIVA	



		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	PAA2	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA INTENSIVA
			PAA3	Viveros
			PAA4	Actividades de soporte de la agricultura (cosecha, silos, almacenes) con enfoque agroecológico que contribuyan a mejorar el empoderamiento de las mujeres.
		SISTEMAS AGROFORESTALES:	PAF	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales
		PRODUCCIÓN PECUARIA	PAP1	PECUARIA EXTENSIVA Y SEMI-EXTENSIVA
			PAP2	PECUARIA INTENSIVA
			PAP3	SISTEMAS SILVO-PASTORILES: Producción pecuaria en la cual las plantas leñosas perennes (árboles y/o arbustos) interactúan con los componentes tradicionales (animales y plantas forrajeras herbáceas) bajo un sistema de manejo integral.
			PAP4	PRODUCCIÓN APÍCOLA
			PAP5	PRODUCCIÓN AVÍCOLA
		ACUICULTURA Y PESCA	PAS1	Cultivo de peces de agua dulce y granjas piscícolas
			PAS2	Construcción y operación de laboratorios para cría de otras especies
			PAS3	Pesca exclusivamente deportiva
			PAS4	Pesca para autoconsumo de comunidades indígenas
		AGRÍCOLA INDUSTRIAL (transformación de la materia prima para darle un valor agregado), enfocado a producción local	PAI1	Procesamiento industrial de alimentos cárnicos naturales y refrigerados
			PAI2	Procesamiento de frutas
			PAI3	Producción y comercialización de productos lácteos.
			PAI4	Procesamiento y producción de chocolate u otros productos del cacao.
			PAI5	Procesamiento y producción de café
			PAI6	Procesamiento de productos a partir de la guayusa
			PAI7	Cultivo de hongos
			PAI8	Fabricación de productos de yute y cáñamo
			PAI9	Elaboración de aceites y grasas vegetales
		ACTIVIDADES DE SOPORTE A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	PAY1	Actividades de soporte de la agricultura (cosecha, silos, almacenes) con enfoque agroecológico que contribuyan a mejorar el empoderamiento de las mujeres.
			PAY2	Actividades de soporte a la producción pecuaria
			PAY3	Actividades de soporte para la acuicultura
			PAY4	Centros de acopio



Tabla 45. Usos específicos - Sistemas Forestales

USOS SISTEMAS FORESTALES- Usos Específicos						
USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES		
SISTEMAS FORESTALES	SF	Forestal De Producción	SFPr	Viveros		
				Aprovechamientos de especies forestales de bosques nativos		
				Reforestación de producción con fines comerciales (Acuerdo Ministerial 002 MAGAP)		
				Actividades de soporte de silvicultura con enfoque de género		
						Sistemas silvopastoriles: Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias.
		Forestal de Protección	SFP	Viveros		
				Recolección de productos forestales no maderables		
				Reforestación en Zonas de Protección y Conservación Permanente		

INDUSTRIAL - Usos Específicos				
USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES
Industrial	I	De bajo impacto	I1	Elaboración de Productos alimenticios
				Producción Artesanal
				Industria panificadora
				Tapicerías (artesanal)
				Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala.
				Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y
				galvanoplastia (artesanal - cerrajería)
				Carpinterías, y reparación de muebles
				Imprentas artesanales, encuadernación. Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos).
				Cerámica en pequeña escala
				Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes).
				Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares
				Reparación de Motocicletas de reparto y en general
				Fabricación de motocicletas y repuestos
		Fabricación de bicicletas		
		Talleres de orfebrería y joyería		
		Instrumentos musicales (artesanal).		
		Artículos deportivos		
		Confección de paraguas, persianas, toldos.		
		Fabricación de coches (de niño o similares).		
Ebanistería				
				Fabricación de láminas asfálticas
				Fabricación de alimentos para animales
				Fabricación de confites
				Industrial sin destilación



			Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas.
			Embotellado industrial con agua sin potabilizar
			Hielo seco (dióxido de carbono) o natural
			Fabricación de telas -sin tinturado
			Fabricación de guantes de caucho
			Artículos de cuero - industrial
			Fabricación de puntales, andamios
			Fabricación de cajas de madera
			Fabricación de palillos de madera
			Fabricación de papel, cartón y artículos.
			Editoriales e industrias conexas
			Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios , revistas, mapas, guías)
			Fabricación de productos farmacéuticos. Medicamentos
			Fabricación de productos veterinarios
			Fabricación de cosméticos - industrial
			Fabricación de películas fotográficas
			Producción de artefactos eléctricos
			Productos plásticos
			Fabricación de vidrio
			Productos de vidrio
			Producción de artefactos eléctricos
			Productos de cerámica
			Productos de porcelana
			Tanques
			Bloqueras
			Fabricación de baldosas
			Productos de cal
			Productos de yeso
			Fabricación de losetas de recubrimiento
			Tubos de cemento
			Muebles y accesorios metálicos
			Industria metalmecánica
			Centrales frigoríficas
			Plantas frigoríficas
			Fabricación de aire acondicionado
			Electrodomésticos y línea blanca
			Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas
			Producción de artefactos eléctricos
			Fabricación de productos de grafito
			Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental
			Producción de aparatos ortopédicos
			Producción de aparatos protésicos
			Motocicletas de deporte
			Fabricación de muebles de madera - industrial
			Fabricación de colchones sin polimerización
			Productos plásticos - industrial
			Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial)
			Laboratorios de análisis de sustancias diversas
	De alto impacto	13	Fabricación de cemento
			Faenamiento de animales - mataderos
			Camal



			Planteles avícolas Procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos. Procesamiento de gelatinas Elaboración de bebidas no alcohólicas Destilación, mezcla, fabricación de bebidas no alcohólicas. Industria tabacalera Procesamiento de productos fibras artificiales. Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado Curtiembre Producción y comercialización de fertilizantes, abonos. Fabricación de caucho natural o sintético Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas. Fabricación de tinta Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación Fabricación de detergentes - general Proceso con reacción química Fabricación de productos de plástico - con polorización y tinturado Ladrilleras Hormigoneras Fabricación de asfalto o productos asfálticos. Fabricación de productos primarios del hierro y acero. Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles). Fabricación de productos metálicos Industria metalmecánica Fabricación de maquinaria agrícola Maquinaria para especies mayores Fabricación de maquinaria para la construcción Fabricación y montaje de camiones Planta de tratamiento y energía eléctrica Centrales termoeléctricas Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos. Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos
	Peligrosa	I4	Petróleo o productos del petróleo (almacenamiento, manejo y refinado). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado). Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácido clorhídrico, pícrico. Fabricación de plaguicidas - la secretaría de ambiente definirá mediante el respectivo informe las actividades Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Fabricación y recuperación de baterías de automotores. Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos - la secretaría de ambiente definirá mediante el respectivo informe las actividades Incineración de residuos Pirotecnia artesanal



Tabla 46. Usos específicos - Comercial

COMERCIAL - Usos Específicos			
TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES	
Comercio Barrial	CB1	ELABORACIÓN DE PAN, PASTELES Y OTROS PRODUCTOS DE RELACIONANDOS. VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS DE PANADERÍA, CONFITERÍA Y REPOSTERÍA EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS. SERVICIOS DE APOYO A LA ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.	
		Bazares y similares	
		Abarrotes	
		Carnicerías	
		Frigoríficos con venta de embutidos	
		Fruterías	
		Confiterías	
		Venta de colorantes y aditivos alimenticios	
		Farmacias.	
		Pequeñas ferreterías	
		Venta de revistas y periódicos	
		Papelería	
		Venta al por menor de partes y piezas eléctricas	
		Floristería (comercio barrial)	
		Heladerías	
		Venta de comida rápida	
	Alquiler, venta de videos		
	Delicatesen		
	Micro mercados		
	Venta al por menor de jugos		
	Cafeterías		
	Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas		
	Kioscos		
	CB2	Servicios Básicos	Teñido de prendas (comercio barrial)
			Actividades de serigrafía
			Costureras
Servicio de bordado			
Confección de varias prendas			
Sastrerías			
Venta de muebles			
Servicio de limpieza y mantenimiento			
Lavado de alfombras y tapices			
Salones de belleza			
Peluquerías			
CB3		Oficinas Administrativas: Oficinas privadas o públicas individuales	
Comercio Zonal	CZ1	Comer cios	
		Tapicería automotriz	
		Mueblerías	



		Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin taller)
		Venta de llantas
		Venta de ropa
		Licorerías (venta en botella cerrada)
		Almacén de zapatos
		Artefactos y equipos de iluminación
		Venta de electrodomésticos
		Artículos para el hogar en general
		Venta de instrumentos musicales
		Venta de discos (audio y video)
		Artículos de cristalería
		Artículos de porcelana y cerámica
		Artefactos y equipos de iluminación
		Venta de telas y cortinas
		Venta de alfombras
		Venta de pinturas
		Vidrierías y espejos
		Ferreterías pequeñas
		Venta al por menor de accesorios, partes y piezas de computadora
		Ópticas
		Librerías
		Artículos de oficina
		Artículos deportivos
		Venta de bicicletas
		Venta de motocicletas
		Distribuidora de flores
		Venta de artículos de jardinería
		Venta de mascotas
		Venta, alimentos y accesorios para mascotas
		Jugueterías
		Joyerías, relojerías
		Venta de antigüedades y regalos
		Comidas rápidas
		Catering
		Cabinas telefónicas
		Internet, café net y similares
		Copiadora de llaves
		Copiadora de documentos
		Artículos de decoración
		Galerías de arte
		Salas de belleza
		Baños turco y sauna
		Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (spa)
		Salón de bronceado
		Centros de cosmetología y masajes terapéuticos
		Venta de muebles y accesorios de baño



	CZ2	Servicios Especializados	Venta de artesanías
			Reparación de electrodomésticos
			Radiotécnico
			Reparación de relojes y reparación de joyas
			Servicio de papelería e impresión
			Consignación de gaseosas
			Entrega de correspondencia y paquetes
			Sucursales bancarias
			Cajas de ahorro
			Cooperativas, financieras
			Alquiler de motocicletas y cuadrones
			Alquiler de disfraces
			Renta de artículos en general
			Renta de vehículos
			Alquiler de andamios
			Alquiler de equipos de amplificación e iluminación
			Diseño gráfico
			Talleres fotográficos
			Consultorios médicos hasta 5 unidades
			Consultorios psicológicos
			Prótesis dentales
			Consultorios dentales hasta 5 unidades
			Tatuajes y/o piercing
			Fisioterapia
			Consultorios veterinarios
	Clínicas veterinarias		
	Salas de baile y danza académico		
	Organización de fiestas infantiles		
	Lavanderías (agua)		
	Peluquería canina		
	Karaoke bar		
	Café bar		
	Salón de banquetes y recepciones		
	CZ3	Servicios	Mecánica de precisión (copia de llaves)
			Recarga de extintores, tanques de oxígeno y otros gases
Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras			
Mecánica de motos			
Gasolineras y estaciones de servicio			
Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 251 hasta 500 cilindros 15 kg			
Patio de venta de vehículos livianos			
Mecánica de bicicletas			
Mecánica liviana			
Mecánica general			
Chapistería			
Mecánicas semipesados			
Electricidad automotriz			
Pintura automotriz			



CZ4	Comercio de menor escala	Bodegaje de artículos de reciclaje vidrio, papel cartón, plástico, etc.
		Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil
		Almacenes por departamentos
		Comisariatos institucionales
		Venta al por menor de balanceados
		Venta de artículos y accesorios para animales
		Comercialización de implantes para el cuerpo humano
		Venta al por menor de químicos
		Venta al por menor de productos agropecuarios
		Patio de comidas
		Comercialización de materiales y acabados de la construcción
		Mudanzas
Centros de lavado en seco		
CZ5	Comercio Temporal	Pista de patinaje
		Ferias temporales
		Espectáculos teatrales, recreativos
		Ferias y espectáculos de carácter recreativo
		Espectáculos deportivos
CZ6	OA	Oficinas Administrativas 2: Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas
CZ7	Alojamiento	Alojamiento Estudiantil
		Hoteles
		Hostal
		Hosterías
		Resort
		Casa de Huéspedes
CZ8	Centros de juegos	Juegos de salón
		Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios
		Billares sin venta de licor
		Sala de ping-pong
CZ9	Centros de diversión	Bares
		Discotecas
CZ10	de Comercios y servicios	Comercialización de materiales
		Distribuidora de llantas y servicios
		Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg
		kg
		Casas de empeño
		Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg
		Distribuidoras de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg
CZ11	de Venta de vehículos y	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado)
		Venta y renta de maquinaria liviana en general
CZ12	Al ma	Bodega de productos perecibles



Comercio Cantonal			Bodegas comerciales de productos no perecibles	
			Venta al por mayor de cerveza	
			Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras	
			Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo)	
			Distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios	
	CZ13	de comercio	Centros de comercio	Mercados tradicionales
				Centros de comercio popular, artesanal
				Establecimientos de carga y encomiendas
				Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil
	CC1	de Comercio restringido C Y S	Centros de Comercio	Comercios y servicios: Moteles
	CC2			de Comercio restringido C Y S
		Cabarets		
		Prostibulos		
Lenocinios				
Espectáculos en vivo (striptease)				
Casas de citas				
CC3	de Venta de vehículos Y	Centros de Comercio	Áreas de exposición y ventas, maquinarias y vehículos	
			Insumos para la industria	
			Casas rodantes	
CC4	TS E	Centros de Comercio	Maquinaria pesada	
			Talleres y servicios especializados: Talleres mecánicos pesados	
CC5	Centros comerciales	Centros de Comercio	Central de abastos	
			Comercio mayorista	
			Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil	
			Centros de acopio tipo (b) de más de 3000 cilindros de 15 kg.	
CC6	CE	Centros de Comercio	Comercios Especializados: Venta de gas GLP de 1001 a 3000 cilindros 15	

Tabla 47 Equipamiento por categorías y tipologías.

EQUIPAMIENTO				
CATEGORÍA	SIMB	TIPOLOGÍA	TIPO	
Educación	EE	EE1	Barrial	Preescolar
				Escolar (nivel básico)
		EE2	Sectorial	Escuelas
				Colegios secundarios
		EE3	Zonal	Unidades educativas (niveles básico y bachillerato)
				Escuela del Milenio
				Institutos de educación especial
				Centros de capacitación laboral, institutos técnicos y escuelas taller
				Centros de investigación y experimentación
				Centros artesanales y ocupacionales
Centro de nivelación académica, Institutos de idiomas				



				Centros de capacitación, academias de artes marciales, agencia de modelos
				Centros de enseñanza para conductores profesionales
				Infocentros
				Sedes universitarias.
		EE4	Cantonal	Campos universitarios, escuelas politécnicas, centros tecnológicos e institutos de educación superior.
Cultural	EC	EC1	Barrial	Casas comunales
		EC2	Sectorial	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías de arte, teatros y cines.
		EC3	Zonal	Auditorios
				Centros de documentación, Centros de promoción popular, centros culturales.
				Plazas de comidas típicas, Plazas de comidas populares.
EC4	Cantonal	Espacios destinados a difundir la cultura ancestral		
Salud	ES	ES1	Barrial	Casas de la cultura, Cinematecas, Hemerotecas
		ES2	Sectorial	Subcentros de salud, actividades de médicos y odontólogos: consultorios médicos y dentales.
		ES3	Zonal	Centros de salud, Clínicas con un máximo de quince camas, unidad de emergencia
				Hospital del día
ES4	Cantonal	Clínica hospital, hospital general.		
		Centros de rehabilitación y reposo.		
		Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta		
Bienestar Social	EB	EB1	Barrial	Hospital de especialidades
				Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
		EB2	Sectorial	Centros de estimulación temprana.
		EB3	Zonal	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.
Centros de reposo, Albergues de asistencia social				
EB4	Cantonal	Centro de Parteras		
Recreativo y Deporte	ED	ED1	Barrial	Orfanatos, asilos de ancianos, Geriátricos
				Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva.
		ED2	Sectorial	Canchas deportivas excepto canchas de futbol
				Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados,
				Cancha de Uso Múltiple
		ED3	Zonal	Gimnasios y piscinas.
				Coliseos y polideportivos especializados (hasta 2500 personas)
Parque Zonal				
Estadios (hasta 2500 personas)				
		Canchas de futbol y canchas en césped sintético		
		Polideportivos		
		Centro de espectáculos		
		Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados		



		ED4	Cantonal	Termas y balnearios			
				Pista de patinaje			
				Karting			
				Parque de diversión			
				Jardín botánico, zoológicos.			
				Parque de ciudad, Parque de fauna y flora silvestre			
				Estadios (más de 2500 personas)			
Religioso	ER	ER1	Barrial	Capillas, Centros de culto hasta 200 puestos			
			Zonal	Iglesias hasta 500 puestos Templos			
		ER3	Cantonal	Catedral Centro de culto religioso más de 500 puestos Conventos y monasterios			
	Seguridad	EG	EG1	Barrial	Unidad de policía comunitaria (UPC)		
			EG2	Sectorial	Estación de bomberos		
			EG3	Zonal	Unidad de control del medio ambiente Cuartel de policía Centros de detención provisional		
Cantonal				Instalaciones militares, Cuarteles militares Centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.			
Administración Pública			EA	EA2	Sectorial	Oficinas Municipales Junta Parroquial / oficinas vinculadas a las Juntas Parroquiales Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos Tenencia Política	
	EA3	Zonal			Edificio Municipal Taller Municipal Administraciones zonales Sedes de gremios y federaciones de profesionales		
		EA4			Cantonal	Alcaldía Sedes principales de entidades publicas Centros administrativos nacionales Organismos internacionales públicos o privados	
				Servicios	EF	EF2	Sectorial
	EF3					Zonal	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio. (Área mínima 2 ha.)
	EF4	Cantonal				Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio. (Área mínima 5 ha.)	
	Transporte ET	ET	ET1	Barrial	Estación de taxis, parada de buses urbanos		
				Sectorial	Estacionamiento de camionetas Parqueaderos públicos.		
			ET3	Zonal	Terminales locales, Terminales de transferencia de transporte público Transporte terrestre turístico		
				ET4	Cantonal	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. Terminal terrestre cantonal y regional y de carga	



Infraestructura	EI	EI1	Barrial	Baterías sanitarias Lavanderías
		EI2	Sectorial	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua
		EI3	Zonal	Plantas potabilizadoras de agua para consumo humano
				Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación. Subestaciones eléctricas
EI4	Cantonal	Estaciones de energía eléctrica. Plantas de tratamiento de aguas residuales		
Especial	EX	EX3	Zonal	Depósito de desechos industriales Escombreras
		EX4	Cantonal	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos)
Aprovisionamiento	EP	EP2	Sectorial	Ferias libres (De productos perecibles y de productos no perecibles).
		EP3	Zonal	Patio de Comidas
				Mercados minoristas (De productos perecibles y de productos no perecibles). Recinto Ferial
		EP4	Ciudad	Mercado de transferencia de víveres. Centros de faenamiento. Feria de Ganado.

Tabla 48. Usos específicos - Turismo

USOS TURISMO- Usos Específicos				
USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES
TURÍSTICO	T	ALOJAMIENTO	TA	La clasificación y categoría de un establecimiento turístico están determinadas según el Reglamento de Alojamiento Turístico y el Reglamento de Alojamiento Turístico de Inmuebles Habitacionales. Las categorías incluyen: Hotel, Resort, Hostería, Hacienda, Lodge, Hostal, Refugio, Campamento Turístico, Casa de Huéspedes, e Inmuebles Habitacionales.
		CENTRO DE TURISMO COMUNITARIO	TCTC	El turismo comunitario en el cantón Archidona incluye actividades de alojamiento y venta de alimentos y bebidas. Este tipo de turismo permite a los visitantes vivir una experiencia auténtica, interactuando directamente con las comunidades locales. Los alojamientos pueden variar desde cabañas tradicionales hasta espacios compartidos en casas de familia.
		ALIMENTOS Y BEBIDAS	TAB	Venta de alimentos y bebidas. Entre estas se incluyen restaurantes clasificados de 1 a 5 tenedores; cafeterías con una categoría de 1 a 2 tazas; establecimientos móviles; plazas de comida y servicios de catering. Se incluyen los bares y discotecas que cuenten con Licencia Única Anual de Funcionamiento para el sector turismo. Para los establecimientos que expendan bebidas alcohólicas, deberán respetar los horarios definidos por la normativa local.



		TRANSPORTE TURÍSTICO FLUVIAL	TMF	El transporte marítimo y fluvial: transporte turístico y transporte de alquiler. Estas modalidades se pueden clasificar en cuatro categorías según el tamaño y capacidad operativa: grande, mediano, pequeño y micro. Las unidades productivas micro, cuentan con entre 1 y 9 trabajadores. Las pequeñas unidades productivas emplean de 10 a 49 trabajadores. Las unidades medianas emplean de 50 a 199 trabajadores. Finalmente, las unidades grandes superan estas cifras, no encajando en la categoría de MIPYME (Micro, Pequeñas y Medianas Empresas).
		TRANSPORTE TURÍSTICO TERRESTRE	TTT	El transporte terrestre: transporte turístico y transporte de alquiler. Los tipos de vehículos utilizados incluyen buses, camionetas de doble y cabina simple, furgonetas, microbuses, minibuses, minivans, utilitarios 4x2 y 4x4, y vans.
		OPERACIÓN E INTERMEDIACIÓN TURÍSTICA	TOI	La operación e intermediación turística en Archidona abarca servicios esenciales para la organización y gestión del turismo. Las agencias de servicios turísticos se dividen en categorías como dual, internacional, mayorista y operadoras.
		PARQUES DE ATRACCIONES	TPA	Incluyen hipódromos, parques de atracciones estables, boleras, pistas de patinaje, centros de recreación turística, termas, balnearios construidos y zoológicos.
		BALNEARIOS NATURALES	TB	Balneario natural sin infraestructuras grises. Se aprovecha el recurso hídrico para actividades recreativas y turísticas sostenibles.
		SALAS DE RECEPCIONES	TSR	Incluyen centros de convenciones, organizadores de eventos, congresos y convenciones, así como salas de recepciones y banquetes.
		ECOTURISMO	TE	La tipología de Ecoturismo hace referencia a los predio o espacios que por sus características naturales, paisajísticas geológicas, arqueológicas o culturales son espacios potenciales para realizar actividades ecoturísticas. El ecoturismo abarca actividades económicas centradas en la sostenibilidad y el respeto por el medio ambiente. Estas actividades incluyen la organización de tours guiados por la naturaleza, la promoción de senderismo en áreas protegidas, y la oferta de experiencias culturales con comunidades locales, geositios, y atractivos naturales y culturales, entre otros. Además, el ecoturismo impulsa la producción y venta de artesanías, productos agrícolas orgánicos, y alimentos típicos, fomentando el desarrollo económico de las zonas rurales y la conservación del entorno natural.



Tabla 49 Usos específicos - Aprovechamiento Extractivo

USO APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO - Usos Específicos				
USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES
Aprovechamiento Extractivo	RNR	Minería Artesanal (Metálica, No Metálica Y Materiales De Construcción)	AM	Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras). Fabricación de asfalto
		Pequeña Minería	PM	Exploración y explotación simultánea – metálicos, Exploración y explotación simultánea - no metálicos, Exploración inicial con sondeos de prueba o reconocimiento, Exploración inicial - metálicos y no metálicos
		Mediana Minería	MM	Explotación - metálicos y no metálicos, Beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos
		Minería a Gran Escala	MGE	Explotación - metálicos y no metálicos, Beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos
		Minería de Libre Aprovechamiento de Materiales de Construcción	MLA	Explotación de materiales de construcción
		Actividades Complementarias para Minería	ACM	Transporte por ductos de mineral, concentrados o relaves, fuera de concesiones mineras, Construcción de relaveras fuera de concesiones mineras

VER ANEXOS 6: USOS_GENERALES Y ESPECIFICOS (formato Excel).

3.4. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

3.4.1. Ocupación del suelo

Dado que la ocupación del suelo está vinculada a la distribución de edificabilidad en el territorio, ha sido necesario considerar el reglamento de la LOOTUGS. Este reglamento establece que, para asignar edificabilidad, se deben tener en cuenta las siguientes factores: las densidades y la distribución de la población previstas en el modelo del PDOT, los tratamientos y usos previstos en el PUGS, las centralidades urbanas y rurales, la capacidad de soporte físico del suelo y la ubicación de zonas de riesgo para movimientos de masa, la capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, la estructura predial, geomorfología, topografía y sistemas ambientales, la capacidad de soporte instalada y la distribución de densidades e intensidades de usos en el territorio del cantón y su conexión con los sistemas de movilidad. Con estas consideraciones y con el objetivo de optimizar la ocupación del territorio, así como teniendo en cuenta las características propias de Archidona, se propone plantear diferentes aprovechamientos en cada PIT.



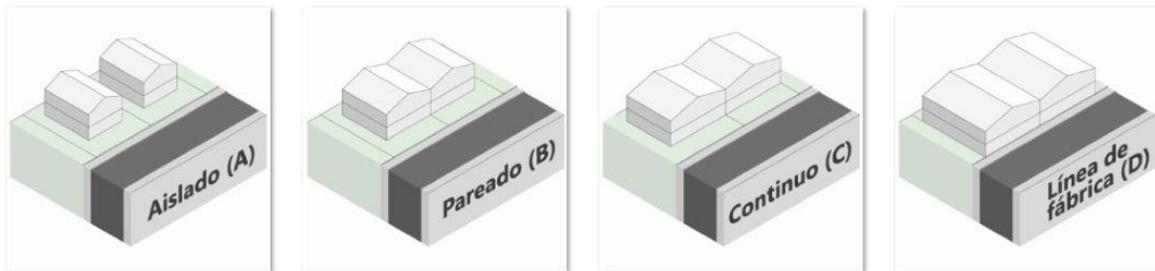
Se prioriza e incentiva la ocupación y densificación en los núcleos consolidados que ya disponen de todos los servicios y condiciones adecuadas, con el fin de lograr que la ocupación de nuevos territorios y la renovación de otros se realicen manteniendo una ciudad caminable, accesible, habitable, con proximidad a servicios, mezcla de usos de suelo y una integración territorial y social.

3.4.2. Forma de ocupación

Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías, en conformidad con el Art. 67 de la LOOTUGS:

- Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior. Esta tipología corresponde al uso residencial de baja densidad, industrial, agrícola y asentamientos rurales.
- Pareada (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales. Esta tipología corresponde a los usos residenciales de baja y media densidad.
- Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, permitiéndose el adosamiento a las dos colindancias laterales. Esta tipología corresponde a los usos residenciales de media y alta densidad y uso múltiple.
- Continua sobre línea de fábrica (D): Mantendrá solo un retiro posterior, permitiéndose el adosamiento a las colindancias frontal y laterales. Esta tipología corresponde al uso residencial de alta densidad, cabeceras parroquiales y asentamientos rurales.

Imagen 34 Formas de ocupación



Elaborado por equipo consultor

3.4.3. Edificabilidad

Según la LOOTUGS en el artículo 25 y 26 define que la edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. La edificabilidad general máxima. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.
2. La edificabilidad específica máxima. Es 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.



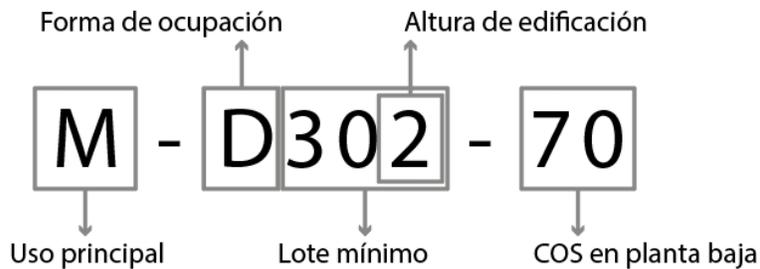
Por otro lado, la edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado determinará la edificabilidad básica 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.

Se puede proponer generar instrumentos de concesión onerosa de derechos.

3.4.4. Código de los Polígonos de Intervención Territorial – zonificación

Para la asignación del código se establece una combinación alfanumérica compuesta en el siguiente orden:

Imagen 35. Código de los PIT



Elaborado por equipo consultor

1. USO PRINCIPAL: La nomenclatura correspondiente al uso principal.
2. FORMA DE OCUPACIÓN: La sigla identifica la forma de ocupación:
A: Aislada
B: Pareada
C: Continua
D: Línea de fábrica
3. LOTE MÍNIMO: Los primeros dígitos sustituyendo el número cero (0) por el dígito final; identifican la dimensión del lote mínimo: 250 m², demás autorizados.
4. ALTURA DE EDIFICACIÓN: El último dígito identifica el número de pisos permisible: 1 piso, 2 pisos, 3 pisos, 4 pisos (...) y demás autorizados.
5. COS EN PLANTA BAJA: Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (%).



3.5. DEFINICIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

De acuerdo con lo establecido por la *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo* (LOOTUGS), los polígonos de intervención territorial representan una escala detallada de la planificación, ya que territorializan lo definido en el componente estructurante.

Considerando el artículo 12 del Reglamento de la LOOTUGS, que establece que el componente estructurante tiene una vigencia de 12 años, se mantiene la clasificación y sub-clasificación del suelo ya definida. Para el proceso de actualización y ajustes de los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y rural de Archidona, se realizó un primer diagnóstico de los PITS definidos en el año 2018, identificando sus principales características y problemáticas; además de identificar áreas homogéneas. Se procedió a revisar, ajustar, actualizar, incorporar elementos y modificar en casos necesarios y con su respectivo justificativo técnico o legal, los polígonos de intervención territorial tanto en suelo urbano y en suelo rural.

Este proceso tiene como principal insumo la cartografía catastral del GADM de Archidona, tanto del área urbana (actualizada a enero del 2024) como del área rural (actualizada hasta 2023).

A nivel de correcciones cartográficas de los polígonos se han aplicado los siguientes criterios.

- Uso de los ejes de viales para delimitar polígonos.
- La estructura predial para definir polígonos.
- Curvas de nivel para delimitar el suelo rural de protección.
- Delimitar elementos espaciales como equipamientos, zonas turísticas, zonas de interés, entre otros.
- Generar polígonos correspondientes a los ríos principales, utilizando la cartografía base del PDOT.

Para el suelo urbano, se realizó una primera propuesta de ajustes de los PITS urbanos, la cual fue revisada durante taller técnico con personal del GAD Municipal de Archidona y concejales. A partir de este análisis se definieron los polígonos de intervención territorial y sus respectivos aprovechamientos que se presentan en los siguientes apartados.

En el caso del suelo rural, se realizó un análisis más minucioso, tomando en cuenta: primero la sub-clasificación ya definida; las áreas naturales protegidas reguladas por la Autoridad Ambiental Nacional; la delimitación y reconocimiento de las tierras comunales y territorios ancestrales acorde al *capítulo cuarto Derechos de las Comunidades, Pueblos y Nacionalidades de la Constitución Política del Ecuador*; identificación, delimitación y caracterización de asentamientos humanos, considerando las dinámicas de poblamiento de la región amazónica; y la incorporación de elementos espaciales de importancia territorial. Lo que dio como resultado un mayor número de polígonos a nivel rural.

Para la denominación de cada polígono se utiliza un CÓDIGO que representa la sub-clasificación o el tipo de elemento contenido dentro del polígono; y la numeración respectiva. Además, para cada polígono se identifica el código del PIT o su zonificación, la cual se detalla en el apartado 6.3.3.

Tabla 50. Códigos Definidos para los polígonos.

CÓDIGOS	
R	Suelo Rural de Producción
R-Pr	Suelo Rural de Protección
R-EU	Suelo Rural de Expansión urbana



R-AH	Asentamientos Humano en suelo rural
R-ESP	Polígono definido como ESPECIAL por contar con características particulares.
EQ	Equipamiento Existente (puede estar localizado en suelo rural o suelo urbano, independientemente de la subclasificación). En la zonificación se especificará la categoría del equipamiento.
EQ-PLANIFICADO	Predios de entidades públicas como son el GAD Municipal de Archidona, el GAD Provincial de Napo, el MAGAP, el Ministerio de Salud, Ministerio de Educación, u otro. Donde actualmente no existe una infraestructura construida.
AF-DV	Afectación por derecho de vía
AF-FS	Franja de servidumbre del Oleoducto
AF-FS	Franja de protección de cuerpos de agua.

Cada Polígonos de Intervención Territorial (PIT) contienen información detallada sobre los aprovechamientos urbanísticos, incluyendo zonificación, clasificación y subclasificación del suelo, tratamiento, ocupación del suelo, como el lote mínimo, la altura de edificabilidad, el número de pisos, el coeficiente de ocupación total, el coeficiente de ocupación en planta baja, la forma de ocupación, los retiros laterales y posteriores. Además, del uso principal, los usos complementarios, usos restringidos y usos prohibidos. A excepción de los polígonos que corresponden a los territorios colectivos de tierras ancestrales, donde la norma deberá estar acorde a los instrumentos de planificación locales como son los Planes de Vida, Planes de Manejo o Planes de Comanejo. Respectando así, los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades (Ver Numeral 4.6). Esta delimitación permite una planificación más efectiva y una gestión del suelo que responde a las necesidades y particularidades de cada territorio y su población.

A continuación, se describen los PIT Urbanos y Rurales.



3.5.1. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS

Para la definición de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) se ha seguido lo establecido en el artículo 41 de la LOOTUGS, que los define como “...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, 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 correspondientes.”

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, los PIT constituyen una escala detallada de la planificación, ya que territorializan lo definido en el componente estructurante. Para su definición, las zonas homogéneas juegan un rol fundamental, pues permiten, a partir de su caracterización, agrupar las diferentes zonas de la ciudad acorde a sus particularidades o similitudes. A partir de esta agrupación, se asignan los tratamientos que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico.

En consideración al análisis realizado de cada variable y de cada uno de los componentes que intervienen en la determinación del uso y gestión del suelo, se procede a la conjunción de los mismos, delimitando características específicas a nivel de territorio. Estas características se traducen en la obtención de tipologías con particularidades homogéneas, evidenciadas en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT).

En el cantón Archidona, los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) han sido clasificados según su uso principal para orientar adecuadamente las estrategias de planeamiento urbanístico. Esta clasificación es fundamental para promover un desarrollo equilibrado y sostenible, respetando las características específicas de cada área. La distribución de los PIT es la siguiente:

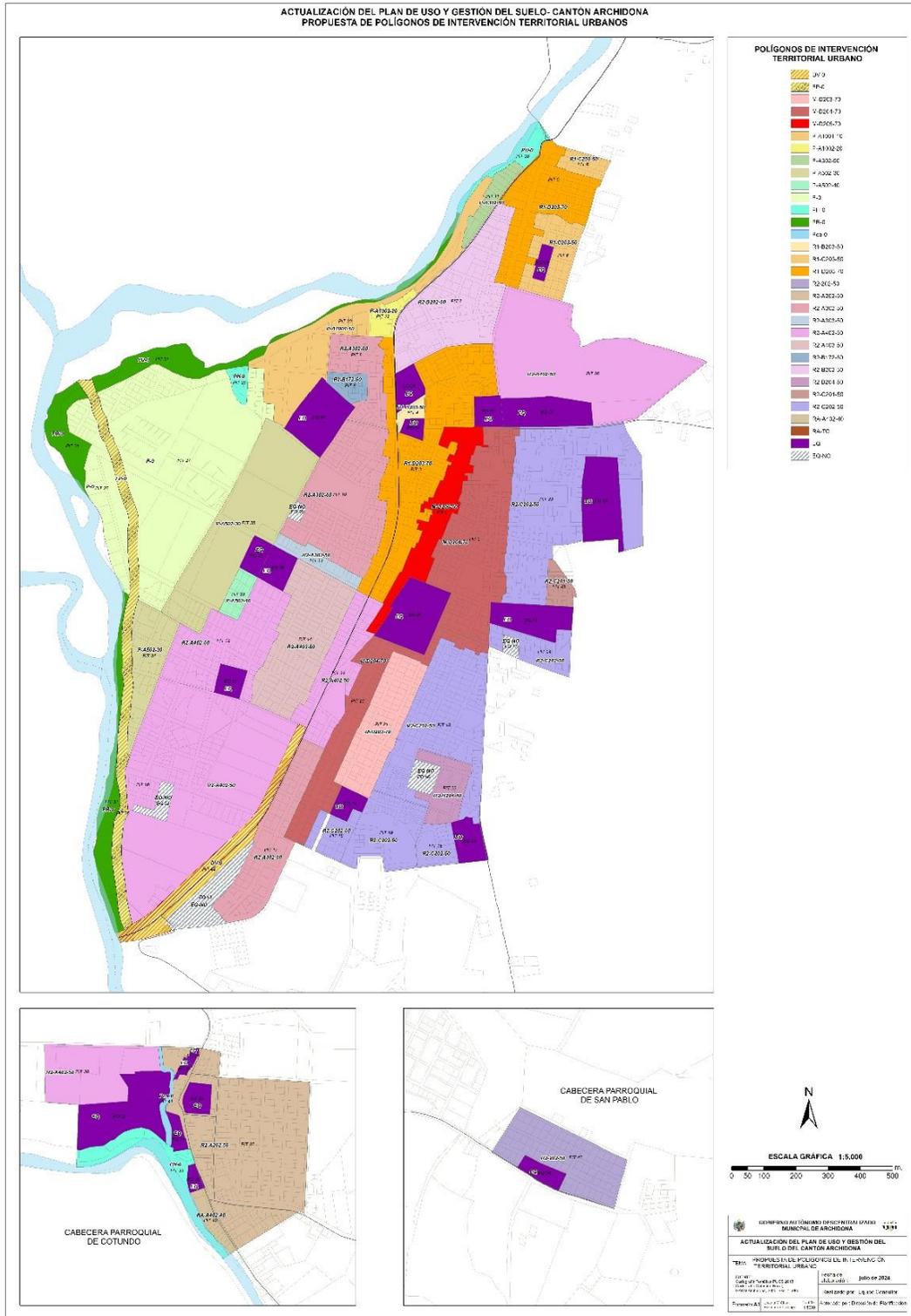
- Uso Principal M (Mixto de Residencial y Comercio): 2 PIT
- Uso Principal P (Protección Ecológica): 8 PIT
- Uso Principal PA (Producción Agropecuaria): 14 PIT
- Uso Principal PH (Áreas de Protección de Humedales): 2 PIT
- Uso Principal R1 (Residencial de Alta Densidad): 4 PIT
- Uso Principal R2 (Residencial de Baja Densidad): 22 PIT
- Uso Principal RA (Residencial Agrícola): 1 PIT
- Uso Principal FP (Franja de Protección): 1 PIT

A continuación, se expresan en el siguiente mapa los polígonos de intervención territorial a nivel urbano. De los 55 polígonos propuestos, 44 pertenecen a la cabecera cantonal Archidona, 5 a la cabecera parroquial Cotundo, y 2 a la cabecera parroquial San Pablo de Ushpayacu,

(Se Anexa el Mapa en formato A1)



Imagen 36 Polígonos de Intervención Territorial Urbano





La tabla de aprovechamiento y la compatibilidad de usos para cada polígono de intervención territorial PIT en suelo urbano se adjuntan en el ANEXO 4.1 Y las tablas referentes a las restricciones de cada PIT en el ANEXO 5.

3.5.2. Polígonos de Intervención Territorial en Suelo Rural.

Para la redefinición de los polígonos de intervención territorial en suelo rural, se parte de la subclasificación del suelo definidos en el PUGS 2018, referente a suelo rural de protección (P), producción (PA) y expansión urbana (EU). Dentro de este primer criterio, se procedió a definir zonas homogéneas, usando como referencia para la delimitación la información catastral del GAD Municipal de Archidona. Es importante mencionar que, acorde a la información y análisis incorporados en el diagnóstico como en el componente estructurante, referente a los territorios ancestrales, se ha procedido a generar Polígonos de intervención territorial rurales exclusivos para estos espacios, considerando las normativas nacionales e internacionales. La norma interna para cada PIT que corresponde a territorios globales, será otorgada acorde a los instrumentos de planeamiento local, como son los *Planes de Vida*, *Planes de Manejo* o *Planes de Comanejo*, que se encuentren vigentes. Los PITS correspondientes a los territorios pertenecientes a las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas serán definidos con las siglas TC (Territorio Comunal).

Se han obtenido un total de 236 polígonos. A continuación, se resumen las zonificaciones definidas para el suelo rural.

3.5.2.1. Suelo Rural de Producción

ZONIFICACIÓN GENERAL - SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN		
USO PRINCIPAL	APROVECHAMIENTO	DEFINICIÓN
PIT SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	PA	Aprovechamientos acordes a la zonificación anterior (2018), y en función del análisis realizado para cada polígono de Intervención Territorial. Se han delimitado las áreas que se encuentran dentro de la subclasificación de producción, que corresponden a predios de propiedad particular, según la información catastral del GADMA. Se ha asignado uso principal de producción agropecuaria.
	PA	TC (Territorio Comunal) Norma acorde a los Planes de Vida de cada comunidad indígena, asociación de comunidades, o pueblos. Los polígonos identificados como TC corresponden a predios globales, que acorde a la Constitución Política del Ecuador, art. 57, se reconoce y garantiza los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. La norma interna para cada polígono que corresponde a TC (terrenos comunales) será otorgada acorde a los Planes de Vida, Planes de Manejo o Planes de Comanejo, que se encuentren vigentes. Para los polígonos correspondientes a suelo rural de producción, deberán dar prioridad a usos de producción sostenible.
	T	Aprovechamientos acordes a la zonificación anterior (2018), y en función del análisis realizado con enfoque a la promoción de actividades turísticas, para cada polígono. Considerando la existencia de atractivos naturales, paisajístico y geológicos en el territorio cantón, en suelo rural de producción, se ha incorporado una zonificación con uso principal de Turismo, con el objetivo de identificar áreas que, a pesar de estar en suelo de producción, mantienen características y potencialidades para actividades turísticas, asignándoles como uso principal el de TURISMO que deberá complementar a las actividades agroproductivas sostenibles.



3.5.2.2. Suelo Rural de Protección

Se han delimitado 33 polígonos en suelo con subclasificación de protección con el código R-Pr; y se han establecido 5 zonificaciones generales.

ZONIFICACIÓN GENERAL - SUELO RURAL DE PROTECCIÓN		
USO PRINCIPAL	APROVECHAMIENTO	DEFINICIÓN
PE	0	Corresponden a las áreas que forman parte del Patrimonio de las Áreas Protegidas del Estado (PANE). La norma correspondiente, a los aprovechamientos y usos del suelo dentro de estas zonas, será definido por parte de la <i>Autoridad Ambiental Nacional</i> , entidad encargada de la aprobación de herramientas para la gestión de las áreas protegidas, entre las que están los planes de manejo (Art. 134 Reglamento COA). Se permitirá la implementación de equipamientos o infraestructura enfocada a turismo o para servicios básicos, siempre y cuando se cuente con los permisos respectivos del ente rector y/o de la administración del área protegida.
PBP	0	Se han identificado áreas en el territorio cantonal que no cuentan con información catastral, y que se localizan dentro del Patrimonio Forestal Nacional, por ende, al ser de competencia de la Autoridad Ambiental, se han definido aprovechamientos 0.
PBP	Aprovechamientos acordes a la zonificación anterior (2018), y en función del análisis realizado.	Se han delimitado las áreas que se encuentran dentro de la sub-clasificación de protección, que corresponden a predios de propiedad particular, según la información catastral del GADMA. Se ha asignado uso principal Protección de tipología Bosque y vegetación protectora.
PBP	TC (Territorio Comunal) Norma acorde a los Planes de Vida de cada comunidad indígena, asociación de comunidades, o pueblos.	Los polígonos identificados como TC corresponden a predios globales, que acorde a la Constitución Política del Ecuador, art. 57, se reconoce y garantiza los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. La norma interna para cada polígono que corresponde a TC (terrenos comunales) será otorgada acorde a los Planes de Vida, Planes de Manejo o Planes de Co-Manejo, que se encuentren vigentes.
T	Aprovechamientos acordes a la zonificación anterior (2018), y en función del análisis realizado con enfoque a la promoción de actividades turísticas de naturaleza, para cada polígono.	Considerando la existencia de atractivos naturales, paisajístico y geológicos en el territorio cantón, se ha incorporado una zonificación con uso principal de Turismo, con el objetivo de identificar áreas de protección y conservación que tengan un enfoque turístico, debido a sus características particulares, dando como uso principal el de TURISMO.

DETERMINACIONES ESPECIALES

- PBP – Correspondiente al “Área Ecológica de Conservación Municipal, Cuenca Alta del Río Misahualli del Cantón Archidona”.

Mediante *Ordenanza Municipal No. 037-GADMA*, del año 2017, se expide **LA ORDENANZA QUE CREA EL ÁREA ECOLÓGICA DE CONSERVACIÓN MUNICIPAL, CUENCA ALTA DEL RÍO MISAHUALLI DEL CANTÓN ARCHIDONA**. Tiene como objetivos la conservación de la diversidad biológica, la protección de la fauna y flora silvestres, la prevención de la contaminación de los recursos naturales y el uso sostenible de los mismos por parte de la población aledaña al área y poseedores preexistentes.



Con una extensión de 4.361,94 hectáreas, incluye predios de propiedad individual y poseionarios. Acorde a la OM, se reconocen y garantizan los derechos de posesión y propiedades, pero se limitan los derechos de uso de los recursos naturales existentes en el área. El área está a cargo del GAD Municipal de Archidona, por medio de la Dirección de Gestión Ambiental, en coordinación con la Dirección Provincial del Ambiente de Napo (DPAN), y se rige por las disposiciones del COOTAD, el Plan de Manejo del Área y demás normativa ambiental, aplicables y vigentes.

Los aprovechamientos, usos generales y específicos se establecen en el *Plan de Manejo del área*. El uso principal corresponde a la preservación, protección, investigación, recuperación, restauración, educación ambiental y cultura, recreación y turismo, actividades de desarrollo sustentable.

3.5.2.3. Asentamientos Humanos en Suelo Rural

Tabla 51. Asentamientos Humanos en Suelo Rural (R-AH)

ASENTAMIENTOS HUMANOS EN SUELO RURAL (R-AH)			
ASENTAMIENTOS HUMANOS EN SUELO RURAL	USO PRINCIPAL	APROVECHAMIENTO	DEFINICIÓN
	RA	Aprovechamientos en función del análisis realizado para cada polígono de Intervención Territorial. Respetando la sub-clasificación del suelo rural.	
	RR1	Aprovechamientos en función del análisis realizado para cada polígono de Intervención Territorial.	Corresponden a Asentamientos humanos concentrados localizados en suelo rural, de diferentes escalas, que presentan un proceso parcial de urbanización; se caracterizan por contar con cobertura parcial de servicios básicos, ya sea agua para consumo humano, alcantarillado, y/o energía eléctrica. Considerando las dinámicas locales de comunidades quichuas, los asentamientos se conforman alrededor de equipamiento social, como pueden ser escuelas o equipamientos recreativos como canchas. Se puede complementar con ciertos usos de tipo comercial y de servicios de tipología barrial y sectorial, usos agropecuarios, usos forestales, usos patrimoniales y usos turísticos.
	RR1	TC	*Los polígonos identificados como TC corresponden a predios catastrados a nombre de comunas indígenas. La norma interna para cada polígono que corresponde a TC (terrenos comunales) será otorgada acorde a los Planes de Vida, Planes de Manejo o Planes de Co-Manejo, que se encuentren vigentes.
	RR2	Aprovechamientos en función del análisis realizado para cada polígono de Intervención Territorial.	Corresponden a Asentamientos humanos en suelo rural que se han agrupado de manera espontánea ya sea de forma concentrada o dispersa. Se caracterizan por contar con cobertura parcial de servicios básicos, ya se agua para consumo humano, alcantarillado, y energía



		eléctrica. Presentan un alto grado de fraccionamiento y predios irregulares, generando asentamientos sin trama urbana definida.
RR2	TC	*Los polígonos identificados como TC corresponden a predios catastrados a nombre de comunas indígenas.
*TC: Los polígonos identificados como TC corresponden a predios globales. que acorde a la Constitución Política del Ecuador, art. 57, se reconoce y garantiza los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. La norma interna para cada polígono que corresponde a TC (terrenos comunales) será otorgada acorde a los Planes de Vida, Planes de Manejo o Planes de Comanejo, que se encuentren vigentes.		

Tabla 52. Listado de Asentamientos Humanos en Suelo Rural - Residencial Rural 1 en Territorio Comunal

ASENTAMIENTOS HUMANOS EN SUELO RURAL USO PRINCIPAL RESIDENCIAL RURAL 1 (RR1) – TERRITORIO COMUNAL						
SUBCLASIFICACIÓN	INFORMACIÓN CATASTRO 2023		CODIGO	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha.)	
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD KICHWA WAMAK URKU		R-AH-28	RR1-TC	1,19	
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD KICHWA WAYSA YAKU		R-AH-22	RR1-TC	1,52	
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD KICHWA KINTI URKU		R-AH-29	RR1-TC	2,32	
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD KICHWA KURY MUYU		R-AH-23	RR1-TC	7,86	
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD VEINTE DE MAYO PARROQUIA COTUNDO		R-AH-25	RR1-TC	2,36	
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD KICHWA LOS ANDES		R-AH-24	RR1-TC	1,12	
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD KICHWA 12 DE DICIEMBRE EL RETEN		R-AH-26	RR1-TC	2,11	

Tabla 53. . Listado de Asentamientos Humanos en Suelo Rural - Residencial Rural 2 en Territorio comunal

ASENTAMIENTOS HUMANOS EN SUELO RURAL USO PRINCIPAL RESIDENCIAL RURAL 2 (RR2) – TERRITORIO COMUNAL						
SUBCLASIFICACIÓN	INFORMACIÓN CATASTRO 2023	CODIGO	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha.)	NOMBRE	
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD KICHWA 9 DE JUNIO	R-AH-16	RR2-TC	30,02	9 DE JUNIO	
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD KICHWA 5 DE OCTUBRE	R-AH-17	RR2-TC	2,83	5 DE OCTUBRE	



SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD KICHWA BUENOS AIRES	R-AH-15	RR2-TC	1,55	BUENOS AIRES
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE COTUNDO	R-AH-13	RR2-TC	2,42	SAN FRANCISCO DE COTUNDO
SUELO RURAL DE PRODUCCION	COMUNIDAD KICHWA NUEVA ESPERANZA	R-AH-18	RR2-TC	1,18	NUEVA ESPERANZA
SUELO RURAL DE PROTECCION	SIN INFORMACIÓN EN CATASTRO	R-AH-27	RR2-TC	32,04	WAWA SUMACO
SUELO RURAL DE PROTECCION	SIN INFORMACIÓN EN CATASTRO	R-AH-19	RR2-TC	22,49	CHALLUAYAKU
SUELO RURAL DE PROTECCION	SIN INFORMACIÓN EN CATASTRO	R-AH-20	RR2-TC	3,68	ASOCIACION SUMACO

- Restricciones

Se identifican los Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural y rural de expansión urbana, que deberán presentar la resolución de aprobación de la urbanización para la construcción.

La Dirección de Planificación en coordinación con la Procuraduría Sindica y la Unidad de Gestión de Riesgos, a partir de un análisis técnico, legal, y socioeconómico podrán actualizar los polígonos de intervención territorial en suelo rural, siempre y cuando existan Resoluciones Administrativas emitidas por el GAD Municipal, previos al año 2018.

3.5.2.4. Suelo Rural de Expansión Urbana

PIT SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	ZONIFICACIÓN GENERAL - SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA		
	USO PRINCIPAL	APROVECHAMIENTO	DEFINICIÓN
EU		Aprovechamientos en función del análisis realizado para cada polígono de Intervención Territorial. Usos de Suelo principal: Producción Agropecuaria PA, o Residencial Agrícola RA	Delimitación de un área homogénea acorde al catastro rural, dentro de la sub clasificación de suelo de expansión urbana, a la cual se le asigna un aprovechamiento en función de un análisis puntual del área y de la zona aledaña.

3.5.2.5. Equipamiento

Dentro del proceso de actualización y ajuste del componente urbanístico; específicamente con los ajustes de los PITS, se optó por la delimitación de los predios que actualmente son utilizados como equipamiento, o que, son de propiedad pública y están destinados a la implementación de

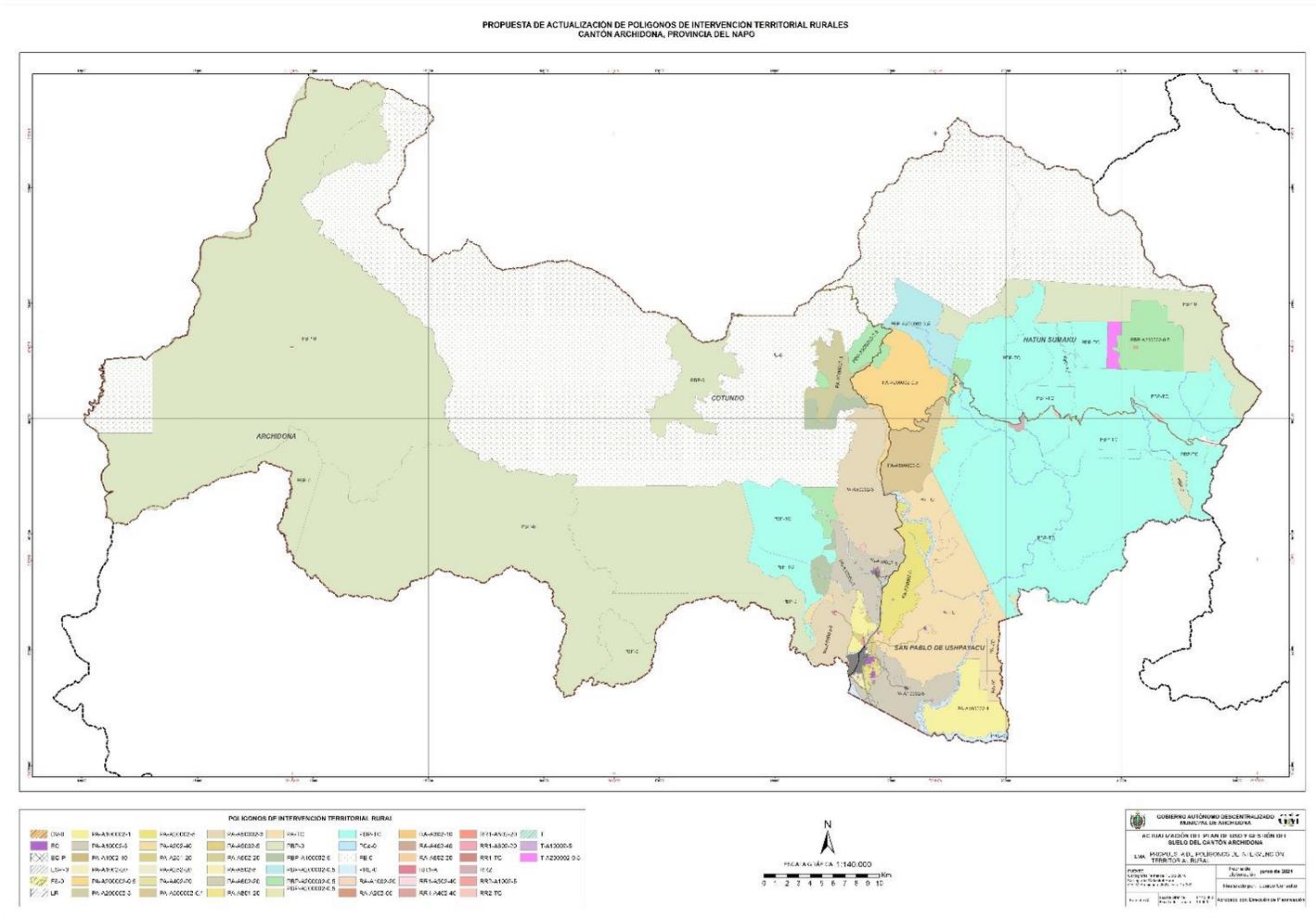


equipamientos. Esto con el fin de identificar de manera clara la localización de las diferentes categorías de equipamientos.

EQUIPAMIENTO				
USO PRINCIPAL	CATEGORIA EQ		APROVECHAMIENTO	DEFINICIÓN
EQ	EQ-EE	Educación	Los aprovechamientos se definirán acorde a cada equipamiento.	Corresponde a los predios (urbanos o rurales) de propiedad del GAD Municipal, de otra institución del Estado, o de un particular; donde se localicen infraestructuras destinadas a desarrollar actividades de servicios sociales o de servicios públicos.
	EQ-EC	Cultural		
	EQ-ES	Salud		
	EQ-ED	Recreativo y Deporte		
	EQ-ER	Religioso		
	EQ-EG	Seguridad		
	EQ-EA	Administración Pública		
	EQ-EB	Bienestar Social		
	EQ-EF	Servicios Funerarios		
	EQ-ET	Transporte		
	EQ-EI	Infraestructura		
	EQ-EX	Especial		
EQ-EP	Aprovisionamiento			
EQ	PROPUESTO		Los aprovechamientos se definirán acorde a los equipamientos a ser implementados	A partir de la información catastral se identifican predios de propiedad del GAD Municipal de Archidona, del GAD Provincial de Napo y de instituciones del Estado, como son los Ministerios. Donde en la actualidad no se registran edificaciones ni equipamientos.



Imagen 37. Propuesta de Polígonos de Intervención Territorial Rural



La tabla de aprovechamiento y la compatibilidad de usos para cada polígono de intervención territorial en suelo rural se adjuntan en el ANEXO 4.2.

3.6. DETERMINACIONES ESPECIALES

Dentro del territorio cantonal se ha identificado zonas con características particulares, ya sean sociales, económicas, ambientales o geológicas; que presentan usos especializados que las convierten en zonas estratégicas de intervención, por lo que requieren una atención o tratamiento especial o una planificación complementaria. Se definen las siguientes áreas.

➤ Ejes económicos

Corresponde a los ejes estructurantes de la ciudad e Archidona, correspondientes a la Troncal Amazónica, Av. Napo, Av. Amazonas y Av. Rocafuerte. Para promover su desarrollo se plantean la implementación de planes urbanísticos complementarios.

➤ Centralidades urbanas

Con el objetivo de consolidar centralidades urbanas, se plantean la necesidad de implementación de planes urbanísticos complementarios.

➤ Ríos del cantón declarados como “Sitios de Interés turístico” mediante Acuerdo Ministerial.

En el año 2020, el Ministerio de Turismo emite el **Acuerdo Ministerial Nro. 2020-04**, mediante el cual se declara de conformidad el Informe Técnico denominado “*Declaratoria Ríos de Interés Turístico de la Provincia del Napo*” declarando a los ríos Jondachi, Piatua, Jatunyacu, Cosangua, Quijos, Ansu, Hollin, Napo, Misahualli, Papallacta, Oyacachi y Coca como Sitios de Interés Turístico según los tramos georreferenciados, incluidos en dicho acuerdo ministerial.

En el artículo 2 de dicho acuerdo, se establece que las actividades turísticas que se desarrollen en los ríos y tramos determinados, serán controladas y reguladas por el Ministerio de Turismo en articulación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados en cada una de sus jurisdicciones territoriales. Es competencia del Ministerio de Turismo generará planes, programas, proyectos y actividades que fomenten y dinamicen el turismo en los tramos de ríos declarados como sitios de interés turístico.

En el artículo 4 se establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de todos los niveles, deberán promover en el ámbito de su competencia, la gestión de un turismo sostenible en coordinación con el Ministerio de Turismo y otras Carteras de Estado; a través de la generación de planes, programas, proyectos y actividades que fomenten y dinamicen el turismo en los tramos de ríos declarados como sitios de interés turístico.

En el año 2024, mediante *Oficio Nro. MT-DZ1-2024-0296-0*, se exhorta a los GAD de incluir los **Ríos de Interés Turístico** dentro de los instrumentos de Ordenamiento territorial y en los Planes de Uso y Gestión del Suelo.

➤ Sitios de Interés paisajístico.



El cantón Archidona se distingue por sus impresionantes áreas paisajísticas, que abarcan una diversidad de escenarios naturales de gran belleza y valor estético. Desde el imponente volcán Sumaco que sobresale en el paisaje amazónico, al nor-este del cantón, rodeado de exuberantes bosques tropicales y ríos cristalinos como el Jondachi, río Hollín, río Misahualli, entre otros. Estos paisajes no solo son fuente de admiración y disfrute para los habitantes y visitantes de Archidona, constituyen un importante atractivo para el turismo sostenible y la práctica de actividades al aire libre, además de desempeñar un papel fundamental en la conservación de la biodiversidad y el equilibrio ecológico de la región.

En este sentido, es crucial identificar los puntos panorámicos representativos en el cantón, y promover políticas y acciones encaminadas a un desarrollo la protección y preservación de estas áreas paisajísticas, garantizando su conservación a largo plazo y su acceso responsable y sostenible por parte de la comunidad y los visitantes.

3.7. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En cuanto a las Viviendas de Interés Social, durante los levantamientos en campo se han identificado diversas tipologías de este tipo de viviendas distribuidas en varias zonas del cantón. Es importante destacar que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) ha llevado a cabo la entrega de numerosas viviendas a las familias más necesitadas dentro del cantón. Sin embargo, el GAD Municipal de Archidona no cuenta con información georreferenciada.

El sistema de Vivienda de Interés Social (VIS) aborda la vivienda desde una perspectiva constitucional, garantizando su desarrollo en un entorno seguro y saludable. La vivienda, como elemento físico inserto en el entorno urbano o rural, interactúa con los sistemas públicos de soporte, cuya democratización asegura una mejor calidad de vida. Una correcta localización de las viviendas previene vulnerabilidades sociales, económicas y físicas, y garantiza el uso eficiente del suelo según su capacidad.

El principio fundamental de los asentamientos humanos es que la vivienda debe ser adecuada y digna, contando con servicios de agua segura, saneamiento adecuado, electricidad, gestión de desechos, condiciones materiales apropiadas, suficiente espacio, ubicación en zonas seguras, accesibilidad, seguridad en la tenencia, asequibilidad y adecuación cultural (LOOTUGS, 2016).

La vivienda de interés social se concibe como una oportunidad para que grupos de atención prioritaria y familias de ingresos medios y bajos adquieran una vivienda con calidad constructiva, disfrute del espacio e integración en entornos urbanos.

Se propone estructurar el sistema de intervención con criterios de:

- Estándares urbanísticos y de habitabilidad: Este criterio aboga por una vivienda adecuada y digna, inclusiva, diversificada, asequible y con todos los servicios. Los desarrollos deben cumplir con parámetros mínimos de calidad en espacio público, equipamientos, suelo para vivienda social, perfiles viales, protección ambiental, aprovechamiento del paisaje, prevención de riesgos y otros factores relevantes según la ley vigente (LOOTUGS, 2016).

Se propone, desde el GAD, establecer normas y procedimientos claros para la concreción de programas y proyectos de vivienda de interés social, tanto públicos como privados, basados en los Acuerdos Ministeriales aprobados por el MIDUVI. También se sugieren mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales, conforme a la ley.



Tamaño de la Vivienda:

Para definir la unidad mínima de vivienda, se consideraron varios factores como el número de personas, dimensiones mínimas por ambientes, condiciones de habitabilidad y confort, además de bibliografía especializada. Según los lineamientos del MIDUVI, la tipología de vivienda del segmento 1 de VIS es obligatoria. Para los segmentos 2 y 3. Cabe mencionar que el promotor puede proponer tipologías que cumplan con los parámetros establecidos, adaptando materiales y diseños al territorio y clima del proyecto.

Tabla 54 Tamaño de la unidad mínima de vivienda según número de dormitorios

No. Dormitorios	Tipo	Superficie mínima construida m ²
1	Vivienda unipersonal (Suite)	28
2	VIS	50
2-3	VIS*	57
3	Vivienda unifamiliar personas	4 90

*VIS Tercer segmento 2 dormitorios / desde 57m²

b) Vivienda de Interés Social

Según la LOOTUGS, la vivienda adecuada y digna está destinada a grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad. El ente rector de vivienda y hábitat a nivel nacional ha establecido parámetros y procedimientos para regular el acceso, financiamiento y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, como se detalla en los acuerdos ministeriales.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo ha identificado suelos de propiedad del MIDUVI, los cuales se encuentran ubicados en suelo urbano.



3.8. AFECTACIONES

Se entiende por afectaciones a las limitaciones existentes para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Acorde al Art. 44 de la LOOTUGS, las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limita el uso y ocupación. Pueden ser de dos tipos: afectaciones por obra o interés público cuando el suelo es destinado a la implementación de obra pública como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público. Y afectaciones por protección.

3.8.1.1. Afectaciones por obra o interés público.

Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública o de actuaciones de interés público, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras de interés social, que necesitan una restricción en su uso y en su edificabilidad. Las afectaciones por obra o interés público son indemnizables y deberán cumplir con el proceso de declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo o mecanismos de financiamiento de conformidad con lo establecido en la ley.

Este proceso se realizará de acuerdo a la planificación, evaluación y dentro de los procedimientos internos definidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona. Está prohibido toda forma de confiscación.

3.8.1.2. Afectaciones por protección.

Las afectaciones o restricciones por protección, buscan restringir el uso y la ocupación del suelo con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas. A continuación, se detallan algunas de ellas.

- Afectaciones por ductos de petróleo

Decretos Supremos No. 616 y 3068, Registro oficial 584 año 1974 y 733 del 197, establecen el retiro de 15 metros a cada lado del eje de los ductos que transportan hidrocarburos o sus derivados.

- Afectaciones por ductos de agua.

Las franjas de afectación para los diferentes canales de conducción de agua para consumo humano, o para para los ductos que conforman la red de alcantarillado, serán definidos por las Direcciones de Agua y Alcantarillado en conjunto con la Dirección de Obras Públicas, previo a un análisis; quienes notificarán a la Dirección de Planificación.

La franja de afectación para canales de riego y drenaje deberán regirse a lo estipulado por el Gobierno Autónomo Descentralizado provincial y/o la autoridad Nacional.

- Franjas de servidumbre para la infraestructura de líneas del servicio de energía eléctrica y distancia de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones.

En el artículo 83 de la Ley Orgánica de Servicio Público de Energía Eléctrica LOSPEE, se establece que el *Ministerio de Electricidad y Energía Renovable* o las empresas públicas de prestación del servicio público de energía eléctrica, podrán establecer servidumbres para la infraestructura de líneas de transmisión y distribución eléctrica y otras instalaciones propias del servicio eléctrico.

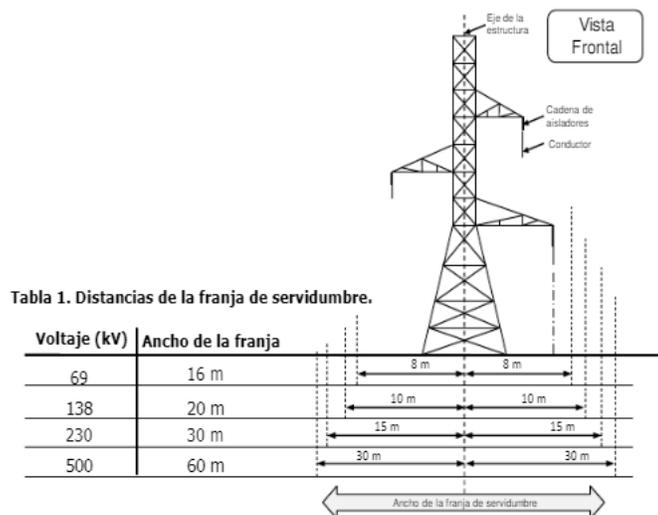


Mediante la *Resolución Nro. ARCONEL-018/18*, la Agencia de Regulación y Control de Electricidad ARCONEL; emite la regulación de las Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones. Se determina la distancia para franjas de servidumbre de las líneas eléctricas en función del voltaje. Se establece que dentro de las franjas de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo, y que se requiere realizar mantenimiento continuo, mediante el monitoreo de construcciones y el desbroce de vegetación.

Tabla 55. *Afectación para redes de Alta Tensión*

AFECTACIÓN PARA REDES DE ALTA TENSIÓN			
JERARQUÍA	VOLTAJE (kV)	Ancho total de la franja	Distancia desde el eje
1	69	16 m	8 m
2	138	20 m	10 m
3	230	30 m	15 m
4	500	60 m	30 m

Imagen 38. *Distancia de Franjas de Servidumbre*



Fuente: *RESOLUCIÓN NRO. ARCONEL-018/18*

En la *Resolución Nro. ARCONEL-018/18*, se establecen también los siguientes tipos de protección, que deberán ser acatadas acorde a la normativa nacional.

- Distancias verticales de seguridad.
- Distancias horizontales de seguridad
- Distancias de conductores a otras estructuras de soporte.
- Distancia de seguridad para vías de tránsito.



➤ Afectaciones por derecho de vía.

En el artículo 19 de la LSNI VTT, se establece el derecho de vía como la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente.

Desde la anterior Ley de Caminos (1964), se estableció, de manera general, la construcción de cerramientos a partir de los 25 metros contados desde el centro de la vía, y edificar viviendas al margen de los 30 metros desde el eje de la carretera hacia cada uno de los lados. Esto quiere decir que está prohibido construir, plantar o ubicar cerramientos en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía (25 metros), salvo cuando exista autorización del Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Dentro de la codificación y zonificación de los PITS se define al derecho de vía como DV.

Acorde al artículo 22 de la LSNI VTT, se requiere una autorización previa emitida por la autoridad competente, para ejecutar cualquier tipo de obras o cultivos dentro del área definida como derecho de vía. En el caso de construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de retiro podrán realizarse, previa autorización correspondiente, obras de reparación y mantenimiento. En el caso de requerir realizar obras o instalaciones en el área del derecho de vía de la carretera vinculadas a la prestación de un servicio público o de interés general, se requerir también de a autorización previa del MTOP (Art. 23).

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.

En el cantón Archidona se debe considerar el derecho de vía de la Troncal Amazónica, que forma parte de la red vial nacional.

DERECHO DE VÍA		
Tipo de Vía	Competencia	Distancia desde el eje de la vía (m)
Troncal Amazónica E45	Estatad	25 metros para cerramientos 30 metros para construcciones
Vías que comunican cantones.	Provincial	Por definir por el GAD Provincial del Napo.

Los proyectos de fraccionamiento, urbanización o edificación en predios colindantes a la red vial estatal deberán contar con un carril de desaceleración que permita el ingreso y salida a los predios sin restar funcionalidad de la vía.

➤ Servidumbres ecológicas voluntarias y obligatorias

Acorde al artículo 61 del Código Orgánico Ambiental, se establece que las servidumbres ecológicas pueden ser de tipo voluntarias, como obligatorias.

Las servidumbres ecológicas voluntarias son un gravamen constituido por acto voluntario del propietario de cualquier predio sobre la totalidad o una parte de dicho predio, llamado predio sirviente, a favor de cualquier persona natural o jurídica para los fines de conservación y protección de especies, ecosistemas, recursos



naturales, belleza escénica, valores ecológicos esenciales, u otros valores culturales, socioculturales o genéticos. Estas áreas serán autorizadas por la Autoridad Ambiental Nacional, previa solicitud del propietario del predio sirviente y se registrarán bajo la norma técnica correspondiente.

Mientras que las servidumbres ecológicas obligatorias corresponden a las franjas de protección ribereña de los cuerpos de agua, así como las laderas escarpadas naturales. La cobertura boscosa o vegetación natural de las servidumbres ecológicas solo puede ser objeto de aprovechamiento de productos no maderables de simple recolección y de usos no consuntivos.

- Franjas o márgenes de protección de ríos, lagos, lagunas y otros elementos del dominio hídrico público

Las franjas o márgenes de protección de ríos, lagos, lagunas y otros elementos de dominio hídrico público se consideran como áreas de servicios ambientales y de seguridad ante amenaza de inundación. En estas áreas de protección se prohíben todo tipo de asentamientos humanos, no se permite ningún tipo de infraestructuras grises, a excepción de intervenciones con materiales sostenibles, ni actividad que pusiera en riesgo a la población, deteriore o modifique la naturaleza propia del territorio o menoscabe su valor ambiental.

Los usos permitidos corresponden a la Protección/conservación de cuerpos de agua (Pca) y/o áreas de restauración ecológica (PR). Se permitirán de manera restringida los usos de suelo y actividades que se especifiquen en las tablas de aprovechamiento y compatibilidad de usos; y que cumplan con las normas de construcción definidas para dichas áreas.

En el caso de que las franjas o márgenes de protección sea de dominio privado, como puede ser el caso de las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales; podrá construirse vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan. En los bordes de taludes y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa. Los prestadores de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

Las zonas de protección hídrica para los cuerpos de agua en el cantón Archidona son los siguientes:

- Para los lagos, lagunas y ríos principales que son el Río Misahualli, Río Hollin y Río Jondachi, la zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficial, pudiendo variar por razones topográficas, hidrográficas o por temas de riesgo; como dicta el Reglamento de la LORHUAA. Se debe considerar también “DECLARATORIA DE RÍOS DE INTERÉS TURÍSTICO DE LA PROVINCIA DEL NAPO”.
- Para los ríos secundarios, la zona de protección hídrica será de mínimo 20 metros medidos a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua a cada lado, y variará en función de las pendientes.
- Para los canales de agua y canales de riego, será de mínimo 10 metros de ancho a cada lado del canal.

Se deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones



- a) Cauces inactivos: Corresponden a los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodo hídrico, continúan siendo de dominio público, y no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.
- b) De los taludes; cuando un lote tenga talud y/o se encuentre junto a ríos, lagos, laguna, se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica –RG, que será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.
- c) Los bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo municipal responsable de la gestión de riesgo conjuntamente con la dependencia administrativa encargada del catastro. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones; se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
- d) En caso de que las quebradas rellenas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.

Las afectaciones en las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable el catastro cantonal, para el efecto y de ser el caso podrá solicitar informe de Gestión de Riesgos, en base al análisis fotogramétrico y/o de la cartografía disponible en sus archivos.

Está prohibido las obras, procesos extractivos, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas y/u obras de mitigación, debidamente autorizadas por la administración cantonal.

Se debe aplicar el principio de precaución, que consiste en la falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de gestión de riesgos. Se aplica en una situación que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico.

3.9. ESTANDARES URBANÍSTICOS

Los estándares son parámetros de calidad exigibles que deben observarse en el planeamiento y las actuaciones urbanísticas. Están relacionados con diversos aspectos del desarrollo urbano, tales como:

- Espacio Público: Garantizando la disponibilidad y calidad de áreas verdes, parques, plazas y otros espacios de uso común.
- Equipamientos: Asegurando la provisión adecuada de infraestructuras y servicios como centros educativos, de salud, deportivos y culturales.
- Previsión de Suelo para Vivienda Social: Reservando áreas específicas para el desarrollo de viviendas accesibles para los sectores más vulnerables de la población.
- Protección y Aprovechamiento del Paisaje: Promoviendo el uso sustentable y la conservación de los recursos naturales y el entorno paisajístico.



- **Prevención y Mitigación de Riesgos:** Implementando medidas para identificar y reducir los riesgos asociados a desastres naturales o provocados por el hombre, garantizando la seguridad de la población.

Además, estos estándares deben considerar las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar. La implementación de estos parámetros busca promover y mantener una ciudad habitable y sustentable, estableciendo una relación equilibrada de derechos y deberes entre lo público y lo privado.

En el cantón Archidona, la implementación de estos estándares urbanísticos se realizará considerando la densidad y el uso del suelo asignado. Este enfoque es esencial para diseñar los PIT de manera que sus habitantes cuenten a futuro con los sistemas públicos de soporte necesarios para una buena calidad de vida. Además, la aplicación de estos estándares permite al GAD programar el suelo necesario para espacio público, equipamientos y vialidad, entre otros, de acuerdo con la densidad esperada en un PIT, evitando así la subutilización o la sobreutilización de los servicios públicos.



3.10. CLASIFICACION DE ÁREAS VERDES

Estas áreas pueden ocupar espacios de distintas dimensiones que se adaptan en diferentes formas. Esta versatilidad genera en algunas ocasiones desafíos para la identificación, gestión, seguimiento, actualización y mantenimiento de las áreas verdes.

Por otro lado, es importante mencionar que las áreas verdes no son reconocidas la mayoría del tiempo como áreas indispensables dentro de la ciudad. Como resultado de esto, no todas las áreas verdes son diseñadas, recuperadas o tratadas de una forma adecuada, lo cual supone una amenaza a la conservación de ecosistemas y la biodiversidad.

Con la finalidad de reivindicar estos espacios fundamentales dentro de la planificación urbana, es imprescindible comprender cuales son los criterios mínimos a considerar al momento de planificar ciudades verdes.

3.10.1. Planificación de sistemas de áreas verdes

El concepto de sistemas de áreas verdes dentro de la planificación no se refiere exclusivamente a áreas específicas, espacios, zonas o intervenciones puntuales, sino que se refiere al conjunto de todos los elementos que conforman un sistema que dará como resultado nuevos elementos estructurantes de la infraestructura verde.

Con la finalidad de incorporar la mayor cantidad de criterios técnicos dentro de la planificación urbana de las áreas verdes, se establecen criterios urbanísticos mínimos a ser incorporados dentro del diseño urbano de los elementos que conforman la infraestructura verde.

3.10.2. Criterios para la clasificación

Los criterios mínimos para caracterizar las áreas verdes son diversos, sin embargo, existen referentes importantes a considerar dentro de la planificación que identifican de manera clara la clasificación de áreas verdes, sus subclasificaciones y elementos. Existen referentes importantes para clasificar las áreas verdes, en las que destacan documentos como la Junta de Andalucía que plantean subclasificar a partir de grupos y elementos naturales a los componentes de las áreas verdes. (Junta de Andalucía. Consejería de Medio Ambiente, 1997)

Se toma en cuenta justamente la clasificación literal de la Junta de Andalucía, un documento completo que incluye a todos los tipos de áreas existentes en los que se puedan clasificar. La clasificación es analizada y relacionada con la realidad y características particulares de la ciudad de Archidona.

Es importante definir los elementos relacionados con la planificación y diseño de las áreas verdes para que no exista ambigüedad en sus conceptos.

Las áreas, zonas o **espacios verdes** son superficies que en su mayoría son permeables y están cubiertas por vegetación de tipo herbácea, arbustiva y/o arbórea. Estos pueden ser de carácter recreativo, de conservación ambiental, de ocio y/o decorativos. Las áreas verdes se clasifican de la siguiente manera:

- a) Parque: Son espacios verdes destinados a la recreación y al ocio de las personas. Los parques son áreas recreativas y por lo tanto forman parte de los equipamientos de recreación y deportes. Su área verde es mayor a la superficie de piso duro y la cobertura vegetal y arbolado es predominante.



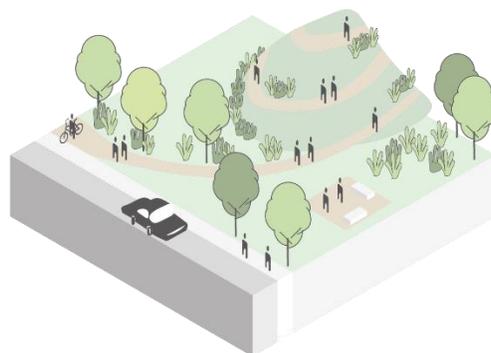
Pueden ser espacios de grandes o pequeñas dimensiones a partir de los niveles de servicio del espacio urbano: barrial, sectorial, zonal o ciudad según corresponda.



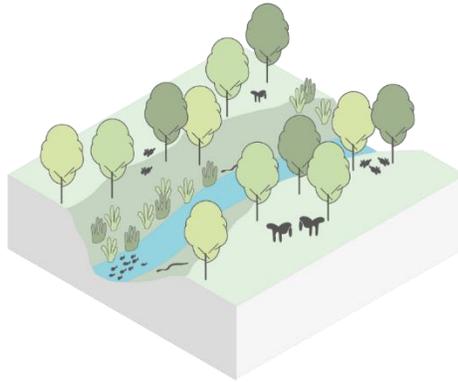
- b) Parque Central: Corresponde a la superficie espaciosa dentro de un poblado, al que suelen afluir varias calles. Funcionalmente se celebran ferias, mercados y fiestas públicas. Las plazas con área verde en general se relacionan con edificaciones, y pueden tener un alto porcentaje de áreas verdes y arbolado, o pueden ser exclusivamente espacios con pisos duros y poca vegetación.



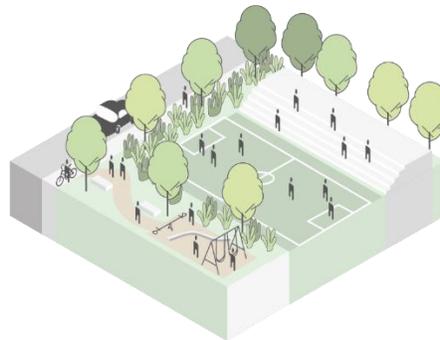
- c) Parques infantiles y zonas de juegos: Parques lúdicos que incluyen mobiliario urbano de juegos infantiles. Debe predominar el área verde.



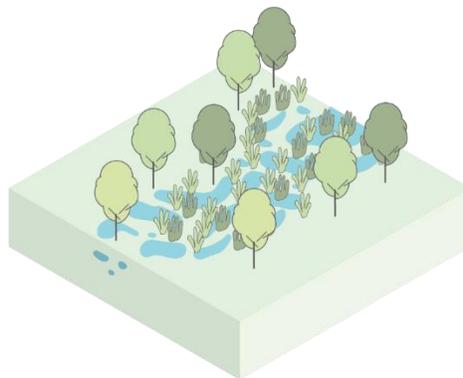
- d) Parque lineal: Los parques lineales son áreas verdes largas y estrechas que se ubican por lo general en medio de grandes avenidas o paralelos a cuerpos hídricos. Funcionan como pulmones y articulan infraestructuras verdes.



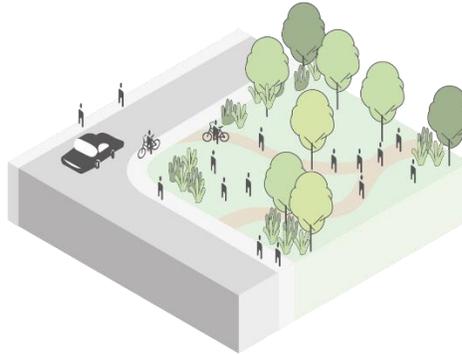
- e) Polideportivos o parques recreativos: son espacios abiertos para el ejercicio y recreación de las personas. Las áreas verdes deben predominar en estos parques, generalmente contienen árboles o arbustos. Las canchas pueden ser de tierra, asfalto, concreto o césped, su verdor brinda un beneficio importante al índice de verde urbano.



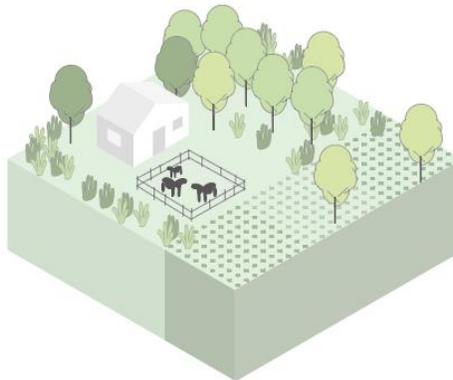
- f) Jardines botánicos: Es un espacio destinado para el cultivo de especies vegetales con el objetivo de su estudio botánico y para que sean contempladas por el público. Las áreas verdes dentro de este equipamiento son fundamentales para el desarrollo de las especies vegetales.



- g) Espacios ajardinados: Corresponde a área verde donde predominan especies vegetales con fines ornamentales. Generalmente las áreas ajardinadas pueden ocupar plazas o zonas dentro de un parque.



- h) Jardín privado y Chakra Amazónica: Corresponde a todas las áreas verdes ubicadas en propiedad privada pero que brindan un porcentaje de verde a la ciudad. Estos corresponden a patios o jardines de viviendas o edificios privados.
- i) La Chakra Amazónica es un modelo de uso sostenible de la tierra en el que los espacios productivos ubicados dentro de la finca son manejados por familias bajo un enfoque orgánico y biodiverso, valorando los conocimientos ancestrales. La Chakra Amazónica ofrece múltiples servicios a las poblaciones. Estos van desde la seguridad alimentaria, los servicios del ecosistema, el mantenimiento de los valores culturales, hasta la cohesión social y el mantenimiento de un paisaje megadiverso.



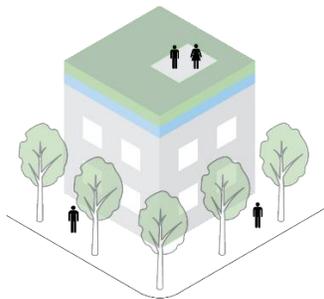
- j) Vía arbolada, parterre, mediana, talud o isleta: Son elementos continuos dentro del espacio público que cumplen la función de separadores, o articuladores del tránsito vehicular o peatonal y en su mayoría son arborizados o poseen áreas verdes. Generalmente estos espacios acompañan a la intersección de vías, y en otros casos son producto del trazado urbano, generando espacios residuales o taludes con potencial cobertura vegetal o árboles.



- k) Redondel: Es un círculo definido dentro del trazado urbano que vincula una intersección a otra, generando radios y centralidades para el tránsito vehicular. Los redondeles pueden tener área verde y vegetación aportando a la calidad ambiental y en la absorción de CO₂ producido por los vehículos que transitan constantemente por estos lugares.



- l) Cubierta verde de edificios (naturación): Son cubiertas o techos verdes que a partir de una impermeabilización permiten la siembra de especies y cobertura vegetal sobre una estructura.





4. PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

4.1. Marco legal

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y gestión del Suelo LOOTUGS, define a los planes urbanísticos complementarios como aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Según el art. 31 de la LOOTUGS, los planes urbanísticos complementarios pueden ser divididos en:

- Planes Maestros Sectoriales (PMS): Detallan, desarrollan y/o implementan políticas, programas y proyectos de carácter sectorial. Corresponden a instrumentos que no modifican la norma.
- Planes Parciales (PP): Instrumentos normativos y de planeamiento urbanístico que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Corresponden a los únicos PUC que pueden generar un cambio en la norma.
- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico: Otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada. Corresponden a instrumentos que no modifican la norma.

Acorde al art 38, los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del GAD Municipal. Se deberá garantizar la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno. Los Planes complementarios se encuentran subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del PUGS.

4.2. Propuesta de Planes Urbanísticos Complementarios para el Cantón de Archidona

A partir del análisis territorial desarrollado en el componente estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, considerando el Modelo Territorial Deseado y articulando con los programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, además de considerar la vinculación con otros instrumentos de planificación territorial; se han identificado las siguientes propuestas que podrán ser elaboradas y desarrolladas a detalle, por medio de los planes urbanísticos complementario.

A continuación, se presenta la matriz general de los Planes Urbanísticos Complementarios (PUC) propuestos.



PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS PROPUESTOS PARA EL CANTÓN ARCHIDONA				
Nro.	Nombre del Plan	Descripción	Objetivos específicos	Prioridad
Planes Maestros Sectoriales propuestos				
PM1	Propuesta de Plan Maestro de Vialidad y Movilidad para el Cantón Archidona	Actualización del Plan de Movilidad Sostenible de Archidona. Planificación de una estructura vial que conecte núcleos urbanos y rurales armoniosamente; promover una red policéntrica, y proporcionar transporte seguro, asequible y accesible, mejorando la seguridad vial.	Proyección de las vías en áreas urbanas que no cuentan con calles, con prioridad en los PIT 16, PIT 35, PIT 27, PIT 33, PIT 26 y PIT 19. - Directrices viales que orienten el desarrollo y mantenimiento de la infraestructura vial. - Plan de señalización de las vías urbanas y rurales del cantón. - Trazado de ciclovías en la ciudad de Archidona y su conexión con Cotundo. -Planificación y ejecución de paradas de buses en la Troncal Amazónica. Las paradas deberán incorporar estrategias de arquitectura sostenible y promover el turismo, ubicándose tanto en áreas urbanas como rurales. -Proyecto de rediseño de la vía de ingreso a la Ciudad. Desde redondel norte hasta Parque Central.	Muy alta
PM2	Propuesta del Plan Maestro de agua potable y alcantarillado	Garantizar el acceso universal a los servicios públicos de agua y saneamiento en el cantón Archidona.	Repotenciación, Mantenimiento y Operatividad de los Sistemas de Tratamiento de Agua de las comunidades, cabeceras parroquiales y cabecera cantonal. Mejoramiento, Repotenciación y Mantenimiento de las captaciones y redes de agua Comunidades, Parroquias y Cantón. Mejoramiento, Repotenciación y Optimización del Alcantarillado Sanitario y Pluvial de la Zona Urbana.	Muy alta
Planes Parciales propuestos ciudad Archidona				
PP1	Propuesta de Plan Parcial de Regulación Urbanística y de Gestión de Suelo para el PIT 27	Regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano con el objetivo de generar un cambio en la norma.	Este plan parcial tendrá en cuenta la sensibilidad del área a riesgos de inundación y la necesidad de proporcionar un cambio de norma al PIT 27.	Alta
			Y otros polígonos que el GAD Municipal considere necesarios desarrollar	Baja
Planes Parciales propuestos en suelo urbano y suelo rural				
PP2	Propuesta de Plan Parcial de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Archidona	Regularización prioritaria de los asentamientos humanos que por sus características de ocupación del territorio sin considerar la planificación municipal, o que se encuentran en zona de riesgo, que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos, son calificados como asentamientos humanos de hecho.	a) Elaboración de diagnóstico integra de los AHH. b) Regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable. c) Beneficiar a los poseionarios de buena fe de los predios donde se encuentran asentados a fin de regularizar su situación física y legal. d) Incorporar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación en la planificación municipal para que tengan acceso a infraestructura y servicios públicos de soporte. e) Alimentar los sistemas de información local y nacional.	Muy alta



PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS PROPUESTOS PARA EL CANTÓN ARCHIDONA				
Nro.	Nombre del Plan	Descripción	Objetivos específicos	Prioridad
Otros instrumentos de planeamiento urbanístico propuestos				
PE1	Propuesta de Plan Especial del Parque lineal río Misahualli	Planificación paisajística de un parque lineal paralelo al río Misahualli que revalorice el paisaje natural cultural de esta zona, transformándola en un espacio verde público, accesible y seguro; convirtiéndose en un eje de clave para el desarrollo urbano de la ciudad de Archidona, ya sea como un espacio turístico y deportivo.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revalorización de senderos: Mejorar y mantener los senderos existentes para que sean accesibles y atractivos, destacando su valor paisajístico. 2. Movilidad activa: Proporcionar un recorrido amplio, bajo la sombra de árboles, que promueva la movilidad activa, como caminar y andar en bicicleta, en un entorno natural y agradable. 3. Parque inclusivo: Crear espacios diseñados para los grupos de atención prioritaria: infantes, ancianos y personas con discapacidad. 4. Diseño de áreas de estancia: Planificación de áreas para la contemplación del río y áreas de estancia donde los visitantes puedan relajarse y disfrutar del entorno. 5. Conexión con la naturaleza: Diseñar senderos que estén en estrecha relación con la naturaleza, permitiendo el disfrute de todos los ciudadanos y promoviendo un mayor contacto con el entorno natural. <p>Estos objetivos buscan no solo preservar y realzar el valor del río Misahualli a través de intervenciones de bajo impacto ambiental. Fomentar su uso sostenible y su apreciación por parte de la comunidad local y los turistas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Incluir el análisis de la zona del Capoa. 	Muy alta
PE2	Propuesta de Plan Especial Turístico para la Implementación de Corredor Ecológico en Archidona	Establecer un corredor ecológico turístico que integre de manera armónica los atractivos tanto urbanos como rurales del cantón Archidona. Este proyecto no solo busca potenciar la oferta turística del área, sino también contribuir al desarrollo económico local, promover el turismo sostenible y fortalecer la economía popular y solidaria en línea con los objetivos de la actual administración municipal.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Integración Turística: Articular y conectar los principales atractivos turísticos de Archidona, tanto en áreas urbanas como rurales, para ofrecer una experiencia completa y enriquecedora a los visitantes. 2. Conservación Ambiental: Promover prácticas de turismo sostenible que contribuyan a la conservación de los recursos naturales y culturales del cantón. 3. Desarrollo Económico: Generar nuevas oportunidades económicas para la comunidad local a través del turismo, fomentando la creación de empleos y el desarrollo de emprendimientos turísticos sostenibles. 	Alta
PE3	Propuesta de Plan Especial Desarrollo de Centralidad Cultural en Archidona	Establecer un área de interés cultural en el cantón Archidona, diseñada para ser el epicentro de expresiones artísticas, culturales y actividades económicas complementarias. Este proyecto integral incluye intervenciones arquitectónicas, urbanísticas y paisajísticas que buscan revitalizar y promover el patrimonio cultural local, así como fortalecer la identidad comunitaria.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Centralidad Cultural: Crear un espacio dinámico y vibrante que sirva como punto focal para la expresión cultural y artística de Archidona, atrayendo tanto a residentes como a visitantes. 2. Desarrollo Económico: Fomentar actividades económicas complementarias alrededor del sector cultural, promoviendo el emprendimiento y la generación de empleo local. 3. Revitalización Urbana: Mejorar la infraestructura urbana y paisajística del área designada, creando un entorno estético y funcional que impulse el desarrollo socioeconómico de la comunidad. 	Alta
PE4	Propuesta de Plan Especial para la Regeneración del Eje Comercial de la Av. Napo en Archidona	Revitalizar el eje comercial de la Av. Napo en Archidona, transformándolo en un centro dinámico y atractivo para residentes y visitantes. Este proyecto abarca la regeneración urbanística, paisajística y desarrollo de zonas comerciales, de diversión y gastronomía, promoviendo el crecimiento económico local y mejorando la calidad de vida de la comunidad.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reactivación Comercial: Revitalizar el eje comercial de la Av. Napo como un punto neurálgico de actividades económicas, comerciales y de servicios en Archidona. 2. Centro de Diversión y Gastronomía: Crear un espacio de encuentro social y cultural que incluya restaurantes, cafeterías, bares y áreas de entretenimiento nocturno, atrayendo a residentes y turistas. 3. Mejora del Entorno Urbano: Implementar mejoras urbanísticas que incluyan infraestructura adecuada, soterramiento de cables, espacios peatonales, áreas verdes, y accesibilidad universal para mejorar la calidad de vida urbana. 	Media
PE5	Propuesta de Plan Especial para la Declaración de Cotundo como Pueblo Mágico	Declarar Cotundo como Pueblo Mágico, enfocándose en el mejoramiento de su imagen urbana en consonancia con la arquitectura amazónica y la incorporación de prácticas de construcción tradicional para mantener una identidad homogénea y auténtica del lugar.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Declaración como Pueblo Mágico: Cumplir con los requisitos establecidos por el Ministerio de Turismo de Ecuador para acceder al programa de Pueblos Mágicos. 2. Mejoramiento de la Imagen Urbana: Implementar intervenciones urbanísticas que reflejen la arquitectura amazónica. Además de desarrollar normativa relacionada a prácticas de construcción de arquitectura amazónica respetando y promoviendo prácticas tradicionales. 3. Promoción del Patrimonio Cultural: Destacar y preservar los atractivos turísticos y culturales únicos de Cotundo, fomentando el turismo sostenible y el desarrollo económico local. 	Alta



4.2.1. PM1 Propuesta de Plan Maestro de Vialidad y Movilidad para el Cantón Archidona

No.	PM1
Nombre/ Tipo de Plan	Propuesta de Plan Maestro de Vialidad y Movilidad para el Cantón Archidona
Introducción	Mapa
<p>El Plan Maestro de Vialidad y Movilidad para el cantón Archidona busca establecer una estrategia integral para mejorar la infraestructura vial y potenciar la movilidad urbana y rural, con el objetivo de garantizar una circulación eficiente, segura y sostenible. Este plan se alinea con los principios de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, promoviendo la accesibilidad, la interconexión de los diferentes sectores y la protección del entorno natural y cultural.</p>	
Ubicación	
<p>El área de intervención abarca todo el territorio del cantón Archidona, incluyendo la cabecera cantonal y las parroquias rurales, con especial atención a los puntos neurálgicos de circulación y accesibilidad.</p>	
Objetivos general	Imagen referencial
<p>Actualizar el Plan de Movilidad Sostenible de Archidona, el sistema de vialidad y movilidad que optimice la conectividad interna y externa del cantón Archidona, fomentando la sostenibilidad, la seguridad vial y la calidad de vida de sus habitantes y visitantes.</p>	
Descripción del Plan	
<p>El Plan Maestro de Vialidad y Movilidad busca integrar modos de transporte sostenibles, como bicicletas y transporte público, en una estructura vial coherente y eficiente que conecte los núcleos urbanos y rurales del cantón. Este plan no solo atenderá las necesidades actuales, sino que también proyectará el crecimiento y desarrollo urbano de manera ordenada y sostenible. El plan se centrará en desarrollar una red vial que facilite la movilidad segura y accesible para todos los habitantes, prestando especial atención a personas en situación de vulnerabilidad, incluyendo mujeres, niños, personas con discapacidad y personas de la tercera edad. Para lograrlo, se implementarán medidas de señalización, jerarquización vial y diseño de espacios que prioricen al peatón y a los modos de transporte no motorizados.</p>	<p>Vista aerea de la ciudad de Archidona, Google Earth 2024</p>



Los elementos a considerar en el plan incluyen:

- Proyección de las vías en áreas urbanas que no cuentan con calles, con prioridad en los PIT 16, PIT 35, PIT 27, PIT 33, PIT 26 y PIT 19.
- Directrices viales que orienten el desarrollo y mantenimiento de la infraestructura vial.
- Plan de señalización de las vías urbanas y rurales del cantón.
- Trazado de ciclovías en la ciudad de Archidona y su conexión con Cotundo.
- Planificación y ejecución de paradas de buses en la Troncal Amazónica. Las paradas deberán incorporar estrategias de arquitectura sostenible y promover el turismo, ubicándose tanto en áreas urbanas como rurales.

Además, el Plan Maestro de Vialidad y Movilidad se articulará con el Plan Nacional de Desarrollo, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Archidona. Esta integración garantizará la coherencia y efectividad de las intervenciones planificadas.

Contenidos Mínimos del Plan Maestro de Vialidad y Movilidad

Los contenidos mínimos del Plan Maestro de Vialidad y Movilidad deben cumplir con lo estipulado en el artículo 52 de la resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, incluye:

a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector:

- Delimitación: Identificación precisa del área de intervención, abarcando tanto zonas urbanas como rurales.
- Características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial: Análisis detallado de las condiciones actuales de transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y espacios públicos, y estructuras patrimoniales.

b) Articulación y concordancia:

- Con el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional: El plan debe alinearse con los objetivos y metas nacionales para el desarrollo sostenible.
- Con la Política Sectorial Nacional: Se integrarán las políticas sectoriales relevantes, enfocándose en la movilidad sostenible y la accesibilidad.
- Con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT): Coordinación con las directrices de desarrollo urbano y rural del PDOT de Archidona.
- Con el Plan de Uso y Gestión del Suelo: Asegurar que la planificación vial esté en concordancia con el uso del suelo y las estrategias de crecimiento urbano.

c) Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan:

- Normas y parámetros: Definir las normativas para la jerarquización vial, tipos de pavimentación, señalización y diseño de infraestructura para modos de movilidad sostenible.
- Infraestructura de movilidad sostenible: Planificación de ciclovías, senderos peatonales y paradas de transporte público, integrados en el diseño urbano.
- Seguridad vial: Implementación de medidas para mejorar la seguridad vial, como cruces peatonales, semáforos y señalización adecuada.

d) Conclusiones y Anexos:

- Conclusiones: Evaluación de los beneficios esperados del plan, incluyendo mejoras en la conectividad, movilidad sostenible y accesibilidad.
- Anexos: Mapas y planos georreferenciados detallando la ubicación y especificaciones técnicas del plan, así como ejemplos de planes similares implementados en otras ciudades, como el Artkvartal Masterplan en Moscú y el Plan Maestro de Transporte 2030: SmartMoves en Londres, que servirán de referencia para la implementación del plan en Archidona.

Conclusión

El Plan Maestro de Vialidad y Movilidad para el cantón Archidona es una herramienta fundamental para promover el desarrollo sostenible, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fortalecer la conectividad del territorio. Su implementación contribuirá significativamente al crecimiento ordenado y a la preservación de los valores naturales y culturales del cantón.



4.2.2. PM2 Propuesta del Plan Maestro de agua potable y alcantarillado

No.	PM2	
Nombre/ Tipo de Plan	Propuesta del Plan Maestro de agua potable y alcantarillado	
Objetivo	Ubicación	
El Plan Maestro de Agua Potable y Alcantarillado tiene como objetivo fundamental garantizar el acceso universal a los servicios públicos de agua y saneamiento en el cantón Archidona.	El área de intervención abarca todo el territorio del cantón Archidona, incluyendo la cabecera cantonal y las parroquias rurales, con especial atención en los asentamientos humanos de mayor densidad que por ahora están desprovistos de estos servicios.	
Descripción del Plan	Imagen referencial	
Este plan se enfoca en la repotenciación, mantenimiento y operatividad de los sistemas de tratamiento de agua en las comunidades, parroquias y el cantón, asegurando un suministro continuo y de calidad para todos los habitantes.	 <p><i>Foto: GAD Municipal Archidona, construcción de la primera etapa del proyecto de agua potable para cinco comunidades de la parroquia Hatun Sumaku</i></p>	
El plan incluye las siguientes acciones principales		
Repotenciación, Mantenimiento y Operatividad de los Sistemas de Tratamiento de Agua: Mejorar y mantener los sistemas de tratamiento de agua existentes en las comunidades, parroquias y el cantón, asegurando su operatividad y eficiencia.		
Mejoramiento, Repotenciación y Mantenimiento de las Captaciones y Redes de Agua: Fortalecer y mantener las captaciones y redes de distribución de agua en las comunidades, parroquias y el cantón, garantizando un suministro adecuado y constante. - Mejoramiento, Repotenciación y Optimización del Alcantarillado Sanitario y Pluvial: Mejorar y optimizar los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial en la zona urbana del cantón, asegurando una gestión eficiente de las aguas residuales y pluviales.		
Referencias		
Para la elaboración del Plan Maestro de Agua Potable y Alcantarillado, se tomarán como referencia los planes exitosos de otras regiones, adaptando sus mejores prácticas y lecciones aprendidas a las necesidades específicas del cantón Archidona. Se consideran como ejemplos el fortalecimiento de sistemas de tratamiento de agua y la implementación de infraestructuras eficientes de alcantarillado en áreas urbanas y rurales, garantizando un servicio sostenible y de calidad para todos los habitantes.		



4.2.3. PP1 Propuesta de Plan Parcial de Regulación Urbanística y de Gestión de Suelo para el PIT 27

No.	PP1	
Nombre/ Tipo de Plan	Propuesta de Plan Parcial de Regulación Urbanística y de Gestión de Suelo para el PIT 27	
Objetivo		Mapa
<p>El objetivo del Plan Parcial Urbano es regular de manera detallada la gestión del suelo y la urbanización de los polígonos de intervención territorial (PIT) en suelo urbano, específicamente el PIT 27 y otros polígonos que el GAD Municipal de Archidona considere necesarios. Este plan busca generar un cambio normativo que permita el desarrollo sostenible y seguro del área, considerando las características específicas del territorio y los riesgos asociados.</p>		
Ubicación		
<p>El PIT 27 se ubica al oeste del área urbana de Archidona y colinda con la franja de protección al río Misahualli, donde se pretende desarrollar un parque lineal paralelo al río.</p>		
Descripción del Plan		Imagen referencial
<p>Este plan parcial tendrá en cuenta la sensibilidad del área a riesgos de inundación y la necesidad de proporcionar un cambio de norma al PIT 27. La subclasificación del área es Protección y su tratamiento es Conservación.</p>		
Contenidos Mínimos del Plan Parcial		
<p>Según lo establecido en el artículo 53 y 54 de la resolución 0005-CTUGS-2020, los contenidos mínimos del Plan Parcial son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato; b. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería así como, del Ministerio del Ambiente; c. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales; 		<p>Vista aerea de la ciudad de Archidona, Google Earth 2024</p>



- d. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- e. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- f. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- g. Mecanismos de gestión del suelo;
- h. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
- i. Conclusiones y Anexos.

Elementos a Considerar en el Plan Parcial del PIT 27

Proyección de vías y directrices viales

- Cercanía al Plan Especial para el desarrollo del Parque lineal río Misahualli.B20

Conclusión

El Plan Parcial Urbano para el PIT 27 y otros polígonos en Archidona busca regular y gestionar el desarrollo urbano de manera sostenible, asegurando la seguridad y bienestar de la población. Este plan incorpora normativas específicas, mecanismos de gestión del suelo y estrategias de participación ciudadana, alineándose con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.



4.2.4. PP2 Propuesta de Plan Parcial de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Archidona

No.	PP2	
Nombre/ Tipo de Plan	Propuesta de Plan Parcial de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Archidona	
Objetivo	Ubicación	
El Plan Parcial de Asentamientos Humanos de Hecho tiene como objetivo la regularización prioritaria de los asentamientos humanos que, por sus características de ocupación y juridicidad, y por no ser parte de la planificación urbanística, son calificados como asentamientos humanos de hecho.	El Plan Parcial de Asentamientos Humanos de Hecho tiene una cobertura tanto de las áreas urbanas como en áreas rurales.	
Objetivos Específicos	Imágenes referenciales	
<p>a) Alimentar los sistemas de información local y nacional.</p> <p>b) Regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable.</p> <p>c) Beneficiar a los poseedores de buena fe de los predios donde se encuentran asentados a fin de regularizar su situación física y legal.</p> <p>d) Incorporar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación en la planificación municipal para que tengan acceso a infraestructura y servicios públicos de soporte.</p>	  	
Etapas del Proceso de Regularización		
<p>Según el artículo 8 de la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020, las etapas del proceso de regularización son las siguientes:</p> <p>1) Ordenanza de Regularización - Elaborar y aprobar una ordenanza que establezca el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho.</p> <p>2) Recopilación de Información - Recopilar toda la información existente relativa a Asentamientos Humanos de Hecho, tanto cartográfica como escrita.</p> <p>3) Inspección en Campo - Realizar inspecciones en campo para confirmar y actualizar la cartografía, obteniendo una visión global del territorio. Si es necesario, modificar la delimitación borrador de las áreas de estudio.</p>		

Fotos: 1. Comunidad Yawary, 2. Comunidad ITA y 3. Comunidad Kichwa Rio Hollin de Nuevo Santo Domingo



4) Determinación de Insumos

- Determinar los insumos necesarios para comenzar el levantamiento de información y valorar las actividades, acciones y productos necesarios.

5) Conformación de la Comisión Técnica

- Integrar una Comisión Técnica con representantes de las Direcciones de Avalúos y Catastros, Planificación y Desarrollo Territorial, Seguridad Ciudadana, Desarrollo Económico y Turismo, Gestión Ambiental, Procuraduría Síndica, Participación Ciudadana y TICS.

6) Criterios de Consolidación

- Establecer mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado, en atención a las realidades del cantón Archidona.

7) Campaña de Socialización

- Desarrollar una campaña de socialización sobre los asentamientos humanos de hecho a través de cursos virtuales dirigidos a actores clave, presidentes barriales y directivos.

8) Levantamiento Fotográfico

- Realizar un levantamiento fotográfico para generar una ortofoto de alta calidad actualizada de las zonas a estudiar.

9) Delimitación de Zonas de Estudio

- Delimitar las zonas de estudio a partir de las visitas en campo y de la ortofoto.

10) Estudio de Riesgos

- Realizar estudios de riesgos de los asentamientos existentes.

11) Estudio de Avalúo

- Realizar un estudio de avalúo de los predios, considerando el valor catastral, la presencia de servicios básicos, edificaciones existentes y el avalúo total del predio.

12) Componente Físico

- Realizar un estudio técnico que incluya datos del predio sobre la localización del asentamiento, infraestructura y servicios básicos existentes, uso de suelo, edificaciones, y equipamientos, en concordancia con la normativa nacional vigente en materia de catastro.

13) Levantamiento Socio-Económico

- Realizar un levantamiento socio-económico de los asentamientos.

14) Cruce de Información

- Cruzar toda la información levantada e incorporar variables relacionadas con infraestructura y datos demográficos.

15) Determinación del Área a Regularizar

- Determinar el área de los asentamientos humanos de hecho a regularizarse en suelo urbano y rural.

16) Evaluación de Debilidades y Soluciones

- Evaluar las debilidades y posibles soluciones para la regularización de los asentamientos humanos de hecho.

17) Presentación

- La comisión técnica en base a los informes sectoriales, emitirá un requerimiento motivado a la Autoridad Cantonal en la que recomendará disponer, mediante acto administrativo, el inicio del proceso de regularización y adjudicación; a través de la declaratoria de utilidad pública e interés social del asentamiento humano de hecho de acuerdo a lo que dispone el Art. 596 del COOTAD, el mismo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

18) Fase de expropiación, regularización y adjudicación

- En esta etapa se deberá realizar la declaratoria de utilidad pública, expropiación con fines de regularización prioritaria, planificación urbanística, plan parcial e informe definitivo.

19) Resolución administrativa de adjudicación

- Protocolización e inscripción.

Conclusión

Este plan parcial permitirá la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho en el cantón Archidona, promoviendo el acceso a servicios públicos, mejorando la calidad de vida de los habitantes y asegurando un desarrollo urbano ordenado y sostenible.



4.2.5. PE1 Propuesta de Plan Especial del Parque lineal río Misahualli

No.	PE1	
Nombre/ Tipo de Plan	Propuesta de Plan Especial del Parque lineal río Misahualli	
Introducción	Ubicación	
<p>La microcuenca del río Misahualli es la más relevante de la ciudad de Archidona. Por su extensión, presenta un gran potencial paisajístico, natural y cultural, con sitios de gran relevancia histórica y ambiental. El río Misahualli posee características propias que merecen ser rescatadas, entre los que destacan sitios turísticos, naturales, patrimoniales y recorridos que hacen de este un lugar especial y altamente atractivo para los ciudadanos y turistas.</p>	<p>El área de intervención del proyecto de Parque Lineal Río Misahualli se encuentra al oeste de la ciudad de Archidona. Esta área se extiende longitudinalmente a lo largo de 3 kilómetros, abarcando desde el extremo norte de la ciudad hasta el sur. Esta ubicación estratégica permite conectar diversos puntos de interés, potenciando la accesibilidad y el disfrute de este espacio natural y cultural tanto para los ciudadanos locales como para los turistas.</p>	
Objetivos		
<p>El objetivo de la elaboración del Plan Especial es la planificación paisajística de un parque lineal paralelo al río Misahualli que revalorice el paisaje natural cultural de esta zona, transformándola en un espacio verde público, accesible y seguro. Entre los objetivos específicos se incluyen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Revalorización de senderos: Mejorar y mantener los senderos existentes para que sean accesibles y atractivos, destacando su valor paisajístico. 2. Movilidad activa: Proporcionar un recorrido amplio, bajo la sombra de árboles, que promueva la movilidad activa, como caminar y andar en bicicleta, en un entorno natural y agradable. 3. Parque inclusivo: Crear espacios diseñados para los grupos de atención prioritaria: infantes, ancianos y personas con discapacidad. 4. Diseño de áreas de estancia: Planificación de áreas para la contemplación del río y áreas de estancia donde los visitantes puedan relajarse y disfrutar del entorno. 5. Conexión con la naturaleza: Diseñar senderos que estén en estrecha relación con la naturaleza, permitiendo el disfrute de todos los ciudadanos y promoviendo un mayor contacto con el entorno natural. <p>Estos objetivos buscan no solo preservar y realzar el valor del río Misahualli a través de intervenciones de bajo impacto ambiental. Fomentar su uso sostenible y su apreciación por parte de la comunidad local y los turistas.</p>		
Situación Actual		
<p>El área de intervención del proyecto de Parque Lineal Río Misahualli presenta una diversidad de ambientes y actividades itinerantes. A lo largo de sus 3 kilómetros, se encuentran tramos con senderos que disfrutan de la sombra proporcionada por los árboles, mientras que otros espacios carecen de cobertura vegetal, exponiendo a los visitantes al sol directo.</p> <p>La relación con el río Misahualli también varía a lo largo del recorrido. Hay zonas donde el acceso al río es sencillo y directo, permitiendo una interacción cercana con el cuerpo hídrico. Sin embargo, existen otras áreas donde la topografía impide un acceso fácil, creando una barrera natural entre el sendero y el río.</p> <p>En el centro de la zona de intervención, se encuentra un puente peatonal que cruza el río, facilitando el tránsito de personas y ofreciendo un punto de observación privilegiado sobre el paisaje fluvial.</p>		



Imagen referencial



Elaborado por equipo consultor 2024

Descripción del Plan

Para la elaboración del Plan Especial del Parque lineal río Misahualli se requiere la identificación de las necesidades y oportunidades del lugar y la concordancia con los tratamientos urbanísticos definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón.

Se deberá realizar un diagnóstico y definir una priorización en función de las problemáticas y requerimientos urbanos.

Considerar los contenidos mínimos definidos por la LOOTUGS y en la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 que deben contener los instrumentos de planeamiento urbano.

A lo largo del río se plantean proyectos o intervenciones específicas, como son: miradores, senderos paralelos al curso del río, ciclo vías, áreas de descanso y contemplación del paisaje, forestación con especies vegetales nativas, saneamiento ambiental, recorridos turísticos y generar acciones que permitan articular el río con la ciudad

El Plan Especial puede incorporar intervenciones de acupuntura urbana para la regeneración del espacio público, intervenciones artísticas urbanas, culturización del espacio público, concepto de urbanismo táctico, entre otros.



4.2.6. PE2 Propuesta de Plan Especial Turístico para la Implementación de Corredor Ecológico en Archidona

No.	PE2	
Nombre/ Tipo de Plan	Propuesta de Plan Especial Turístico para la Implementación de Corredor Ecológico en Archidona	
Introducción		Imagen referencial
<p>El plan especial tiene como objetivo principal establecer un corredor ecológico turístico que integre de manera armónica los atractivos tanto urbanos como rurales del cantón Archidona. Este proyecto no solo busca potenciar la oferta turística del área, sino también contribuir al desarrollo económico local, promover el turismo sostenible y fortalecer la economía popular y solidaria en línea con los objetivos de la actual administración municipal.</p>		
Ubicación		
<p>La propuesta del Plan Especial se ubica en el área urbana y rural del cantón Archidona. Los principales atractivos turísticos, patrimoniales y paisajísticos del cantón, son integrados en una red de corredores turísticos estratégicamente diseñados.</p>		
Objetivos		
<p>1. Integración Turística: Articular y conectar los principales atractivos turísticos de Archidona, tanto en áreas urbanas como rurales, para ofrecer una experiencia completa y enriquecedora a los visitantes.</p> <p>2. Conservación Ambiental: Promover prácticas de turismo sostenible que contribuyan a la conservación de los recursos naturales y culturales del cantón.</p> <p>3. Desarrollo Económico: Generar nuevas oportunidades económicas para la comunidad local a través del turismo, fomentando la creación de empleos y el desarrollo de emprendimientos turísticos sostenibles.</p>		<p><i>Cascada río Hollin, foto equipo consultor 2024</i></p>



Descripción del Plan

El plan se estructura en varias fases clave:

1. Diagnóstico y Evaluación: Realizar un estudio detallado de los atractivos turísticos actuales, infraestructuras disponibles, y condiciones ambientales y sociales del cantón.
2. Diseño del Corredor Ecológico: Definir un trazado estratégico que conecte los puntos de interés turístico, incorporando senderos ecológicos, miradores y puntos de interpretación ambiental.
3. Infraestructura y Señalización: Implementar infraestructura básica como senderos, puentes, áreas de descanso, así como señalización adecuada para guiar a los visitantes de manera segura y educativa.
4. Capacitación y Promoción: Capacitar a actores clave del sector turístico local en prácticas de turismo sostenible y promocionar el corredor a nivel nacional e internacional.

Turismo Comunitario

Este plan se alinea específicamente con el Objetivo Específico 3 del Plan de Trabajo de la actual administración del municipio de Archidona, que busca dinamizar la economía popular y solidaria a través del fomento productivo, turismo sostenible, y la promoción de la soberanía y seguridad alimentaria de los pobladores del Cantón. En el marco del turismo comunitario, se incluyen las siguientes actividades:

- 1) Promoción y Difusión de Atractivos Turísticos: Implementación de campañas para destacar los atractivos naturales y culturales de Archidona.
- 2) Ferias de Promoción: Organización de ferias periódicas para promover y difundir los bienes, servicios turísticos y emprendimientos locales.
- 3) Capacitaciones Especializadas: Realización de programas de capacitación en turismo, gastronomía y deporte recreativo para fortalecer las habilidades locales y mejorar la oferta turística del Cantón.

Observaciones Específicas

Es crucial establecer alianzas estratégicas con actores públicos y privados, así como con comunidades locales, para asegurar la viabilidad y sostenibilidad del proyecto a largo plazo.

Conclusión

La implementación del Plan Especial Turístico para el Corredor Ecológico en Archidona representa una oportunidad única para impulsar el desarrollo socioeconómico local de manera sostenible, preservando al mismo tiempo la riqueza natural y cultural del cantón. Este proyecto no solo beneficiará a los residentes locales y visitantes, sino que también posicionará a Archidona como un destino turístico responsable y atractivo a nivel regional e internacional.



4.2.7. PE3 Propuesta de Plan Especial Desarrollo de Centralidad Cultural en Archidona

No.	PE3	
Nombre/ Tipo de Plan	Propuesta de Plan Especial Desarrollo de Centralidad Cultural en Archidona	
Introducción	Objetivos	
<p>La propuesta del plan deberá establecer un área de interés cultural en el cantón Archidona, diseñada para ser el epicentro de expresiones artísticas, culturales y actividades económicas complementarias. Este proyecto integral incluye intervenciones arquitectónicas, urbanísticas y paisajísticas que buscan revitalizar y promover el patrimonio cultural local, así como fortalecer la identidad comunitaria.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Centralidad Cultural: Crear un espacio dinámico y vibrante que sirva como punto focal para la expresión cultural y artística de Archidona, atrayendo tanto a residentes como a visitantes. 2. Desarrollo Económico: Fomentar actividades económicas complementarias alrededor del sector cultural, promoviendo el emprendimiento y la generación de empleo local. 3. Revitalización Urbana: Mejorar la infraestructura urbana y paisajística del área designada, creando un entorno estético y funcional que impulse el desarrollo socioeconómico de la comunidad. 	
Ubicación		
<p>La determinación del área a intervenir será parte de la elaboración del Plan Especial. Puede ser en cercanía del parque Central por la pre-existencia del teatro.</p>		
Imagen referencial		
<p><i>Centralidad Cultural de Archidona, elaborado por equipo consultor PUGS 2024</i></p>		



Descripción del Plan

El plan se divide en varias fases estratégicas:

1. Diagnóstico y Evaluación: Realizar un análisis detallado del patrimonio cultural existente, identificar necesidades y oportunidades de desarrollo, y consultar con la comunidad para asegurar una planificación participativa.
2. Diseño de la Centralidad Cultural: Definir un diseño arquitectónico y urbanístico que incluya espacios para actividades culturales como teatros al aire libre, galerías de arte, espacios de exposición, plazas públicas y áreas verdes.
3. Infraestructura y Equipamiento: Implementar infraestructura adecuada que incluya mejoras en accesibilidad, iluminación, mobiliario urbano y señalización, garantizando un ambiente seguro y acogedor para residentes y visitantes.
4. Programación Cultural y Eventos: Establecer un calendario anual de eventos culturales y artísticos que atraigan a diversos públicos y promuevan la participación comunitaria.
5. Desarrollo Económico Local: Apoyar la creación de pequeños negocios culturales, tiendas de artesanías, cafeterías y restaurantes temáticos que enriquezcan la oferta turística y cultural del área.

Implementación y Seguimiento

La implementación del plan se llevará a cabo de manera gradual y coordinada, asegurando la participación activa de todos los actores involucrados. Se establecerán mecanismos de monitoreo y evaluación para medir el impacto socioeconómico y cultural del proyecto a corto, mediano y largo plazo.

Conclusión

El Plan Especial Urbano para el Desarrollo de la Centralidad Cultural en Archidona representa una oportunidad única para potenciar el desarrollo cultural y económico del cantón, fortaleciendo su identidad y atrayendo a nuevos visitantes interesados en experiencias culturales auténticas y enriquecedoras.



4.2.8. PE4 Propuesta de Plan Especial para la Regeneración del Eje Comercial de la Av. Napo en Archidona

No.	PE4	
Nombre/ Tipo de Plan	Propuesta de Plan Especial para la Regeneración del Eje Comercial de la Av. Napo en Archidona	
Introducción		Imagen referencial
<p>La propuesta del plan especial tiene como objetivo principal revitalizar el eje comercial de la Av. Napo en Archidona, transformándolo en un centro dinámico y atractivo para residentes y visitantes. Este proyecto abarca la regeneración urbanística, paisajística y desarrollo de zonas comerciales, de diversión y gastronomía, promoviendo el crecimiento económico local y mejorando la calidad de vida de la comunidad.</p>		
Ubicación		
Avenida Napo en la ciudad Archidona.		
Objetivos		<p><i>Bulevard Avenida Napo, Elaborado por equipo consultor PUGS 2024</i></p>
<p>1. Reactivación Comercial: Revitalizar el eje comercial de la Av. Napo como un punto neurálgico de actividades económicas, comerciales y de servicios en Archidona.</p> <p>2. Centro de Diversión y Gastronomía: Crear un espacio de encuentro social y cultural que incluya restaurantes, cafeterías, bares y áreas de entretenimiento nocturno, atrayendo a residentes y turistas.</p> <p>3. Mejora del Entorno Urbano: Implementar mejoras urbanísticas que incluyan infraestructura adecuada, soterramiento de cables, espacios peatonales, áreas verdes, y accesibilidad universal para mejorar la calidad de vida urbana.</p>		



Descripción del Plan

El plan estará orientado a dar solución a la necesidad de potenciar el eje comercial de la ciudad de Archidona con los equipamientos circundantes para el establecimiento de un polígono que sirva como centralidad comercial de la ciudad mediante la implementación de redes articuladora de espacio público, red verde urbana, equipamientos e infraestructura.

Fases

1. Diagnóstico y Delimitación: Realizar un diagnóstico detallado del área, identificar potenciales áreas de intervención y delimitar zonas específicas para el desarrollo comercial y de entretenimiento.
2. Diseño Urbanístico y Paisajístico: Definir un plan urbanístico que integre el diseño de espacios públicos, áreas verdes, mobiliario urbano y adecuación de infraestructura para promover la interacción social y la seguridad.
3. Desarrollo de Zonas de Diversión y Gastronomía: Establecer normativas y lineamientos para la creación de un centro gastronómico que albergue una variedad de restaurantes, cafeterías y locales de comida típica, así como espacios para eventos culturales y musicales.
4. Promoción y Marketing: Diseñar estrategias de promoción y marketing para posicionar el nuevo centro gastronómico y de diversión como un destino atractivo tanto a nivel local como regional.
5. Gestión y Sostenibilidad: Establecer mecanismos de gestión eficiente y sostenibilidad a largo plazo, asegurando la participación activa de los empresarios locales y la comunidad en la operación y mantenimiento del área.

Conclusión

El Plan Especial para la Reestructuración y Regeneración del Eje Comercial de la Av. Napo en Archidona representa una oportunidad para transformar positivamente el corazón económico y cultural de la ciudad, promoviendo el desarrollo económico local y mejorando la calidad de vida de sus habitantes.



4.2.9. PE5 Propuesta de Plan Especial para la Declaración de Cotundo como Pueblo Mágico

No.	PE5	
Nombre/ Tipo de Plan	Propuesta de Plan Especial para la Declaración de Cotundo como Pueblo Mágico	
Introducción		FOTOGRAFÍAS
<p>La propuesta de plan especial tiene como objetivo la declaración de Cotundo como Pueblo Mágico, enfocándose en el mejoramiento de su imagen urbana en consonancia con la arquitectura amazónica y la incorporación de prácticas de construcción tradicional para mantener una identidad homogénea y auténtica del lugar.</p>		<p>11 abr 2024 11:38:10 18M 188667 9906669 Cotundo Cantón Archidona Napó</p>
Ubicación		
Cabecera parroquial de Cotundo y sus alrededores		
Objetivos		Imagen referencial
<p>1. Declaración como Pueblo Mágico: Cumplir con los requisitos establecidos por el Ministerio de Turismo de Ecuador para acceder al programa de Pueblos Mágicos.</p> <p>2. Mejoramiento de la Imagen Urbana: Implementar intervenciones urbanísticas que reflejen la arquitectura amazónica. Además de desarrollar normativa relacionada a prácticas de construcción de arquitectura amazónica respetando y promoviendo prácticas tradicionales.</p> <p>3. Promoción del Patrimonio Cultural: Destacar y preservar los atractivos turísticos y culturales únicos de Cotundo, fomentando el turismo sostenible y el desarrollo económico local.</p>		<p>Vista aerea de Cotundo, google Earth 2024</p>



Descripción del Plan
<p>1. Proceso de Registro:</p> <ul style="list-style-type: none">- Unidad de Gestión del Turismo: Establecer un área administrativa oficial encargada de la gestión del turismo en Cotundo.- Catastro de Prestadores de Servicios Turísticos: Crear un registro detallado de los servicios turísticos disponibles en la localidad.- Inventario de Atractivos Turísticos: Elaborar y aprobar un inventario de los atractivos turísticos por el Ministerio de Turismo.- Conectividad y Accesibilidad: Recopilar datos georeferenciados de conectividad y accesibilidad, asegurando que la distancia a centros urbanos no exceda las dos horas.- Plan de Desarrollo Turístico Municipal: Desarrollar y mantener un plan de desarrollo turístico municipal vigente.
<p>2. Proceso de Incorporación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Comité Ciudadano: Formar un comité ciudadano del Pueblo Mágico de Cotundo.- Aprobación Municipal: Obtener la aprobación y acuerdo del Consejo Municipal para el ingreso al programa.- Respaldo del GAD Provincial: Conseguir una carta de respaldo del GAD Provincial que establezca líneas de apoyo para el desarrollo turístico.- Asignación Presupuestaria: Garantizar la asignación de presupuesto para la implementación de acciones turísticas.- Proyectos de Desarrollo Turístico: Presentar programas o proyectos a implementarse en los próximos cuatro años que impacten el desarrollo turístico.- Ordenanzas Municipales: Asegurar la existencia de ordenanzas municipales que influyan en la actividad turística.- Atractivo Turístico Único: Identificar y documentar un atractivo turístico o característica excepcional que confiera singularidad a Cotundo.- Servicios de Salud y Seguridad: Describir los servicios de salud y seguridad pública disponibles para los turistas.- Inversión en Desarrollo Turístico: Demostrar la inversión pública y privada en el desarrollo turístico.- Compromiso Municipal: Formalizar el compromiso del municipio para fomentar cadenas productivas que beneficien la actividad turística.
Implementación y Seguimiento
<p>La implementación del plan será gradual y participativa, con monitoreo y evaluación continuos para asegurar el cumplimiento de los objetivos y ajustes necesarios.</p>
Conclusión
<p>La declaración de Cotundo como Pueblo Mágico, respaldada por este plan, no solo mejorará la imagen urbana y promoverá la arquitectura amazónica, sino que también impulsará el turismo sostenible y el desarrollo económico, preservando la identidad cultural y atractivos únicos de la localidad.</p> <p>Para más información sobre los requisitos para declarar un Pueblo Mágico en Ecuador, visitar el sitio oficial del Ministerio de Turismo.</p>



5. Asentamientos Humanos de Hecho

En el cantón Archidona, los Asentamientos Humanos de Hecho representan una realidad compleja que requiere una atención integral dentro del marco normativo. Con el fin de abordar adecuadamente esta problemática, se ha agregado una nueva sección en la propuesta de ordenanza que sanciona el PUGS en el Libro II del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Esta sección aborda los conceptos fundamentales de los Asentamientos Humanos de Hecho, detallando el proceso de regularización y especificando la información mínima que deberá ser levantada para garantizar una regularización efectiva, respetando los derechos de los habitantes y asegurando la sostenibilidad urbana.

5.1. Marco legal

En el artículo 30 de la *Constitución Política del Ecuador*, se establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación económica. Mientras en el artículo 321, el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privadas, comunitarias, estatal, asociativa, cooperativa mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental.

La *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo* (LOOTUGS), define que “*Los asentamientos humanos son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio*”. En la misma legislación, artículo 74, se incluye el término de **asentamientos humanos de hecho** que se definen como aquellos asentamientos humanos 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.

Con el objetivo de dar soluciones técnicas y legales a los asentamientos humanos de hecho, en la LOOTUGS, artículo 76, se incorpora el concepto de “**declaratoria de regularización prioritaria**” el cual, implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

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

En la Disposiciones transitorias Octava establecidas en la LOOTUGS publicada en el registro oficial en el año 2018, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales en un plazo de dos años de la vigencia de la LOOTUGS, deberán finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable.



A su vez, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo antes indicado se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte. De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes.

Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

A pesar de que el plazo establecido dentro de las disposiciones transitorias ya venció, los GADs Municipales, tiene la obligación de realizar un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio.

5.2. Marco teórico

Durante las últimas décadas el Ecuador ha experimentado un intenso proceso de crecimiento poblacional, que se han concentrado principalmente en las áreas urbanas y periurbanas. Pasando de tener apenas el 39,5% de población urbana en la década de los 70, a tener el 63,4% de población urbana para el año 2015¹⁵. El acelerado crecimiento de la población está fuertemente ligado con la transición de lo rural a urbano, y es un factor determinante en la conservación de los ecosistemas, la calidad de vida de la población y su nivel de desarrollo; presentando grandes desafíos para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y los actores involucrados en el desarrollo urbano.

Dentro de este contexto, en el año 2020 se construye la Agenda de Hábitat Sostenible del Ecuador 2036 (AHSE), liderado por del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI; y la participación de todos los actores vinculados al desarrollo urbano. Mediante la AHSE 2036, se establece una visión clara y coordinada para orientar las acciones de implementación de las políticas de desarrollo urbano sostenible en el Ecuador; constituyéndose como una herramienta de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y un mecanismo de gobernanza urbana en las ciudades del país, adaptable a las condiciones y necesidades locales. La AHSE 2036 está fundamentada en principios y derechos reconocidos en la Constitución ecuatoriana y en acuerdos internacionales, haciendo énfasis en el *derecho a la ciudad* reconocido como un derecho fundamental, que implica el acceso a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social o económica.

En el cantón Archidona, al igual que otras áreas de la región amazónica también se ha evidenciado un incremento de la población urbana, sin embargo, para analizar la situación actual de los asentamientos

¹⁵ Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036.



humanos del cantón es importante primero comprender las dinámicas poblacionales de la provincia del Napo, donde se juntan varios factores que condicionan los emplazamientos dentro del territorio cantonal.

Según un estudio realizado por el Geógrafo Henri Barral acerca del poblamiento y colonización espontánea en la provincia del Napo, donde pertenece el cantón Archidona, menciona el rápido crecimiento demográfico que tuvo esta provincia entre la década de los 70's y 80's.

Denominó como "Núcleo fuerte" al sector conformado por Tena – Archidona-Cotundo, correspondiente a la cuenca del río Misahualli y sus afluentes. En esta zona, Barral estimó que, para el año 1977, la población era de aproximadamente de 20.000 habitantes, con una densidad de 43h/Km². Siendo la población predominantemente indígena.

Barral también estableció como patrón de asentamiento, la existencia de centros urbanos como son Tena y Archidona, y también la existencia de zonas de colonización con tendencia a la reagrupación en pequeños centros poblados, sobre todo a las orillas del río Napo. Para la década de los 70's, La mayoría de estos caseríos tenían entre 100 y 200 habitantes y estimamos que totalizaban más o menos 2.000 personas

5.3. Asentamientos humanos de hecho cantón Archidona

En la elaboración del PUGS 2024 para el cantón Archidona, se identificaron asentamientos humanos que no han seguido el planeamiento urbanístico municipal y que cuentan con parcialidad de servicios básicos. Estos asentamientos se han categorizado en Polígonos de Intervención Territorial (PIT) con usos principales de Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Disperso (RRd). La situación refleja un alto grado de fraccionamiento y falta de trama urbana definida, lo que resalta la necesidad urgente de iniciar un proceso de regularización para garantizar la seguridad jurídica y mejorar las condiciones de vida en estas áreas. El GAD Municipal de Archidona (GADMA) no cuenta con información actualizada sobre estos asentamientos, lo que refuerza la importancia de levantar información sobre AHH y empezar el proceso de regularización de estos asentamientos.

5.4. Procedimiento para la regularización de asentamientos humanos de hecho

Como establece el artículo 8 de la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020 se debe primero contar con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción y las etapas del proceso serán las siguientes:

- a. Levantamiento de información. - En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.
- b. Diagnóstico integral. - Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente y lo establecido en la presente resolución.
- c. Declaratoria de regularización prioritaria. - En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.
- d. Proceso de regularización. - Una vez culminado el proceso de declaratoria de regularización prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin



de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto.

- e. Proceso de titularización. - Etapa en que se otorgan escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho.
- f. Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte. - El GADM como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

5.5. Proceso de regularización propuesto

El proceso de regularización propuesto se plantea dividir en 6 fases. A continuación, se detalla las actividades a realizar, los productos que deberán ser generados y los responsables.

5.5.1. Acciones preliminares

FASE	RESPONSABLE	ACTIVIDAD	PRODUCTO
ACCIONES PRELIMINARES	Dirección de Planificación. Archivo	Recopilar toda la información existente relativa a Asentamientos Humanos de Hecho. Cartográfica y escrita. Recopilación de documentos legales de urbanizaciones y lotizaciones.	Delimitación borrador de las áreas de estudio.
	Dirección de Planificación.	Inspección en campo, para confirmar y nutrir la cartografía y tener una visión global del territorio. Si es necesario se modificará la delimitación borrador de las áreas de estudio.	Informe técnico y cartografía depurada.
	Dirección de Planificación.	Determinar los insumos necesarios para comenzar el levantamiento de información. Valorar las actividades, acciones y productos.	Cronograma valorado.

5.5.2. Comisión técnica

FASE	RESPONSABLE	ACTIVIDAD	PRODUCTO
CONFORMACIÓN DE LA COMISIÓN TÉCNICA	Comisión técnica	Conformación de la Comisión Técnica. Integrada por las Subdirección de Avalúos y Catastro, Subdirección de Planificación Urbana y Rural, Subdirección de Seguridad y Vigilancia Municipal, Dirección de Turismo y Cooperación, Dirección de Ambiente Saneamiento y Riesgos, Procuraduría Síndica, Unidad de Participación ciudadana y Control Social y Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación.	Aprobación del cronograma, productos responsables y presupuesto.
	Comisión técnica	COTAAD Art. 596. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.	Ordenanza de los criterios para la REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTOS DE HECHO

5.5.3. Levantamiento de información



FASE	RESPONSABLE	ACTIVIDAD	PRODUCTO
LEVANTAMIENTO	Unidad de Participación ciudadana y Control Social; Subdirección de Comunicación; Subdirección de Cooperación y Convenios.	Campaña de socialización sobre los asentamientos humanos de hecho. A través de cursos virtuales, dirigidos a los actores claves, Presidentes barriales y directivos.	Campaña de concientización de los peligros de asentamientos en zonas de riesgo.
	S. Avalúos y S. Planificación	A partir de las visitas en campo y de la ortofoto, se delimitará las zonas de estudio.	Delimitación de las áreas de estudio
	Unidad de Gestión de Riesgos	Estudio de riesgos de los asentamientos existentes	Informe de factibilidad técnica que certifique que el área determinada para regularización prioritaria no se encuentra en zona de riesgo.
	Subdirección de Avalúos y Catastros	Componente de avalúo: Estudio de avalúo de los predios o su estimación en referencia al valor catastral de los predios urbanos más cercanos, la presencia de servicios básicos y otras variables determinadas por el GADMA; edificaciones existentes; y, el avalúo total del predio (suelo más edificaciones), de todos los predios pertenecientes al asentamiento humano de hecho.	Informe técnico que contendrá los datos mencionados
	S. Avalúos y Subdirección de Planificación Urbana y Rural, Dirección de Agua y Alcantarillado y Subdirección de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial.	Componente físico: El organismo técnico realizará a través de las Subdirección de Avalúos y Catastro, S. de Planificación, un estudio que contendrá los datos del predio sobre la localización del asentamiento humano de hecho, área de influencia, la infraestructura y/o servicios básicos existentes (si los hubiera), el uso de suelo establecido por la actividad que se da en cada predio, las edificaciones existentes (estado, materiales predominantes, acabados, área, número de pisos, uso de la edificación), los equipamientos (si los hubiera), en concordancia con la normativa nacional vigente en materia de catastro.	Informe técnico que contendrá los datos correspondientes
	Dirección de Turismo y Cooperación, Unidad de Participación ciudadana y Control Social e Inclusión Social, S. de Planificación, S. de Avalúos y Catastros, Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación y Registro de la Propiedad.	Levantamiento socio-económico de los asentamientos.	Censo socio económico de las familias asentadas en el predio, verificando su calidad de posesionarias de buena fe y el tiempo mínimo de posesión. Crear una ficha técnica de la información a ser levantada (cédula de identidad del beneficiario, certificado del Registro de la Propiedad en donde certifique que el posesionario no tenga otro bien en el cantón de Archidona, etc).
	Subdirección de Seguridad y Vigilancia Municipal	Estudio de riesgos de los asentamientos existentes	Informe de factibilidad técnica que certifique que el área determinada para regularización prioritaria no se encuentra en zona de riesgo.

5.5.4. Delimitación de polígonos de AHH

FASE	RESPONSABLE	ACTIVIDAD	PRODUCTO
DELI MITA	S. Avalúos y S. Planificación	Cruzar toda la información levantada e incorporar variables en relación a infraestructura y datos demográficos	Cartografía



S. Avalúos y S. Planificación	Determinar el área de los asentamientos humanos de hecho a regularizarse en suelo urbano y rural.	Polígonos a ser regularizados
S. Avalúos y S. Planificación	Evaluación de las debilidades y posibles soluciones.	Propuestas de re-asentamientos, de ser el caso necesario, para asentamientos en zona de riesgo.

5.5.5. Presentación y acto administrativo

FASE	RESPONSABLE	ACTIVIDAD	PRODUCTO
PRESENTACIÓN	Comisión técnica	La comisión técnica en base a los informes sectoriales, emitirá un requerimiento motivado a la Autoridad Cantonal en la que recomendará disponer, mediante acto administrativo, el inicio del proceso de regularización y adjudicación; a través de la declaratoria de utilidad pública e interés social del asentamiento humano de hecho de acuerdo a lo que dispone el Art. 596 del COOTAD, el mismo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.	

5.5.6. Expropiación, regularización y adjudicación

FASE	RESPONSABLE	ACTIVIDAD	PRODUCTO
EXPROPIACIÓN, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN	S. Avalúos	Declaratoria de utilidad pública	Regularización de los asentamientos Humanos de Hecho
	S. Planificación, S. Avalúos y Procuraduría Síndica	Expropiación con fines de regularización prioritaria	
	S. Planificación	Planificación urbanística	
	Organismo técnico	Plan parcial e informe definitivo	
	Procuraduría Síndica	Resolución administrativa de adjudicación	
	S. Planificación, S. Avalúos y Procuraduría Síndica	Protocolización e inscripción	

5.6. Información a ser levantada

Previo al levantamiento de información en campo, se realizará una delimitación borrador. La misma que definirá las zonas de estudio.

Para la delimitación de las áreas de estudio se cruzará la información catastral del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; del Plan de Uso y Gestión de Suelo; ortofoto existente; zonas de riesgo; zonas de protección ambiental; infraestructura y servicios disponibles.

Se ha realizado una matriz con la información que deberá ser levantada, se ha tomado en cuenta lo que establece:

- la Resolución no. 006 CTUGS 2020 asentamientos humanos de hecho,
- el Acuerdo Ministerial No 0029-16 Normas técnicas nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos rurales y avalúos de bienes
- la información que se presenta en la propuesta de Ordenanza que sanciona el PUGS 2024.

Se ha dividido en 4 componentes: económico, físico, social y legal. A continuación, se detalla:

5.6.1. Económico



Económico	Localización	
	Nro. Clave catastral	
	Nombre del sector	
	Régimen de tenencia	Propiedad horizontal, uniproiedad
	Uso del predio	
	Dirección	
	Área	
	Dimensión del frente	
	Cobertura natural predominante (rural)	
	Ecosistema relevante (rural)	
	Linderos o colindantes	
	Plano del predio o lote	
	Fotografía de la fachada	
	Actualizador predial	
Valor del suelo		
Valor de las construcciones		

5.6.2. Físico

Físico	Localización	
	Nro. Clave catastral	
	Área de influencia	
	Infraestructura vial	Expresas (concesión del estado) Arteriales principales Arteriales Secundarias Colectoras A, B y C Locales A y B Peatonales Ciclovías
		Tipo de vía de acceso
		Aceras Bordillos
	Servicios básicos	Red de agua potable Red de alcantarillado Recolección de basura Energía eléctrica Comunicaciones Transporte urbano
	Edificaciones existentes	Estado Materiales predominantes Acabados Área (estimado?) Número de pisos Uso de la edificación



	Cod. de identificación de la construcción (Bloque o PH)		
	Cód. de identificación del piso.		
	Nivel de edificación del piso.		
	Número de pisos		
	Condición física		
	Valor cultural		
	Estado de construcción		
	Año de construcción		
	Año de restauración		
	Área construida (estimado?)		
Uso constructivo del piso			
Propiedad Horizontal (alícuota, área declarada, unidad de medida, área de aumento constructivo)			
Elementos constructivos (estructura, acabados)			
Uso de la edificación	Vivienda	Cód. de unidad Tipo de vivienda	
	Salud Cultura Educación Espacio público		
Equipamientos en el cantón			
Obras complementarias o mejoras	Tipo de obra o mejora, material, área, estado		

5.6.3. Social

Social	Densidad poblacional	
	Jerarquía de asentamientos	
	Identificación de los beneficiarios por cada predio	
	Número de personas que habitan en la vivienda	
	Ingresos económicos de la persona o familia	
	Nivel de instrucción	
	Situación social	Desplazado Migrante Presenta discapacidad Jefe de hogar



Legal	Datos censales	Acabados del piso	Tierra/ hormigon/cerámica/madera/etc.
		Estado del piso Agua para consumo humano Eliminación de excretas Energía eléctrica Eliminación de basura Número de habitaciones (excluye: baño, cocina y negocio) Número de dormitorios Espacios para bañarse o duchas Tenencia de habitantes Observaciones Tiene teléfono convencional Números de teléfonos celulares Servicios de internet	

5.6.4. Legal

Legal	Tipo de propietario (natural o jurídica) Personería jurídica (público o privado)	Documento de identificación Nombres	
	Persona Natural	Estado civil Teléfono Correo electrónico Documento de Identificación Nombres	
	Cónyuge	Estado civil Teléfono Correo electrónico Razón social RUC	
	Datos del propietario, poseedor, poseionario	Inscrito en (ministerio o superintendencia) Lugar de inscripción Número (acuerdo o registro)	
	Persona jurídica	Representante legal (Documento de identificación, nombres completos)	
	Datos copropietario(s) en derechos y acciones	Copropietario Porcentaje de participación de cada propietario Fecha de inscripción de los títulos de propiedad de cada copropietario	Documento de identificación Nombres



Tenencia	Documento título de propiedad	Número de notaría Provincia de inscripción del título Cantón de inscripción del título Cfecha de protocolización Fecha de inscripción en el registro de la Propiedad Área (unidad) Requiere perfeccionamiento del título Años sin perfeccionamiento
	Sin título	Años que está en posesión Nombre del pueblo o etnia (de ser el caso) Forma de adquisición

5.7. Propuesta de estructura de ordenanza del proceso de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho

Como establece el artículo 8 de la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020 se debe primero contar con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho. A continuación se presenta una propuesta de estructura de ordenanza del proceso de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho.

1. Disposiciones preliminares
 - a. Objeto
 - b. Objetivos específicos
 - c. Ambito
2. Generalidades
 - a. Principios generales
 - b. Asentamientos humanos de hecho objeto de reconocimiento
3. Identificación del bien y reconocimiento de los asentamientos humanos de hecho
 - a. Sectores objeto de regularización prioritaria y adjudicación de predios
 - b. Asentamientos humanos de hecho, objeto de declaración de zonas de interés social
 - c. Posesión pacífica individual
4. Procedimientos
 - a. Etapas del proceso de regularización
 - b. Obligatoriedad del levantamiento de información
 - c. Del Organismo Técnico
 - d. Parámetros para el levantamiento de información
 - e. Asignación de la clave de identificación del predio a regularizarse
 - f. Procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho
 - g. Informes de factibilidad
 - h. Determinación del área a regularizarse



- i. Informe previo del Organismo Técnico
5. Procedimiento para la remisión de la información de los asentamientos humanos de hecho.
 - a. Remisión de la información al ente rector de hábitat y vivienda
 - b. Administración y mantenimiento de la información de los asentamientos humanos de hecho
6. Parámetros para iniciar el proceso de regularización
 - a. Declaratoria de regularización prioritaria
 - b. Plazo para proceso de regularización
 - c. Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que puedan ser regularizados
 - d. Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que no puedan ser regularizados
 - e. Relocalización de asentamientos humanos de hecho ubicados en zonas de riesgo no mitigable
7. Proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho
 - a. Planificación urbanística
 - b. Plan Parcial e informe Definitivo
 - c. Predios sin poseionario
 - d. Resolución Administrativa de Adjudicación
 - e. Protocolización e inscripción
 - f. Prohibición de venta
 - g. De los beneficios y cargas
8. Determinación del justo precio del inmueble
 - a. Pago del justo precio del inmueble expropiado
 - b. Forma de pago del inmueble expropiado
 - c. Sanción del acto administrativo
 - d. Emisión de títulos de crédito
 - e. Incumplimiento de pago



ANEXOS

ANEXO 1: ANALISIS PITS_2018 Y ACTUALIDAD (formato Excel)

ANEXO 2: ANÁLISIS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - CANTÓN ARCHIDONA.
IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS Y/U OBSERVACIONES (formato Excel y formato PDF)

ANEXO 3: NIVEL DE OCUPACION DEL SUELO – CABECERA PARROQUIAL DE COTUNDO, CABECERA
PARROQUIAL DE SAN PABLO, CABECERA CANTONAL DE ARCHIDONA. (formato Excel y formato PDF)

ANEXO 4: Tabla de aprovechamiento y la compatibilidad de usos para cada polígono de intervención
territorial PIT en suelo urbano y suelo rural (formato Excel)

ANEXO 5: Tablas referentes a las restricciones de cada PIT (formato Excel).

ANEXOS 6: Tabla de Usos Generales y Usos Específicos (formato Excel).



MAPAS

- A1_PIT_URBANO.jpg
- A1_TRATAMIENTOS_URBANOS_ok.jpg
- A3h_canton_Clasificacion_suelo.jpg
- A3h_canton_subClasificacion_rural.jpg
- A3h_PIT_Rurales.jpg
- A3h_Tratamientos_Rurales.jpg
- A3_EQUIPAMIENTOS_Archidona.jpg
- A3_EQUIPAMIENTOS_COTUNDO.jpg
- A3_EQUIPAMIENTOS_SAN_PABLO.jpg
- A3_Limite_urbano_Archidona.jpg
- A3_Limite_urbano_Cotundo.jpg
- A3_Limite_urbano_San_pablo.jpg
- A3_PITS_URBANOS_Archidona.jpg
- A3_PITS_URBANOS_San_pablo.jpg
- A3_PIT_URBANO_Cotundo.jpg
- A3_tratamientos_Archidona.jpg
- A3_tratamientos_Cotundo.jpg
- A3_tratamientos_San_pablo.jpg



BIBLIOGRAFÍA

ARRIBAS, D. (2009). *Gestión del Territorio y Medio Ambiente*.

BARRAL HENRI (1983) POBLAMIENTO Y COLONIZACION ESPONTANEA EN LA PROVINCIA DEL NAPO EN 1977. Centro Ecuatoriano de Investigación Geográfica. Documentos de Investigación No. 3. En: https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_7/carton03/22643.pdf

DESMASO, B., ESPINOSA, K., JAIME, K., Gallardo, L.. (2018): Convivir en la Amazonía peruana en el Siglo XXI. Guía de Planificación y Diseño Urbano para las ciudades en la Selva baja peruana. Perú, En: www.casapucp.com

FAINSTEIN, S. S., & CAMPBELL, S. (2011). *Geografía Urbana: Un Enfoque Integral*.

HALL, P. (2014). *Introducción a la Planificación Urbana: Conceptos, Métodos y Técnicas*.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INEC). (Año). Censo de Población y Vivienda. Recuperado de [<https://www.ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/>].

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), Registro Oficial No. 441, de 20 de mayo de 2016.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2018). Lineamientos urbanísticos mínimos para registro y calificación de planes masa. [Documento PDF]. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/04/Lineamientos-Urbanisticos-Minimos-Planes-Masa.pdf>

Muñoz, F. (2012). *Ordenamiento Territorial: Principios, Métodos y Experiencias*.

Pacione, M. (2005). *Planificación Urbana y Regional: Métodos y Técnicas para el Análisis Espacial*.

AYABACA, F: (2014): IMPLEMENTACIÓN DE TRAZADOS VIALES, SEGÚN EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (COS – CUS), EN CIUDADES DEL ECUADOR CON MENOS 260.000 HABITANTES. PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR. Tesis de Grado. Quito.