



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA



ACTUALIZACIÓN 2023 - 2027

1.	DIAGNÓSTICO PARA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	24
1.1.	Caracterización Territorial Cantonal	24
1.1.1.	Datos generales del territorio.....	24
1.1.2.	Localización.....	25
1.1.3.	Extensión territorial.....	25
1.1.4.	Límite cantonal	26
1.1.5.	División político administrativa	27
1.2.	Caracterización de los Asentamientos Humanos	28
1.2.1.	Localización de asentamientos humanos y su densidad actual	28
1.2.1.1.	A Nivel Nacional.....	28
1.2.1.2.	A Nivel Provincial y cantonal	29
1.2.1.3.	Análisis de la Densidad Poblacional por Parroquias.....	31
1.2.1.4.	Barrios Urbanos	37
1.2.1.5.	Sectores Rurales.....	40
1.2.1.6.	Centros Poblados Rurales	41
1.2.1.7.	Comunidades.....	41
1.2.2.	Análisis de uso y ocupación del suelo	46
1.2.2.1.	Uso del suelo	46
1.2.2.2.	Ocupación del suelo urbano.....	48
1.2.2.3.	Ocupación del suelo rural.....	53
1.2.2.4.	Topografía	54
1.3.	CARACTERIZACIÓN BIOFÍSICA	61
1.3.1.	Sistemas de áreas verdes, protegidas y de conservación	61
1.4.	CARACTERIZACIÓN SOCIOCULTURAL Y ECONÓMICA TERRITORIAL - PREDIAL	64
1.4.1.	Variables Consideradas.....	64
1.4.2.	Clasificación de las Zonas Homogéneas	65
2.	COMPONENTE ESTRUCTURANTE.....	68
2.1.	Análisis del modelo territorial deseado y articulación del PDOT con el PUGS...	68
2.1.1.	Revisión y definición de los objetivos estratégicos urbana y rural.....	69
2.1.1.1.	Objetivos estratégicos del Sistema físico ambiental.	69
2.1.1.2.	Objetivos estratégicos del Sistema Sociocultural.	70
2.1.1.3.	Objetivos estratégicos del Sistema Económico productivo.....	70

2.1.1.4.	Objetivos estratégicos del Sistema Asentamientos Humanos.	70
2.1.1.5.	Objetivos estratégicos del Sistema Político Institucional.	71
2.1.2.	Análisis de la Propuesta PDOT.....	71
2.1.3.	Revisión y complementación de los Roles y funciones.....	73
2.1.3.1.	Ámbito Nacional.....	75
2.1.3.2.	Ámbito Regional.....	76
2.1.3.3.	Ámbito Provincial	76
2.1.3.4.	Ámbito Cantonal	76
2.1.4.	Revisión, análisis e interpretación de la estructura urbana – rural	77
2.1.4.1.	Centralidades y ejes de conexión.....	77
2.1.4.2.	Sistema local de asentamientos humanos	82
2.1.4.3.	Asentamientos humanos concentrados (AHC).....	103
2.1.4.4.	Distribución de la Población Urbana.....	103
2.1.4.5.	Concentración Poblacional.....	103
2.1.4.6.	Análisis Espacial	103
2.1.4.7.	Implicaciones para el Desarrollo Urbano.....	104
2.2.	Estructura urbana - rural.....	109
2.3.	Definición de límites urbanos	117
2.3.1.	Revisión de las áreas urbanas actuales	117
2.3.1.1.	Parroquia Madre Tierra	118
2.3.1.2.	Parroquia Mera	118
2.3.1.3.	Parroquia Shell	118
2.3.2.	Delimitación Urbana de Mera	121
2.3.3.	Delimitación Urbana de Shell.....	125
2.3.4.	Delimitación Urbana de Madre Tierra	130
2.3.5.	Área urbana sector La Moravia.....	133
2.4.	Clasificación del suelo	135
2.4.1.	Suelo urbano	139
2.4.1.1.	Suelo urbano consolidado.....	142
2.4.1.2.	Suelo urbano no consolidado	145
2.4.1.3.	Suelo urbano de protección	150
2.4.2.	Suelo rural.....	159
2.4.2.1.	Suelo rural de producción	159
2.4.2.2.	Suelo rural para aprovechamiento extractivo	161
2.4.2.3.	Suelo rural de expansión urbana.....	164

2.4.2.4. Rural de Protección.....	182
2.5. Localización de infraestructuras y capacidad pública de soporte.....	185
2.5.1. Revisión y análisis de los sistemas y subsistemas públicos de soporte.	185
2.5.1.1. Sistemas de servicios básicos actuales	185
2.5.1.2. Consideraciones para la implementación de sistemas	191
2.5.2. Equipamientos Públicos por tipología y radios de influencia	194
2.5.2.1. Sistema de equipamientos	195
2.5.2.2. Sistema de equipamientos actuales por tipología	199
2.5.2.3. Consideraciones de requerimientos de equipamientos	212
2.5.3. Vialidad, movilidad y transporte	218
2.5.3.1. Red vial.....	218
2.5.3.2. Tipo de rodadura y estado actual	223
2.5.3.3. Transporte Terrestre.....	229
2.6. Plan de movilidad cantonal.....	229
2.6.1. Medios de transporte	230
2.6.1.1. Transporte aéreo.....	247
2.6.1.2. Propuesta vial	250
2.6.2. Agua de dominio hídrico público (Sistema hídrico cantonal).....	254
2.6.3. Sistema de áreas verdes	257
2.7. Conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos	260
2.8. Conjuntos históricos y culturales.....	262
2.9. Revisión y ajuste de las zonas expuestas a amenazas y riesgos	267
2.9.1. Peligro volcánico	267
2.9.2. Inundaciones	269
2.9.3. Movimientos en masa.....	271
2.9.4. Peligro sísmico	274
2.9.5. Restricciones naturales y de susceptibilidad a riesgos	276
2.9.6. Distribución espacial general de las actividades	281
2.10. Planes urbanísticos complementarios.....	283
2.10.1. Planes Maestros sectoriales	283
2.10.2. Planes Parciales.....	285
2.10.2.1. Plan parcial en suelo urbano no consolidado	288
2.10.2.2. Plan para transformar suelo rural a suelo urbano.....	288

2.10.2.3.	Plan parcial en suelo rural.....	289
2.10.2.4.	Plan Parcial para la gestión de suelo de interés social.....	290
2.10.3.	Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.....	292
3.	COMPONENTE URBANÍSTICO.....	294
3.1.	Polígonos de intervención	294
3.1.1.	Análisis de las zonas homogéneas.....	294
3.1.1.1.	Zonas homogéneas en el área urbana.....	294
3.1.1.2.	Zonas homogéneas en el área rural.....	298
3.1.2.	Polígonos de intervención territorial.....	299
3.1.2.1.	Polígonos de intervención del suelo urbano.....	301
3.1.2.2.	Polígonos de intervención del suelo rural.....	307
3.2.	Asignación de tratamientos urbanísticos	315
3.2.1.	En el suelo urbano.....	315
3.2.2.	En el suelo rural.....	321
3.3.	Normas de aprovechamiento urbanísticos	325
3.3.1.	Norma urbanística para bienes y servicios públicos	326
3.3.1.1.	Sistemas viales y de movilidad.....	326
3.3.1.2.	Equipamientos y servicios.....	333
3.3.2.	Norma urbanística para bienes y servicios privados	336
3.3.2.1.	Edificabilidad general.....	336
3.3.2.2.	Usos de suelo cantonal.....	337
3.3.2.3.	Ocupación del suelo.....	357
3.3.3.	Normas de aprovechamiento urbano.....	360
3.3.4.	Normas de aprovechamiento rural.....	368
3.3.4.1.	Centros poblados rurales en territorio comunitario	377
3.3.4.2.	Centros poblados rurales en territorio no comunitario	378
3.4.	Determinantes urbanísticas especiales	379
3.4.1.	Determinantes que limitan procesos de urbanización	380
3.4.2.	Determinantes que limitan la construcción y fraccionamiento	381
3.5.	Estándares urbanísticos	382
3.5.1.	Estándares urbanísticos para dotación de espacios públicos	383
3.5.1.1.	Estándares urbanísticos para equipamientos.....	383
3.5.1.2.	Estándares urbanísticos de vías	383

3.5.1.3.	Estándares urbanísticos de infraestructuras.....	384
3.5.1.4.	Estándares urbanísticos de espacios públicos	384
3.5.1.5.	Determinación del sistema de áreas verdes y espacio público.....	385
3.5.1.6.	Estándares urbanísticos en suelo de protección ecológica	385
3.5.1.7.	Estándares urbanísticos en áreas de patrimonio arqueológico.....	385
3.5.1.8.	Estándares urbanísticos de protección y mitigación de riesgos.....	386
3.5.1.9.	Estándares urbanísticos de suelo de cesión	386
3.5.1.10.	Estándares urbanísticos para áreas verdes	389
3.5.1.11.	Estándares urbanísticos de aplicación en los Planes Parciales	390
3.5.1.12.	Determinación del suelo rural de expansión urbana	397
3.5.2.	Porcentajes obligatorios para vivienda de interés social o prioritario	399
3.5.3.	Afectaciones	400
3.5.3.1.	Afectaciones por obras de interés pública	401
3.5.3.2.	Afectaciones por protección de la vegetación	402
3.5.3.3.	Afectaciones por protección por limitaciones topográficas	405
3.5.3.4.	Afectaciones por protección hídrica	408
3.5.3.5.	Afectaciones por protección de zonas de riesgo	410
3.5.3.6.	Afectaciones por derecho de vía	411
3.5.3.7.	Afectaciones en líneas del servicio de energía eléctrica.....	411
3.5.3.8.	Afectaciones por franjas del aeropuerto Río Amazonas	412
3.6.	Identificación y localización del suelo para generación de vivienda	413
3.6.1.	Tipo de vivienda y emplazamiento	415
3.6.1.1.	Procedimientos para la implementación de vivienda	415
3.7.	Sectores sujetos a declaratoria de regulación prioritaria	418
3.8.	Sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos	419
3.9.	Sectores sujetos a la aplicación de herramientas de gestión	420
4.	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	422
4.1.	Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.....	422
4.1.1.	Unidades de actuación urbanística	423
4.1.1.1.	Alcance y ámbito de aplicación	423
4.1.1.2.	Proceso.....	424
4.1.1.3.	Obligaciones de los propietarios de suelo urbanístico	425
4.1.1.4.	Derechos de los propietarios de suelo urbanístico	426

4.1.1.5.	Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística	426
4.2.	Intervención en la morfología urbana y estructura predial.....	427
4.2.1.	Reajuste de terrenos	428
4.2.1.1.	Alcance y ámbito de aplicación	428
4.2.1.2.	Proceso.....	429
4.2.2.	Integración inmobiliaria.....	429
4.2.2.1.	Alcance y ámbito de aplicación	430
4.2.2.2.	Proceso.....	430
4.2.3.	Fraccionamiento, partición o subdivisión	430
4.2.3.1.	Alcance y ámbito de aplicación	430
4.2.3.2.	Proceso.....	431
4.2.4.	Cooperación entre partícipes.....	431
4.2.4.1.	Alcance y ámbito de aplicación	431
4.2.4.2.	Proceso.....	431
4.3.	Regulación del mercado de suelo	432
4.3.1.	Derecho de adquisición preferente	432
4.3.1.1.	Alcance y ámbito de aplicación	433
4.3.1.2.	Proceso.....	433
4.3.2.	Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.....	434
4.3.2.1.	Alcance y ámbito de aplicación	434
4.3.2.2.	Proceso.....	435
4.3.3.	Declaración de zona de interés social	435
4.3.3.1.	Alcance y ámbito de aplicación	436
4.3.3.2.	Proceso.....	436
4.3.4.	Anuncio del proyecto	437
4.3.5.	Afectaciones.....	438
4.3.6.	Derecho de superficie.....	438
4.3.6.1.	Proceso.....	439
4.3.7.	Banco de suelo.....	440
4.4.	Financiamiento del desarrollo urbano	441
4.4.1.	Concesión onerosa de derechos	442
4.4.1.1.	Ámbito de aplicación	442
4.4.1.2.	Proceso.....	443
4.4.1.3.	Pago	443

4.5. Gestión del suelo de los asentamientos de hecho.....	446
4.5.1. Declaratoria de regularización prioritaria	446
4.5.1.1. Proceso.....	447
ANEXOS.....	448
1. CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MERA.....	449
1.1. Denominaciones abreviadas.....	450
1.2. Definición de términos técnicos	451
1.2.1. Significados relativos al Uso	451
1.2.2. Significado Relativo a los Tipos de Uso	453
1.2.3. Significados Relativos al Terreno	465
1.2.4. Significados Relativos al Tejido Urbano. –	468
1.2.5. Significados Relativos a la Protección Patrimonial. –	474
1.2.6. Significados Relativos a los Procesos Administrativos. –	476
1.2.7. Preservación Ecológica y Protección de Fuentes de Agua	477
1.3. Normas generales sobre el tejido urbano	481
1.3.1. Área descubierta entre volúmenes edificadas	481
1.3.1.1. Espacio urbano	481
1.3.1.2. Conformación del espacio urbano.....	481
1.3.1.3. Funciones del espacio urbano. -	482
1.3.1.4. Patios apendiculares del Espacio Urbano. -	482
1.3.1.5. Patios Auxiliares.....	483
1.3.1.6. Carácter y dimensiones de los patios auxiliares. -	483
1.3.1.7. Extensiones apendiculares en los patios auxiliares. -	483
1.3.1.8. Normas Comunes a Todas las Áreas Descubiertas. -	483
1.3.2. Edificios entre medianeras (continua).....	484
1.3.2.1. Relación entre Altura y Separación de Paramentos. -	485
1.3.2.2. Línea de Frente Interno. -	486
1.3.2.3. Línea Interna de Basamento. -	488
1.3.2.4. Construcciones Permitidas por Sobre los Planos Límite	489
1.3.2.5. Altura de Edificios en Casos Especiales. -	490
1.3.3. Área descubierta entre volúmenes edificadas	492
1.3.3.1. Espacio Urbano. -	492
1.3.3.2. Conformación del Espacio Urbano. -	492

1.3.4.	Edificios de perímetro libre (o aislada).....	493
1.3.4.1.	Características de los Edificios de Perímetro Libre. -	493
1.3.4.2.	Altura de un Edificio de Perímetro Libre. -	493
1.3.4.3.	Retiros de las Construcciones. -	494
1.3.4.4.	Salientes en las Fachadas. -	495
1.3.4.5.	Línea de Frente Interno. -	495
1.3.4.6.	Línea Interna de Basamento. -	496
1.3.4.7.	Mancomunidad de Espacio Aéreo.....	496
1.3.4.8.	Construcciones Permitidas por Sobre los Planos Límite. -	496
1.3.4.9.	Disposiciones de Estética Urbana. -	496
1.3.5.	Edificios de perímetro semilibre o pareado	497
1.3.5.1.	Características de los Edificios de Perímetro Semilibre o Pareado ..	497
1.3.5.2.	Disposiciones Particulares. -	497
1.3.5.3.	Edificios de perímetro Libre (Aislada) o Semilibre (Pareada)	498
1.3.6.	De la línea de fábrica.....	499
1.3.6.1.	Alineación. -	499
1.3.6.2.	Línea de Edificación. -	499
1.3.6.3.	Obras Detrás de la Línea de Fábrica y de la Línea de Edificación ..	499
1.3.7.	Línea de fábrica de esquina (L.F.E.)	500
1.3.7.1.	Formación de Espacios Libres en las Esquinas.	500
1.3.7.2.	Obligación de Materializar la L.F.E.	501
1.3.7.3.	Traza y Dimensión de la L.F.E.....	501
1.3.7.4.	Retiro Obligatorio de la L.F.E.-	502
1.3.7.5.	Edificación Detrás de la L.F.E.-	502
1.3.7.6.	L.F.E. que Comprende más de una Parcela.-	502
1.3.7.7.	Cuerpos Salientes Cerrados Sobre la L.F.E.	502
1.3.7.8.	Cuerpos Salientes Cerrados Sobre el Retiro.....	503
1.3.7.9.	Convenio para Formar la Línea Fábrica de Esquina. -	503
1.4.	Normas de habitabilidad	505
1.4.1.	Vivienda.....	505
1.4.2.	Asoleamiento en Edificios de Perímetro Libre (Aislada).-	505
1.4.3.	Asoleamiento en Edificios entre Medianeras (Continuo).-	505
1.5.	Combinación de tipologías	506
1.5.1.	Disposiciones Particulares. -	506
1.6.	Completamiento de tejido	507

1.6.1. Parcelas Rodeadas por Edificios de Igual Altura. -	507
1.6.2. Parcelas Rodeadas por Edificios de Distintas Alturas. -.....	507
1.6.3. Parcelas Flanqueadas	508
1.7. Registro Municipal de los Profesionales. -	509
1.7.1. Responsabilidad del Profesional. -.....	510
1.8. Informes y certificados	512
1.8.1. Certificaciones	512
1.8.2. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares.-	512
1.8.3. Certificado de uso conforme	515
1.8.3.1. Requisitos	515
1.8.3.2. Obligatoriedad	516
1.8.3.3. Requisitos para Certificado de Uso conforme para el funcionamiento en edificaciones ya existentes:.....	519
1.8.3.4. Vigencia.	520
1.8.3.5. Responsabilidad. -	520
1.8.3.6. Cese Forzoso del Uso.....	521
1.8.3.7. Daño a edificio de uso no conforme. -	521
1.8.3.8. Ampliaciones. -	521
1.9 De las autorizaciones	522
1.9.1 Las edificaciones podrán realizarse por etapas. -	524
1.9.2 Supervisión de los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado. 524	
1.10 Permisos para edificación.....	524
1.10.1 Para una nueva construcción, reconstrucción o ampliación. -.....	524
1.10.2 Obligación del constructor. -	529
1.10.3 Del permiso de habitabilidad. -	530
1.10.4 Trabajos Varios. -.....	530
1.10.5 De los Casos Especiales. -	533
1.11 Permiso para la aprobación de propiedad horizontal	533
1.11.1 Sujetos de las normas de régimen de propiedad Horizontal	533
1.11.2 Disposiciones Generales. -	534
1.11.3 Edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal. - .	535

1.11.3.1. Número máximo de unidades en propiedad horizontal.	536
1.11.4 Áreas verdes recreativas para edificaciones con régimen de propiedad horizontal. -	539
1.11.5 Disposiciones comunes para la edificación bajo el régimen de propiedad horizontal. -	541
1.11.6 Nuevos proyectos de edificación bajo el régimen de propiedad horizontal. -	542
1.11.7 Normas Técnicas. -.....	543
1.11.8 Emisión de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal. -	544
1.11.9 Aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal	545
1.11.10 Edificaciones por construirse bajo el régimen de propiedad horizontal	547
1.12 Parcelación o Fraccionamiento	549
1.12.1 Disposición de las Parcelas. -.....	549
1.12.2 Prohibición de Parcelación sin Acceso a Vía Pública. -.....	549
1.12.3 Planos de Venta de Parcelas. -.....	549
1.12.4 División y Dimensiones Mínimas de la Parcela. -.....	550
1.12.5 Separación de Fracciones de Parcelas, Integración y Unificación	551
1.12.6 Certificado de la Notaría por División o Unificación de parcelas. -	552
1.12.7 Subdivisión y Reestructuración de Parcelas Edificadas y no edificadas. -	552
1.12.8 Obligatoriedad de Cumplimiento. -.....	552
1.12.9 Subdivisión de Parcelas con Frente a dos o más Calles. -	552
1.13 Aprobación de fraccionamientos.....	553
1.13.1 Requisitos para la Aprobación de subdivisiones. -	553
1.13.2 Requisitos para aprobación de Fraccionamiento Agrícola. -	555
1.13.3 Revisión, verificación y aprobación de fraccionamiento	558
1.13.4 Fraccionamientos especiales.....	558
1.13.5 Servicios básicos para fraccionamientos	559
1.14 Aprobación de urbanizaciones	560
1.14.1 Servicios básicos para Urbanizaciones	560
1.14.2 Procedimientos para la Aprobación de Urbanizaciones.	560
1.14.3 Urbanizaciones de interés social. –	570
1.14.4 Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo. -	571
1.14.5 Planos modificatorios de urbanización. –.....	573

1.15 Normas generales para parcelación o fraccionamiento.....	573
1.15.1 De los lotes.....	573
1.15.2 Propuesta de Apertura de Vía Pública y parcelación en el Área Urbana. -	574
1.15.3 Obligatoriedad de Cumplimiento del convenio. -	575
1.15.4 Proporción de Terreno Destinado para Uso y Utilidad Pública. -	575
1.15.5 Ancho de Calles. -	575
1.15.6 En los casos de subdivisión de predio por herencia o división de hecho. -	575
1.15.7 Prohibición de fraccionamiento de un bien inmueble mediante la figura de	
derechos y acciones. -	576
1.15.8 Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. -	576
1.15.9 Autoabastecimiento. -	577
1.15.10 Predios limitados o atravesados por ríos o quebradas.....	577
1.15.11 Responsabilidad del Concejo Municipal de Mera. -	577
1.15.12 Informe al Concejo Municipal. -	577
1.15.13 Aprobación de la resolución administrativa. -	578
1.15.14 Obligaciones para las urbanizaciones y subdivisiones. -	578
1.15.15 Revocatoria. -	579
1.15.16 Abstención del registrador de la propiedad. -	579
1.15.17 Intensificación del suelo.....	579
1.16 Procedimientos para la elaboración de resoluciones administrativas	580
1.16.1 Resolución administrativa para Propiedad Horizontal. -	580
1.16.2 Procedimientos para la resolución administrativa de fraccionamientos y	
urbanizaciones	581
1.16.3 Prohibiciones. -	581
1.16.4 Protocolización de la resolución u ordenanza	582
1.17 Área verde y comunal.....	582
1.17.1 Porcentaje del área verde y comunal fraccionada.	582
1.17.2 Casos en los que la contribución de áreas verdes y comunales para	
fraccionamientos pueden ser compensada:	586
1.17.3 Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal. -...	586
1.17.4 Legitimación de áreas verdes y comunales. -	586
1.17.5 Catastro de áreas comunales. -	587
1.18 Garantías	587

1.18.1	Tipos de garantías. -	587
1.18.1.1	Garantía para edificaciones. -	587
1.18.1.2	Garantía para urbanizaciones	590
1.19	Sistema vial e infraestructura	591
1.19.1	Clasificación. -	591
1.19.2	Red Vial Primaria (vía arterial). -	591
1.19.3	Red Vial Secundaria (vía colectora). -	592
1.19.4	Red Vial Terciaria (vía local). -	592
1.19.5	Ciclo Vías. -	592
1.19.6	Vías con L.E. Particularizadas. -	592
1.19.7	Actividades por desarrollarse en la vía pública	593
1.19.8	De las Normas Aplicables al Diseño y Construcción de Vías. -	593
1.20	Ocupación de aceras.....	596
1.20.1	Zona de seguridad de la bocacalle	596
1.21	Solares no construidos	596
1.22	Exenciones de impuestos. -	599
1.23	Exenciones temporales. -	599
1.24	Expropiaciones para Vivienda de Interés Social y Regularización de Asentamientos Urbanos en solares no edificados.....	600
1.25	Las expropiaciones. -	601
1.26	Estacionamientos	602
1.26.1	Reglamentación de estacionamientos. -	604
1.27	Levantamientos planimétricos de Compra/Venta.....	606
1.27.1	Requisitos para Certificado de Afectación. -	607
1.28	Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno.....	608
1.28.1	No se aplicará el presente capítulo:.....	608
1.28.2	Excedentes o diferencias de áreas. -	608
1.28.3	Requisitos que exige el Art. 481.1 del COOTAD para su aplicación. -...	611
1.28.4	Formas de detección de presuntos excedentes.....	615
1.28.5	Determinación de linderos. -	616

1.28.6	Presunción de bien mostrenco. -	617
1.28.7	Autoridad Administrativa Competente. -.....	617
1.28.8	Procedimiento para la regularización de excedentes	617
1.28.9	Iniciativa de la regularización. -.....	617
1.28.10	Resolución de la Autoridad Administrativa Competente. -	618
1.28.11	De la inscripción.....	619
1.28.12	Prohibición de inscripción. -	620
1.28.13	De los Casos particulares. -	620
1.29	Presentación de Planos.....	620
1.29.1	Dimensiones para láminas de dibujo de los proyectos. —.....	620
1.29.2	Contenido mínimo de los planos. -.....	623
1.29.2.1	Para proyectos arquitectónicos (edificación):	623
1.29.2.2	Subdivisión o reestructuración parcelaria.	625
1.29.2.3	Para proyectos de habilitación del suelo: Urbanización.....	626
1.29.2.4	Cronograma valorado de obras de infraestructura. —	627
1.29.2.5	Para equipamiento comunitario y áreas verdes en urbanizaciones	627
1.29.2.6	Proyectos de conservación, restauración y ampliación	628
1.29.2.7	Proyectos por etapas	628
1.29.2.8	Memoria técnica.....	628
1.29.2.9	Tasas para Duplicación	628
1.30	Infracciones y sanciones territoriales	629
1.30.1	Principio de legalidad.....	630
1.30.2	Principio de Proporcionalidad.	630
1.30.3	Principio de tipicidad.....	630
1.30.4	Principio de Responsabilidad.....	632
1.30.5	Principio de Irretroactividad-	632
1.30.6	De la Prescripción.	632
1.30.7	Prohibición de Concurrencia de sanciones.	633
1.30.8	Procedimiento. -	633
1.30.9	Caducidad del procedimiento administrativo sancionador. -.....	634
1.30.10	Recursos.	634
1.31	Infracciones y sanciones	634
1.31.1	Definiciones y competencias.	634
1.31.2	Permisos. -	635
1.31.3	Penas aplicables. -	635

1.31.4	De las multas. -.....	636
1.31.5	Infracciones y Sanciones Aplicables para el fraccionamiento ilegal del Suelo. – 636	
1.31.6	Infracciones y Sanciones aplicables para la Edificación. –	638
1.31.7	Otras infracciones y sanciones de aplicación general. -.....	643
1.31.8	Derrocamiento de Obras. -	646
1.31.9	Cancelación de la multa impuesta por el Comisario de Construcciones. - 647	
1.31.10	Procedimiento. -	647
1.32	Control territorial	649
1.32.1	Supervisión del Control Territorial. -	652
1.33	Modificaciones del código de Regulación	654
1.33.1	De las modificaciones. -.....	654
1.33.2	Audiencia pública	656
1.33.3	Participación ciudadana. -	656
1.34	Consejo de Planificación del GAD Municipal de Mera. –	661
1.35	Procedimiento del Legislativo del GAD Municipal de Mera. -.....	662
1.36	Comisión de planificación y presupuesto.....	662
1.36.1	Funciones adicionales de la Comisión de Planificación y Presupuesto. 663	
1.36.2	Integrantes de la Comisión de Planificación y Presupuesto. -.....	664
1.36.3	Participación ciudadana según la naturaleza del tema a tratarse. -	664
2.	ANEXOS GRÁFICOS DEL CÓDIGO DE REGULACIÓN	665

Índice de tablas

Tabla 1. Cuadro de densidad poblacional por parroquia en el cantón Mera.....	31
Tabla 2. Cuadro de densidad poblacional por parroquia en suelo urbano.....	32
Tabla 3. Cuadro de densidad poblacional por parroquia en suelo rural.....	32
Tabla 4. Predios con construcciones en zona rural.....	53
Tabla 5. Barrios y sectores de la zona urbana y rural de Shell.....	83
Tabla 6. Barrios y sectores Parroquia Mera. Fuente: Catastro 2019.	87
Tabla 7. Barrios y sectores Parroquia Madre Tierra. Fuente: Catastro 2019.	91
Tabla 8. Asentamientos Irregulares.....	95
Tabla 9. Población de los principales asentamientos humanos	104
Tabla 10. Proyecciones de población urbana al horizonte del Plan.....	106
Tabla 11. Análisis Histórico de Densidad Poblacional	108
Tabla 12. Límite del área urbana de Mera.	121
Tabla 13. Delimitación del área urbana de Shell.	125
Tabla 14. Límite del área urbana de Madre Tierra.	130
Tabla 15. Límite del área urbana del sector La Moravia.....	133
Tabla 16. Clases de uso de tierra presentes en Mera.	136
Tabla 17. Clasificación y subclasificación de acuerdo con la normativa nacional...	138
Tabla 18. Áreas Urbanas Parroquiales	140
Tabla 19. Suelo urbano consolidado.....	143
Tabla 20. Suelo Urbano NO CONSOLIDADO.....	146
Tabla 21. Suelo Urbano de Protección	151
Tabla 22. Límite del suelo rural de expansión urbana de Mera 1.	168
Tabla 23. Límite del suelo rural de expansión urbana de Mera 2.	169
Tabla 24. Límite del suelo rural de expansión urbana de Shell 1.	175
Tabla 25. Límite del suelo rural de expansión urbana de Shell 2.	177
Tabla 26. Límite del suelo rural de expansión urbana de Shell 3.	178
Tabla 27. Límite del suelo rural de expansión urbana de Shell 4.	179

Tabla 28. Servicios básicos en el sector urbano	186
Tabla 29. Servicios básicos en el sector rural	186
Tabla 30. Equipamientos y nodos de desarrollo.....	198
Tabla 31. Categorías de equipamientos.....	198
Tabla 32. Equipamientos de la Parroquia de Mera	199
Tabla 33. Equipamientos parroquia Shell.....	201
Tabla 34. Equipamientos parroquia Madre Tierra	205
Tabla 35. Requerimiento de equipamientos	213
Tabla 36. Vialidad y estado de vías de la parroquia Mera	223
Tabla 37. Vialidad y estado de vías de la parroquia Madre Tierra	224
Tabla 38. Vialidad y estado de vías de la parroquia Shell	224
Tabla 39. Cooperativas de transporte terrestre	230
Tabla 40. Rutas y frecuencias del servicio de transporte terrestre	232
Tabla 41. Habitantes con acceso a red de transporte público, en la zona rural.....	239
Tabla 42. Zonas de protección del aeropuerto Rio Amazonas	248
Tabla 43. Variación de cobertura vegetal en el cantón Mera.....	262
Tabla 44. Bienes patrimoniales por parroquia.....	262
Tabla 45. Bienes patrimoniales inmateriales por tipo y por parroquia	263
Tabla 46. Movimientos de Masas.....	271
Tabla 47. Planes parciales en las áreas de expansión urbana.....	289
Tabla 48. Plan parcial en suelo rural.....	290
Tabla 49. Planes parciales para la gestión de suelo de interés social	291
Tabla 50. Rango de fraccionamiento predial rural de la Parroquia Mera	298
Tabla 51. Rango de fraccionamiento predial rural de la Parroquia Madre Tierra	298
Tabla 52. Rango de fraccionamiento predial rural de la Parroquia Shell	299
Tabla 53. Análisis de lotes por Parroquia	299
Tabla 54. PIT urbanos de la cabecera parroquial Mera.....	301
Tabla 55. PIT urbanos de la cabecera parroquial Shell	302

Tabla 56. PIT urbanos de la cabecera parroquial Madre Tierra.....	302
Tabla 57. PIT urbanos de la Moravia	303
Tabla 58. PIT Rurales del cantón Mera.....	312
Tabla 59. Tratamientos Urbanísticos de los PIT urbanos del cantón Mera.....	316
Tabla 60. Tratamientos urbanísticos en los PIT Rurales del cantón Mera	322
Tabla 61. Tipo de vía	328
Tabla 62. Especificaciones mínimas de vías urbanas	330
Tabla 63. Normativa de equipamiento.....	334
Tabla 64. Usos específicos en el suelo rural	343
Tabla 65. Usos específicos en el suelo urbano	352
Tabla 66. Normas de aprovechamiento urbano de la Parroquia Mera	361
Tabla 67. Normas de aprovechamiento urbano de la Parroquia Shell.....	363
Tabla 68. Normas de aprovechamiento urbano de la Parroquia Madre Tierra.....	366
Tabla 69. Normas de aprovechamiento urbano de la Moravia	367
Tabla 70. Normas de aprovechamiento rural	372
Tabla 71. Porcentajes obligatorios para vivienda de interés social.....	399
Tabla 72. Franjas de servidumbre en líneas de energía eléctrica	411
Tabla 73. Distancias por voltajes	412
Tabla 74. Distancias por voltajes	413
Tabla 75. Tenencia de la vivienda INEC 2010.....	414
Tabla 76. Tenencia de la vivienda INEC 2022.....	414
Tabla 77. Asentamientos irregulares.....	418
Tabla 78. Tipos de vías según rangos	473
Tabla 79. Trazo de la línea de fábrica de esquina.....	501
Tabla 80. Ángulos de cuerpos salientes sobre L.F.E.....	503
Tabla 81. Unidades en propiedad horizontal	536
Tabla 82. Cuadro resumen de requerimientos	540
Tabla 83. Especificaciones mínimas de vías urbanas	593

Tabla 84. Requerimiento de estacionamientos	602
Tabla 85. Estacionamientos mínimos requeridos en viviendas	603
Tabla 86. Estacionamientos mínimos requeridos en equipamientos	603
Tabla 87. Área urbana, expansión urbana y rural	614
Tabla 88. Formato y dimensión de láminas de dibujo	620
Tabla 89. Espacios para sellos	621
Tabla 90. Datos para láminas de proyectos de compras ventas	622
Tabla 91. Cuadro de áreas	624
Tabla 92. Escalas	628
Tabla 93. Costo de mapas para público en general	629
Tabla 94. Costo por duplicado para planos	629

Índice de figuras

Figura 1: Ubicación del Cantón Mera.....	25
Figura 2: División Política del Cantón Mera	26
Figura 3: División Política del Cantón Mera	27
Figura 4: Redes de asentamientos humanos Zonal.....	28
Figura 5: Red de asentamientos humanos de la Provincia de Pastaza.....	30
Figura 6: Densidad Poblacional del cantón Mera.....	33
Figura 7: Densidad Poblacional de la Parroquia Mera	34
Figura 8: Densidad Poblacional de la Parroquia Shell.....	35
Figura 9: Densidad Poblacional de la Parroquia Madre Tierra	36
Figura 10: Barrios Urbanos por área urbana de la Parroquia Mera.....	37
Figura 11: Barrios Urbanos por área urbana de la Parroquia Shell	38
Figura 12: Barrios Urbanos por área urbana de la Parroquia Madre Tierra.....	39
Figura 13: Mapa de los sectores rurales del cantón Mera.....	40
Figura 14: Centros poblados y la división política del cantón Mera	41
Figura 15: Mapa centros poblados de la Parroquia Mera.....	42
Figura 16: Mapa centros poblados de la Parroquia Shell.....	43
Figura 17: Mapa centros poblados de la Parroquia Madre Tierra.....	44
Figura 18: Ubicación de las comunidades y división política del cantón Mera	45
Figura 19: Uso del suelo y su subclasificación del cantón Mera	47
Figura 20: Suelo de consolidación demográfica Urbano de Mera	50
Figura 21: Suelo de consolidación demográfica Urbano de Shell	51
Figura 22: Suelo de consolidación demográfica Urbano de Madre Tierra	52
Figura 23: Topografía Urbana de la Parroquia Mera	55
Figura 24: Topografía Urbana de la Parroquia Shell	57
Figura 25: Topografía Urbana de la Parroquia Madre Tierra	59
Figura 26: Unidades Hídricas del Cantón Mera	62

Figura 27: Sistemas de áreas verdes protegidas y de conservación	63
Figura 28: Zonas Homogéneas	67
Figura 29: Modelo Territorial Integral del Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025 ...	75
Figura 30: Centralidades y ejes de conexión	81
Figura 31: Barrios y Sectores del área urbana Shell.....	86
Figura 32: Barrios y sectores del área urbana Mera.	89
Figura 33: Barrios y sectores de la parroquia Mera.	90
Figura 34: Sectores área urbana Madre Tierra.	93
Figura 35: Barrios y sectores de la parroquia Madre Tierra.	94
Figura 36: Asentamientos irregulares.	97
Figura 37: Asentamientos irregulares: Asoc. La Florida y Asoc. El Porvenir	98
Figura 38: Delimitación del asentamiento irregular Monte Sinaí.	99
Figura 39: Asentamientos irregulares: Asoc. Shuar Etsa y Asoc. Pueblo Nuevo....	100
Figura 40: Delimitación del asentamiento irregular Asoc. Sol de Oriente.....	101
Figura 41: Asentamientos en el Área arqueológica T Zulay.	102
Figura 42: Estructura Urbano – Rural en el cantón Mera.	112
Figura 43: Clasificación urbano-rural del suelo del cantón Mera.....	116
Figura 44: Áreas urbanas del cantón Mera por parroquias	120
Figura 45: Límite del área urbana de Mera.	124
Figura 46: Límite del área urbana de Shell.	129
Figura 47: Límite del área urbana de Madre Tierra.....	132
Figura 48: Límite del área urbana del sector La Moravia.	134
Figura 49: Uso del Suelo Urbano de Mera.....	156
Figura 50: Suelo Urbano de Shell.....	157
Figura 51: Suelo Urbano de Madre Tierra.....	158
Figura 52: Zonas de expansión urbana de Mera	171
Figura 53: Zonas de expansión urbana de Shell.....	181
Figura 54: Clasificación general del suelo rural.	184

Figura 55: Mapa de la Red de Agua Cantonal	187
Figura 56: Red de Alcantarillado.....	188
Figura 57: Red de Energía Eléctrica	189
Figura 58: Recolección de Basura.....	190
Figura 59: Mapa de equipamientos y radios de influencia de Mera	209
Figura 60: Mapa de equipamientos y radios de influencia de Shell.....	210
Figura 61: Mapa de equipamientos y radios de influencia de Madre Tierra	211
Figura 62: Clasificación vial según Tipo en la parroquia Mera	220
Figura 63: Clasificación vial según Tipo en la parroquia Shell	221
Figura 64: Clasificación vial según Tipo en la parroquia Madre Tierra.	222
Figura 65: Red vial urbana de Mera	225
Figura 66: Red vial urbana de Shell.....	226
Figura 67: Red vial urbana de Madre Tierra	227
Figura 68: Cobertura de redes de transporte público de pasajeros cantonal	234
Figura 69: Cobertura de redes de transporte público en el área urbana de Mera .	235
Figura 70: Cobertura transporte público en el área urbana de Shell	236
Figura 71: Cobertura de transporte público en el área urbana de Madre Tierra	237
Figura 72: Población con acceso a servicio de transporte público	241
Figura 73: Población con acceso a PRT en área urbana de la parroquia Shell.....	243
Figura 74: Acceso a PRT en áreas urbanas y de expansión de Shell.....	246
Figura 75: Zonas de protección en aeropuerto Rio Amazonas	249
Figura 76: Esquema de conectividad.....	253
Figura 77: Mapa del sistema hídrico.....	256
Figura 78: Categorías de Conservación en el cantón Mera	259
Figura 79: Ubicación de bienes de interés patrimonial en la parroquia Mera	263
Figura 80: Ubicación de bienes inventariados en la parroquia Mera	264
Figura 81: Ubicación de bienes de interés patrimonial en el sector Moravia	264
Figura 82: Ubicación de bienes de interés patrimonial en la parroquia Shell	264

Figura 83: Ubicación de bienes inventariados en la parroquia Shell	265
Figura 84: Bienes de interés patrimonial en Madre Tierra.....	265
Figura 85:Área arqueológica Té de Zulay	266
Figura 86:Riesgos Volcánicos del cantón Mera	268
Figura 87:Zonas de susceptibilidad a inundaciones del cantón Mera	270
Figura 88: Zonas susceptibles a movimientos en masa del cantón Mera	273
Figura 89:Zonas con susceptibilidad a peligros sísmicos del cantón Mera	275
Figura 90:Restricciones Biofísicas y Riegos del área urbana de la parroquia Mera	278
Figura 91: Restricciones biofísicas y riegos del área urbana de la parroquia Shell	279
Figura 92: Restricciones biofísicas y riegos del área urbana de Madre Tierra	280
Figura 93: Distribución general de las actividades.....	282
Figura 94: Ubicación de los planes parciales.....	293
Figura 95: Zonas Homogéneas	297
Figura 96:PIT urbanos de la cabecera parroquial Mera	303
Figura 97: PIT urbanos de la cabecera parroquial Shell	304
Figura 98:PIT urbanos de la cabecera parroquial Madre Tierra	305
Figura 99:PIT urbano de la Moravia	306
Figura 100: PIT Rurales del cantón Mera	314
Figura 101:Asignación de tratamientos Urbanísticos de los PIT urbanos de Mera.	318
Figura 102: Asignación de tratamientos Urbanísticos de los PIT urbanos de Shell	319
Figura 103:Tratamientos Urbanísticos de los PIT urbanos de Madre Tierra.....	320
Figura 104:Tratamientos Urbanísticos de los PIT rurales del cantón Mera	324
Figura 105:Corredor estratégico estatal 1.....	332
Figura 106:Corredores secundarios	333
Figura 107: Otras vías	333
Figura 108: Reserva de suelo para vivienda de interés social	417

1. DIAGNÓSTICO PARA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

1.1. Caracterización Territorial Cantonal

1.1.1. Datos generales del territorio

Parroquias: Mera (cabecera cantonal), Shell, Madre Tierra

Superficie territorial: 531,45 km² (53145,4 Ha.)

Población total: 15,087 habitantes

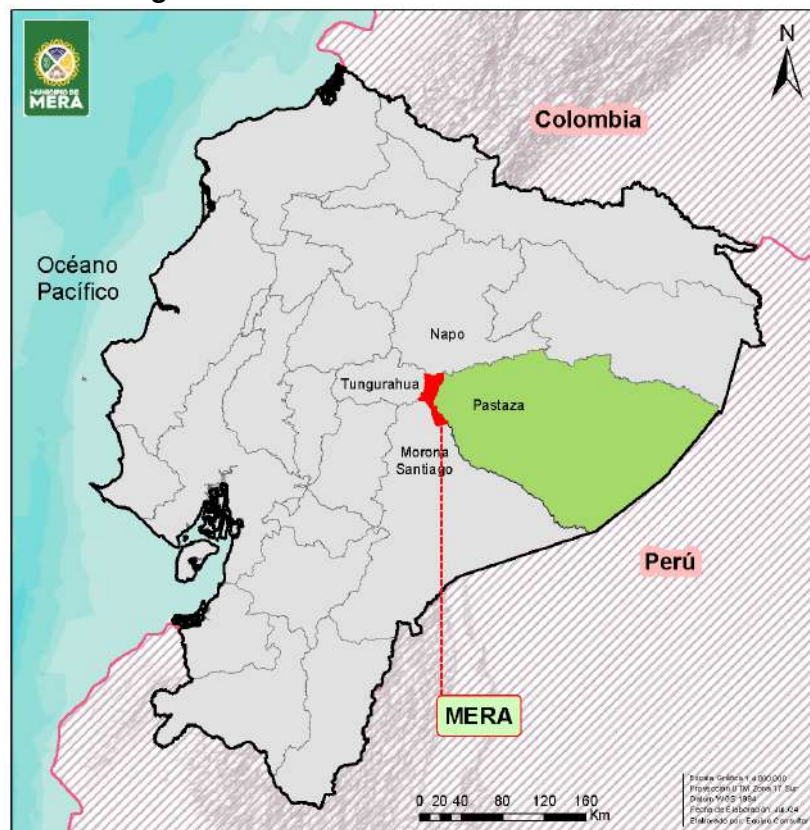
- **Área urbana:** 853 habitantes
- **Área rural:** 14,234 habitantes

Mera se destaca como un cantón de gran biodiversidad y riqueza cultural, conocido por sus áreas verdes y su ubicación estratégica como puerta de ingreso a la Amazonía. Su creación oficial es en 1967. Fue producto del crecimiento económico sustentado en el auge de la naranjilla y otros productos agrícolas que conllevaron al desarrollo de la infraestructura y crecimiento poblacional. La distribución de la población muestra una predominancia rural, con una comunidad joven y una ligera mayoría de mujeres.

El **cantón Mera**, con su cabecera cantonal homónima y las parroquias Shell y Madre Tierra, ofrece un entorno natural y culturalmente rico, propicio para el ecoturismo y el estudio de diversas etnias y ecosistemas. Su ubicación y límites geográficos lo colocan en una posición estratégica dentro de la provincia de Pastaza, contribuyendo significativamente a su biodiversidad y atractivo turístico.

1.1.2. Localización

Figura 1: Ubicación del Cantón Mera



*Fuente: Comité de Límites Internos del Ecuador, CONALI 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024*

Provincia: Pastaza

Ubicación geográfica: Al oeste de la provincia de Pastaza

Coordenadas Geográficas: Coordenadas Geográficas Angulares (**Fuente:** GAD Municipal del cantón Mera)

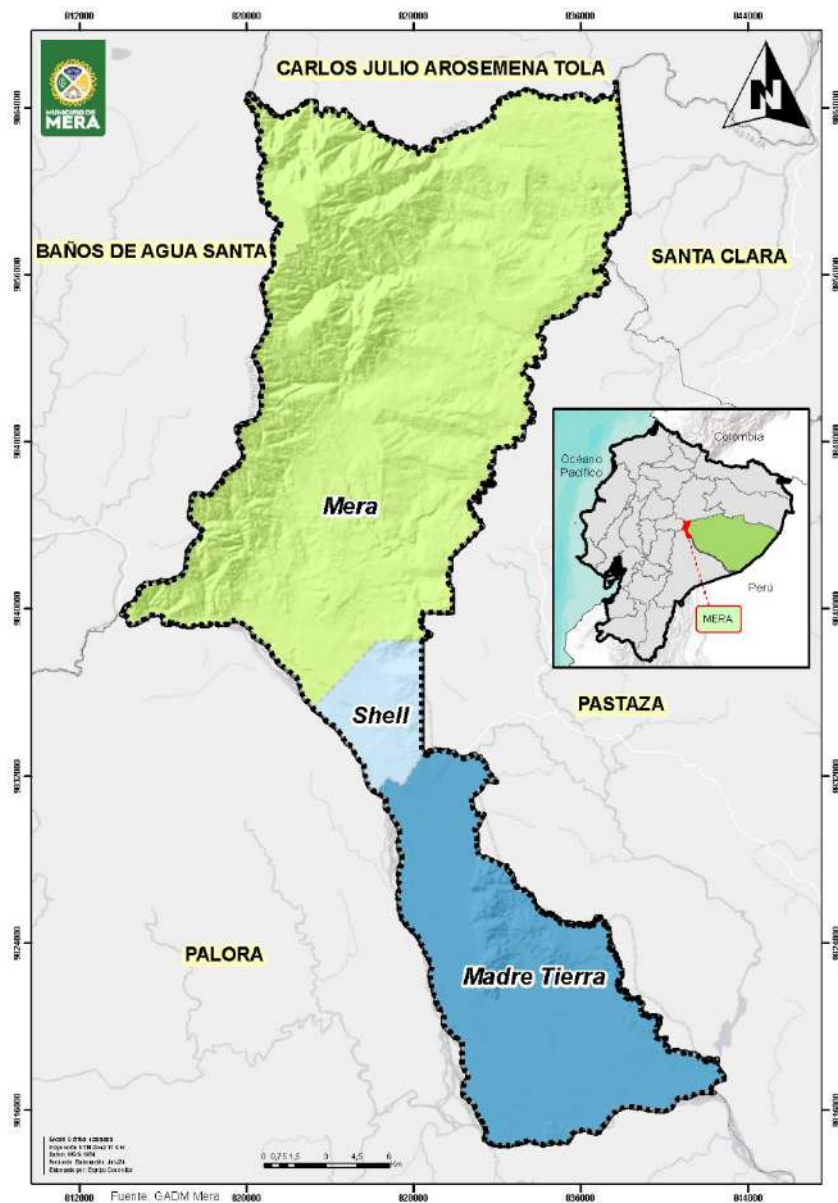
- **Longitud occidental:** 75°5'
- **Latitud sur:** 1°30'
- **Altitud:** 1,150 metros sobre el nivel del mar (msnm)

1.1.3. Extensión territorial

Superficie: 601.1 km² (60.110 has)

1.1.4. Límite cantonal

Figura 2: División Política del Cantón Mera



Fuente: Comité de Límites Internos del Ecuador, CONALI 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Norte: Cantón Carlos Julio Arosemena Tola (Provincia de Napo)

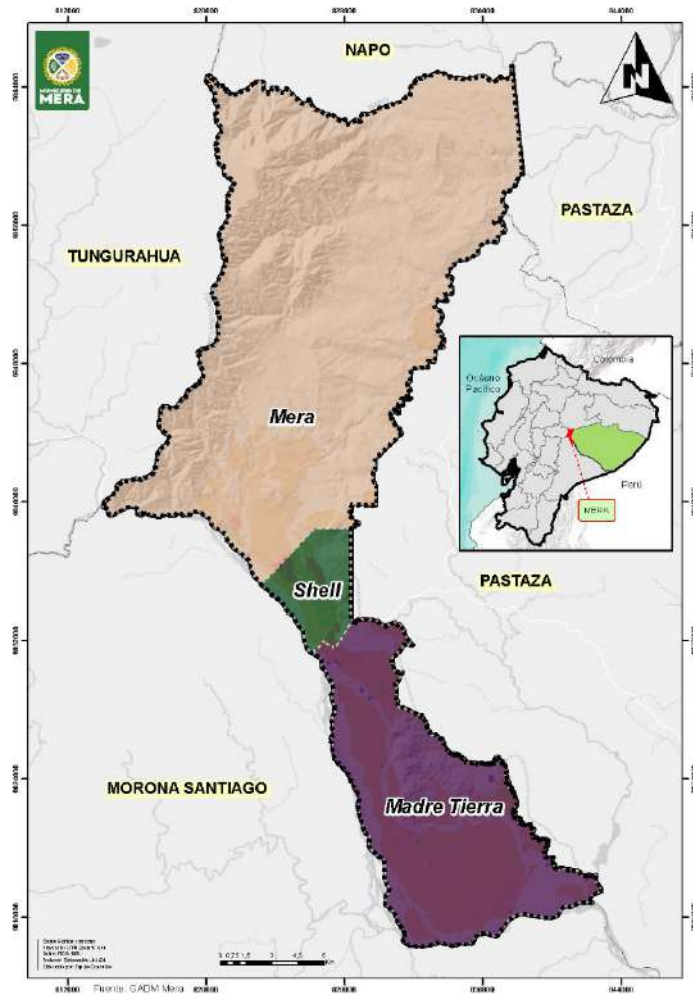
Sur: Cantón Palora (Provincia de Morona Santiago)

Este: Cantón Santa Clara y Cantón Pastaza (Provincia Pastaza)

Oeste: Cantón Baños de Agua Santa (Provincias de Tungurahua)

1.1.5. División político administrativa

Figura 3: División Política del Cantón Mera



Fuente: Comité de Límites Internos del Ecuador, CONALI 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Parroquias Urbanas:

- **Mera:** Cabecera cantonal

Parroquias Rurales:

- **Madre Tierra**
- **Shell**

1.2. Caracterización de los Asentamientos Humanos

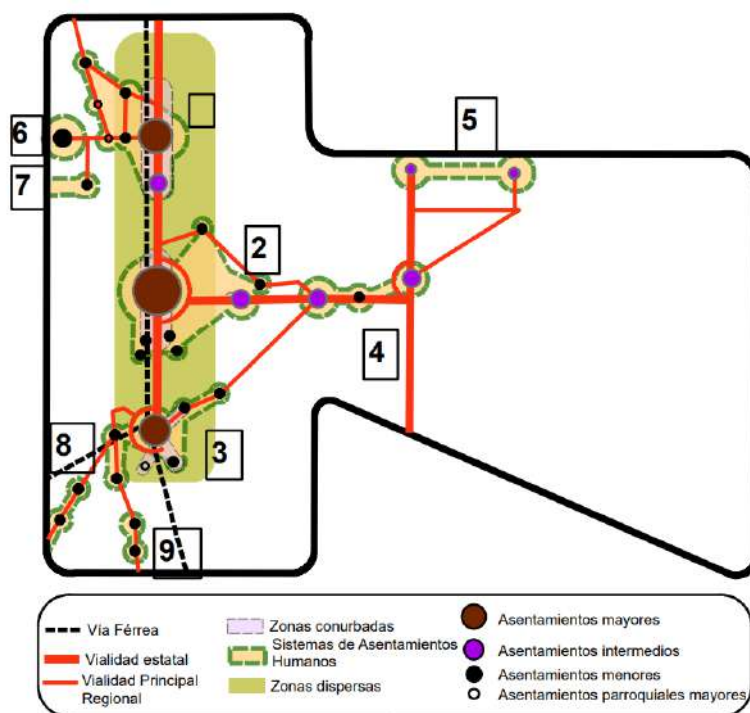
1.2.1. Localización de asentamientos humanos y su densidad actual

La distribución de los asentamientos humanos en el cantón Mera se ha ido realizando conforme las características que el territorio ofrece para las distintas formas de vida de los ciudadanos. Su localización se determina conforme la categorización realizada de acuerdo a la división política administrativa y su densidad poblacional, de acuerdo a la información oficial proporcionada por el INEC. A continuación, se presenta en orden jerárquico la distribución de los asentamientos en el cantón Mera.

1.2.1.1. A Nivel Nacional

Dentro de la Zona Regional de Planificación 3, donde pertenecen las provincias de Cotopaxi, Tungurahua, Chimborazo y Pastaza, los poblados pertenecientes a la provincia de Pastaza están considerados como asentamientos intermedios y menores.

Figura 4: Redes de asentamientos humanos Zonal



3.

Fuente: Agenda Zonal ZONA 3-Centro 2013-2017
Elaborado por: Senplades, Subsecretaría Zona 3 Centro

A la provincia de Pastaza, conforme la red de Asentamientos establecida en la Agenda Zonal 3 por la SENPLADES, y de acuerdo a esta jerarquización, le corresponde la red de asentamientos 4 y 5, que son:

- Red de asentamientos 4. Baños – Puyo: Interdependiente con Mera y asentamientos menores como Ulba, Río Verde, Río Negro y Shell;
- Red de asentamientos 5. Santa Clara – Arajuno: Con una mayor relación de flujos con la ciudad de Tena en la provincia de Napo, y un gran potencial turístico.

Esta relación planteada, a nivel zonal, con los principales asentamientos, aprobada por la SENPLADES (en su momento y reconocida a la fecha), deja ver los principales nodos de atracción, debido a los ejes viales o nexos que permiten este desplazamiento y relación directa. A nivel local, es importante mencionar que fuera de esta red de Asentamientos intermedios y menores, existen asentamientos de menor jerarquía, pero importantes considerando la realidad territorial, ya que, al colindar con otras parroquias de menor rango, estas cuentan con pequeños grupos poblacionales que marcan una actividad económica importante pero de menor jerarquía, debido a su relación cercana, directa y constante. De estas relaciones locales se puede señalar entre Mera y el cantón Pastaza por encontrarse dentro de la misma provincia y por su cercanía debido al eje estatal, permite un vínculo directo con sus principales asentamientos y comunidades; mientras que con el cantón Palora, Parroquia Cumandá, al encontrarse conectado por el puente que atraviesa el río Pastaza ha permitido dinamizar la economía entre los dos cantones debido a la producción generada en Cumandá y a la conexión cercana a Mera para uso del eje estatal.

1.2.1.2. A Nivel Provincial y cantonal

Siguiendo con esta dinámica el Plan Provincial de Desarrollo y Ordenamiento Territorial actualizado para el año 2024, identifica 4 categorías de asentamientos humanos de acuerdo a su planificación, como se indica en el siguiente gráfico.

Figura 5: Red de asentamientos humanos de la Provincia de Pastaza



Fuente: Secretaría Nacional de Planificación, 2024

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Según el gráfico anterior, los poblados de Shell y Madre Tierra se clasifican como asentamientos parroquiales mayores, mientras que Mera es considerado un asentamiento intermedio, similar a lo señalado por la Red de Asentamientos de la Regional 3.

Conforme al mismo Plan Provincial, Mera y Shell forman parte de la Red Baños-Puyo, que está interconectada con Mera y otros asentamientos menores como Ulba, Río Verde y Shell. Este último se vincula con asentamientos parroquiales menores a través de rutas aéreas, ya que cuentan con pista de aterrizaje, y presentan un gran potencial turístico debido a sus recursos naturales y paisajísticos.

Esta red de asentamientos a nivel de provincia y cantón (más adelante detallados) ha permitido que el territorio cantonal, se desarrolle de manera adecuada tanto en los sistemas biofísico, productivo y social, a pesar de que el desarrollo humano ha ido creciendo y consolidándose de manera informal y disperso, ha permitido este crecimiento económico y necesario para Mera, incluso al contar con recursos naturales tan diversos que limitan el desarrollo humano, hoy se mantienen zonas de protección ambiental que garantizan la calidad de vida de dichos asentamientos a largo plazo.

1.2.1.3. Análisis de la Densidad Poblacional por Parroquias

El cantón Mera se compone de tres parroquias, la primera que es Mera, parroquia que corresponde a la cabecera cantonal, y las parroquias rurales Shell y Madre Tierra. A continuación, se establece la densidad poblacional por cada una de las parroquias y sus respectivas cabeceras, en las que se determina las zonas de mayor consolidación poblacional.

Tabla 1. Cuadro de densidad poblacional por parroquia en el cantón Mera.

PARROQUIA	ÁREA TOTAL					
	Hectáreas (ha)	km ²	%	Población (habitantes)	%	DENSIDAD hab/ km ²
MERA	37063,15	370,63	69,74%	1.909,00	12,65%	5,00
MADRE TIERRA	13655,88	136,56	25,70%	3.684,00	24,42%	27,00
SHELL	2426,4	24,26	4,57%	9.494,00	62,93%	391,00
TOTAL	53145,43	531,4543	100,00%	15.087,00	100,00%	28,39

Fuente: INEC, Censo 2022

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Tabla 2. Cuadro de densidad poblacional por parroquia en suelo urbano.

PARROQUIA	ÁREA URBANA					
	Hectáreas (ha)	km ²	%	POBLACIÓN (habitantes)	%	DENSIDAD hab/ km ²
MERA	74,44	0,74	14,36%	853,00	0,25%	11,00
MADRE TIERRA	31,68	0,32	6,11%	329,00	3,95%	10,00
SHELL	412,29	4,12	79,53%	7.137,00	85,79%	17,00
TOTAL MERA	518,41	5,18	100%	8.319,00	00%	1605,98

Fuente: INEC, Censo 2022

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

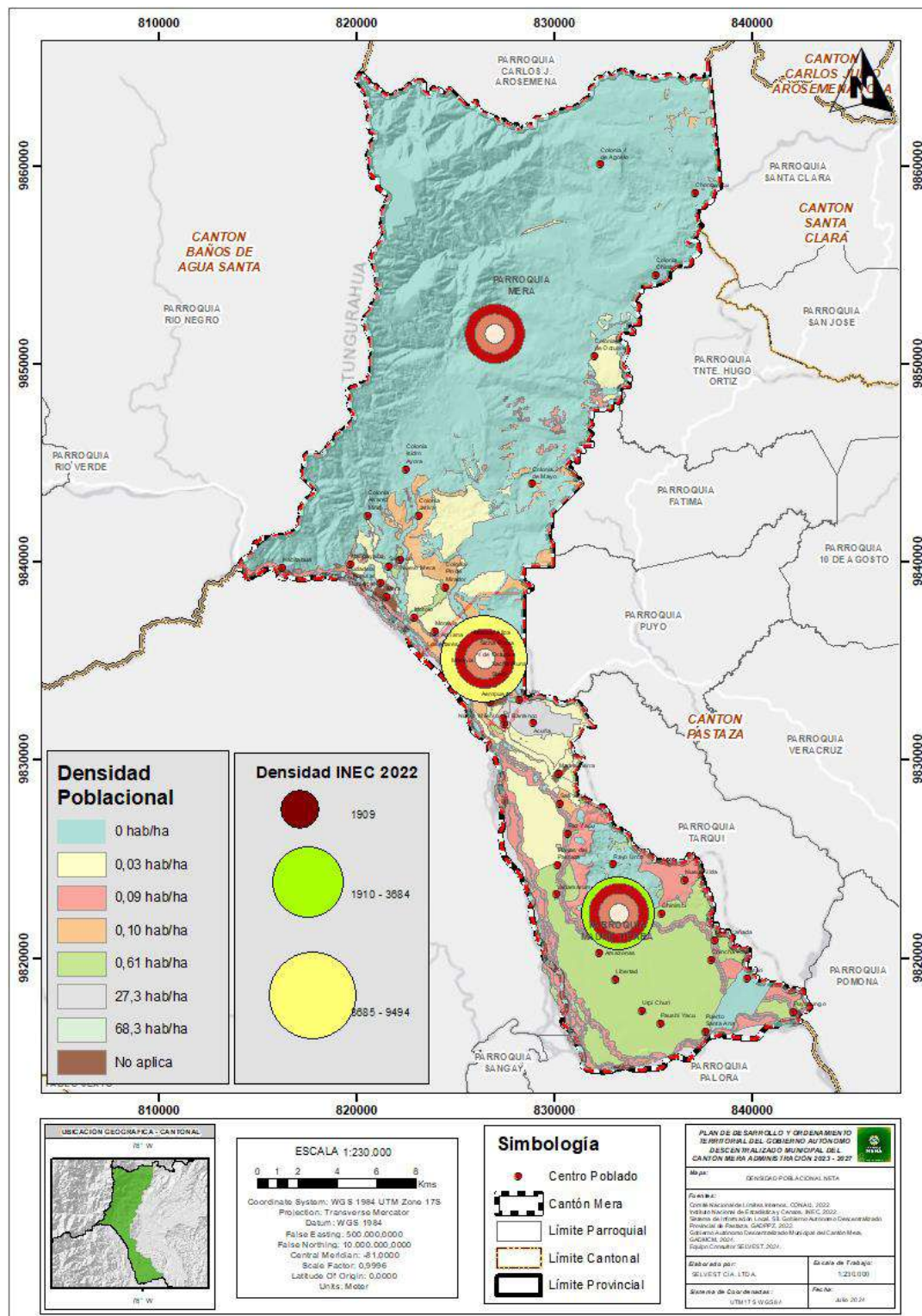
Tabla 3. Cuadro de densidad poblacional por parroquia en suelo rural.

PARROQUIA	ÁREA RURAL					
	Hectáreas (ha)	km ²	%	POBLACIÓN (habitantes)	%	DENSIDAD hab/ km ²
MERA	36988,71	369,89	70,28%	1056,00	14,88%	3,00
MADRE TIERRA	13624,20	136,24	25,89%	3684,00	51,91%	27,00
SHELL	2014,11	20,14	3,83%	2357,00	33,21%	117,00
TOTAL MERA	52627,02	526,27	100%	7097,00	100%	13,49

Fuente: INEC, Censo 2022

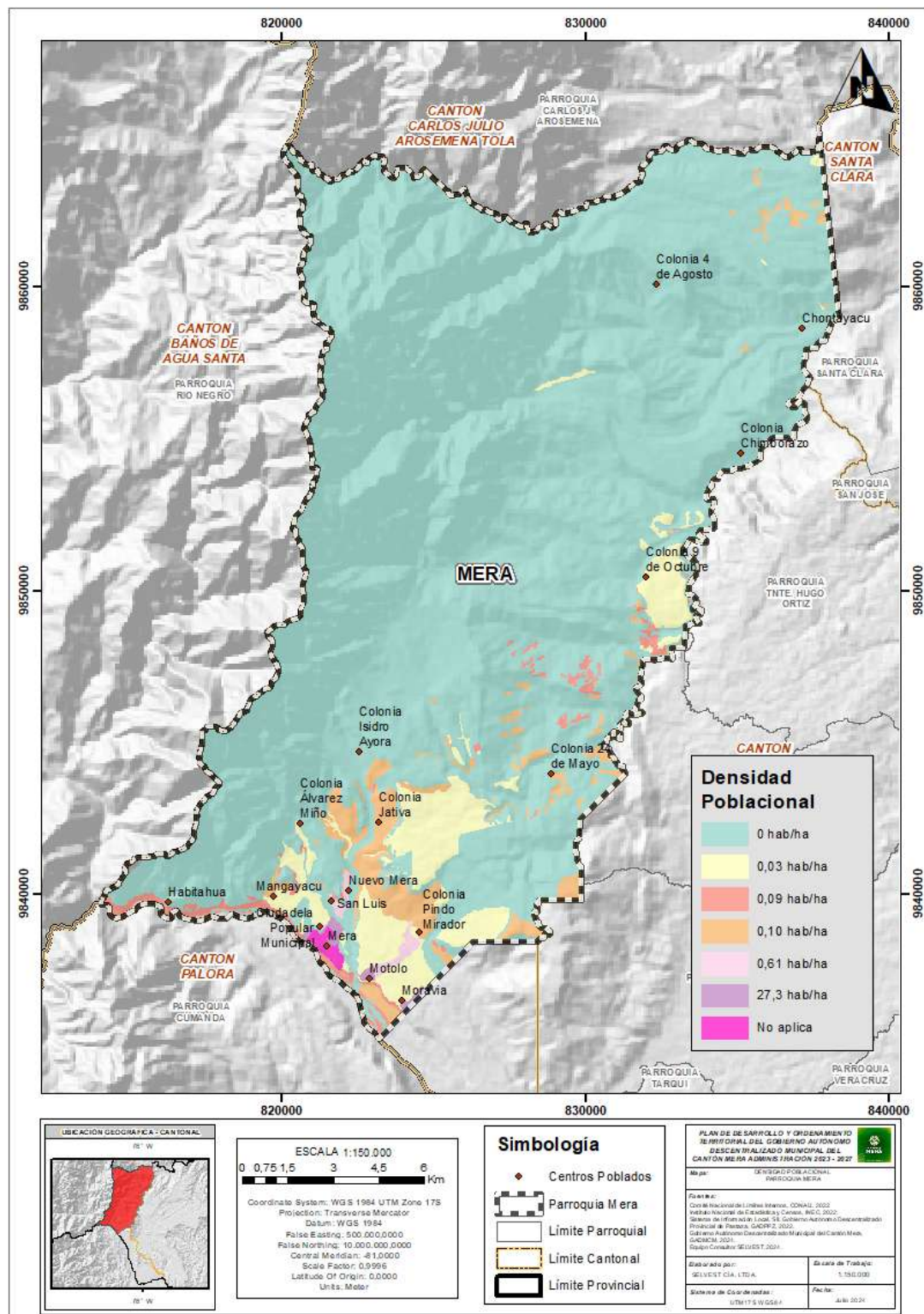
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 6: Densidad Poblacional del cantón Mera



Fuente: INEC, Censo 2022
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

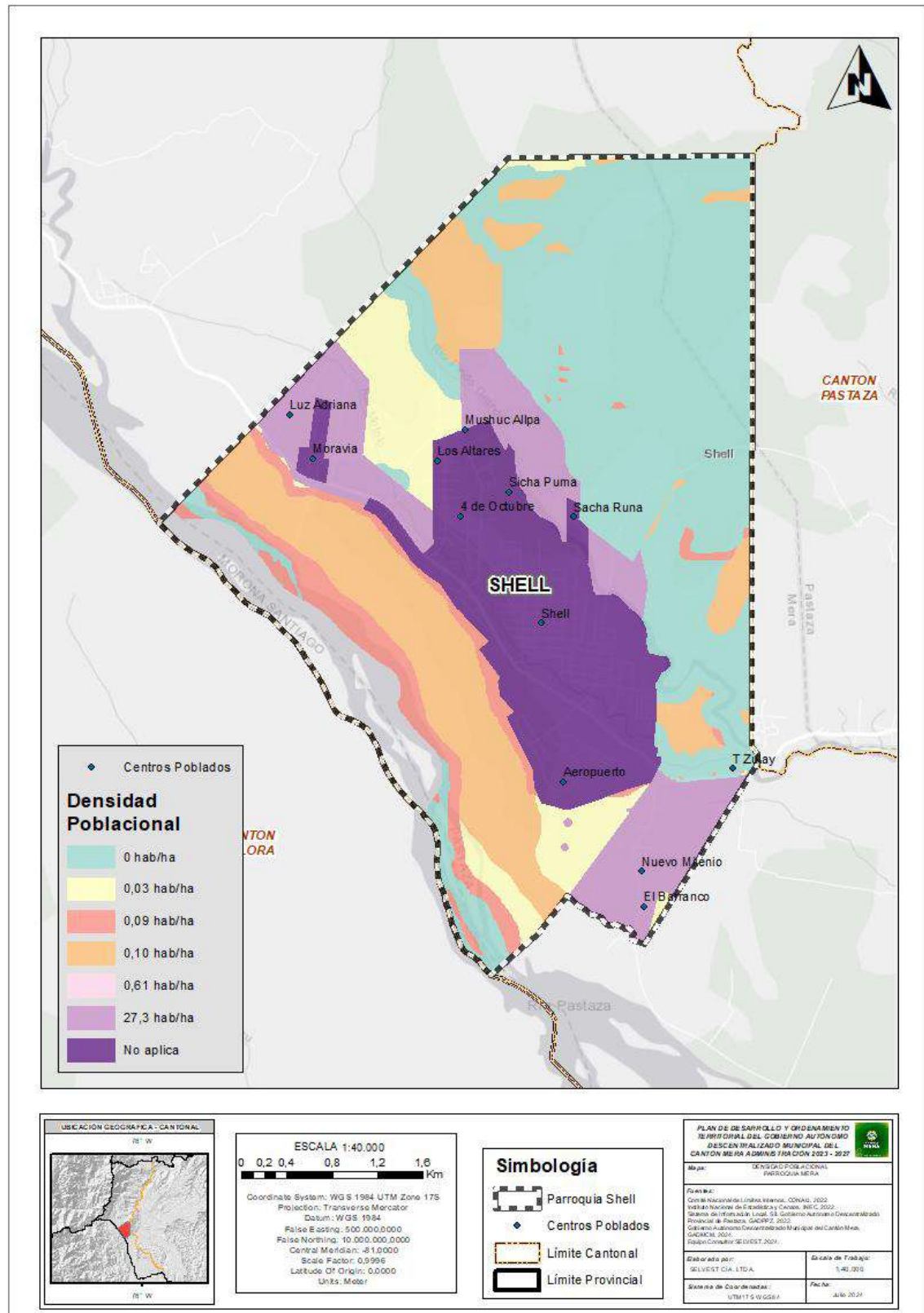
Figura 7: Densidad Poblacional de la Parroquia Mera



Fuente: INEC, 2022

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

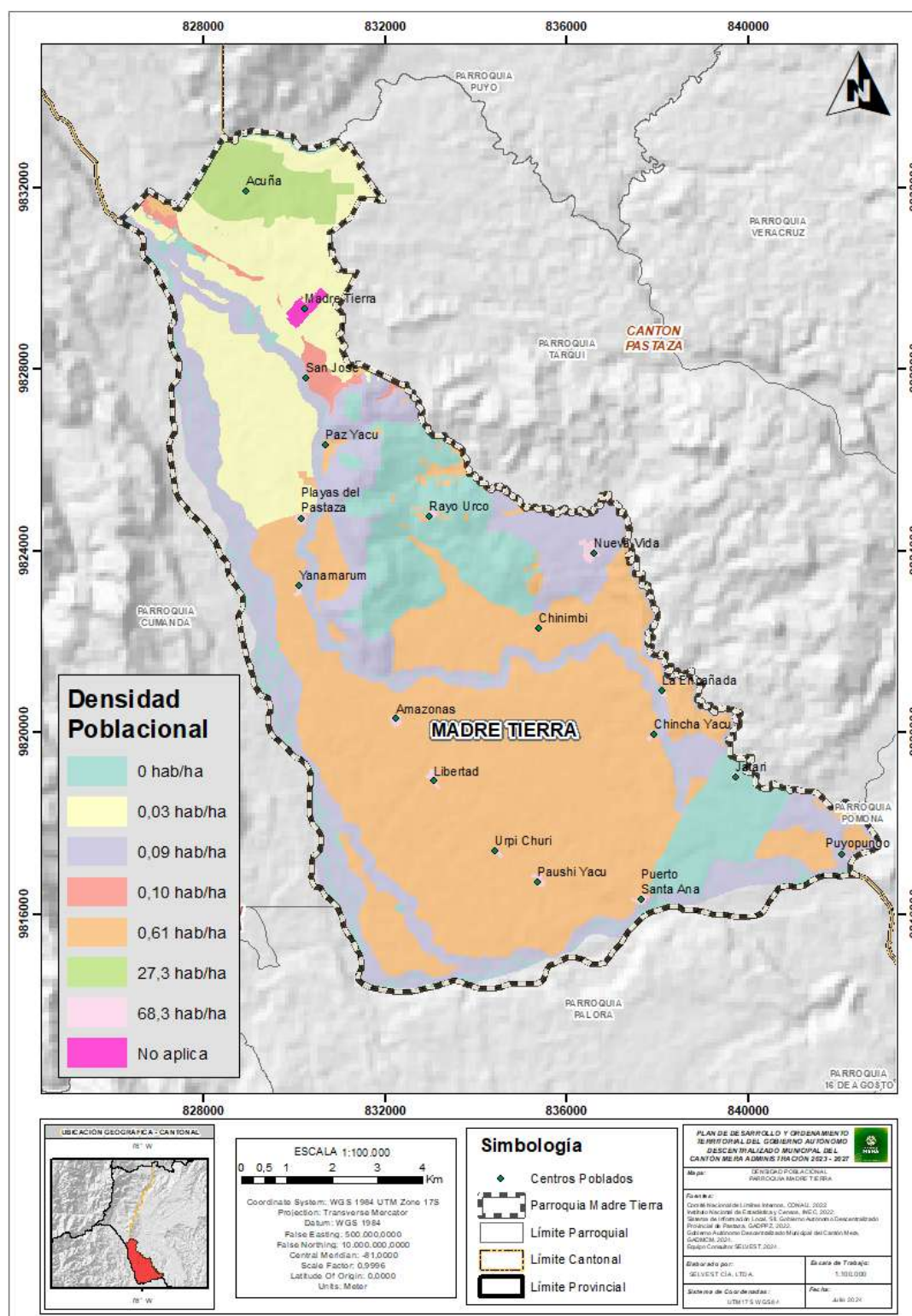
Figura 8: Densidad Poblacional de la Parroquia Shell.



Fuente: INEC, 2022

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 9: Densidad Poblacional de la Parroquia Madre Tierra



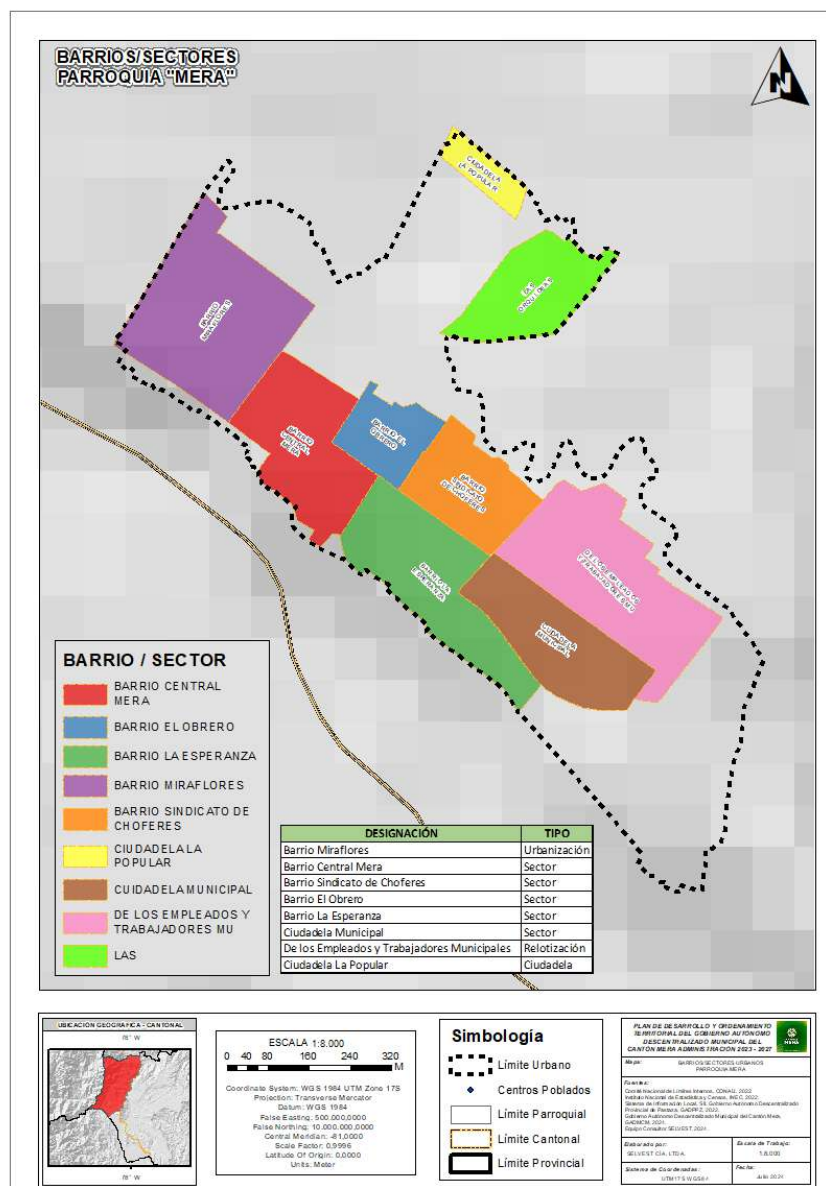
Fuente: INEC, 2022

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

1.2.1.4. Barrios Urbanos

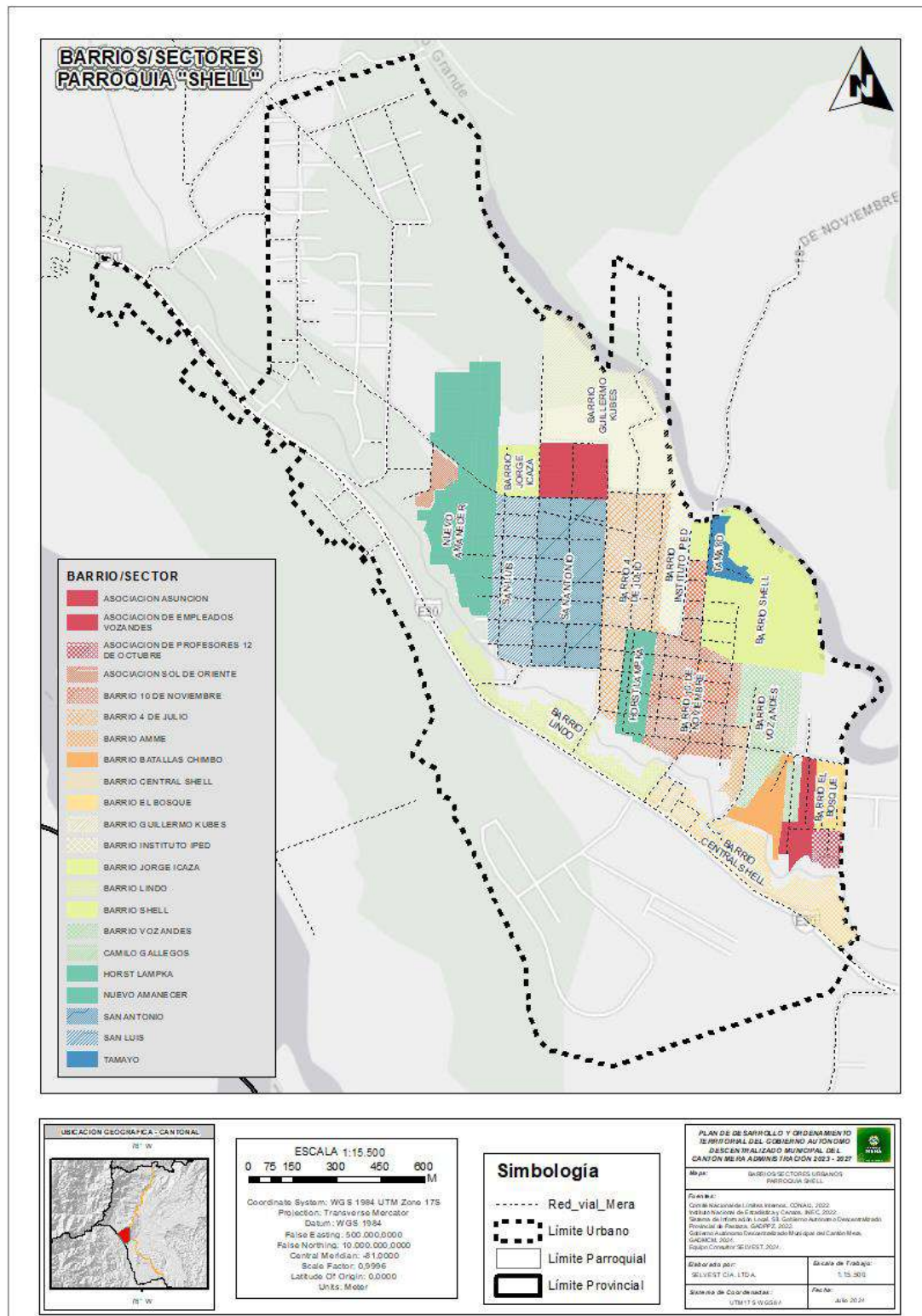
Dentro de las parroquias se determinan suelos con características urbanas, en el que la población se ha asentado de manera organizada, denominándose barrios. Mismos que son sectores consolidados dentro del perímetro urbano, que tienen acceso a la mayoría de los servicios básicos, se encuentran ya delimitados por varios años atrás. En las tres cabeceras se identifican los siguientes barrios.

Figura 10: Barrios Urbanos por área urbana de la Parroquia Mera



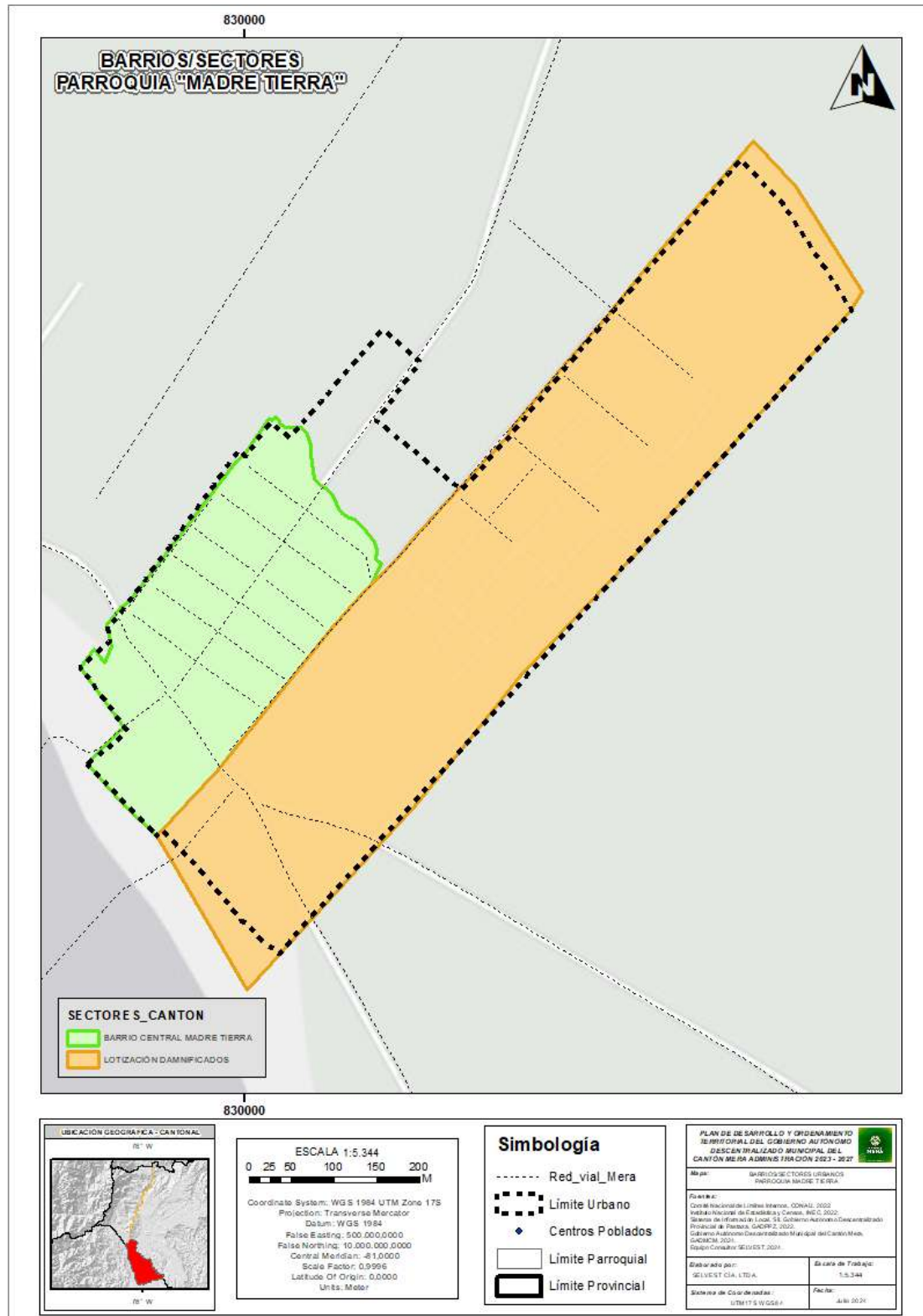
Fuente: GADMM, 2024, PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Figura 11: Barrios Urbanos por área urbana de la Parroquia Shell



Fuente: GADMM, 2024 PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Figura 12: Barrios Urbanos por área urbana de la Parroquia Madre Tierra

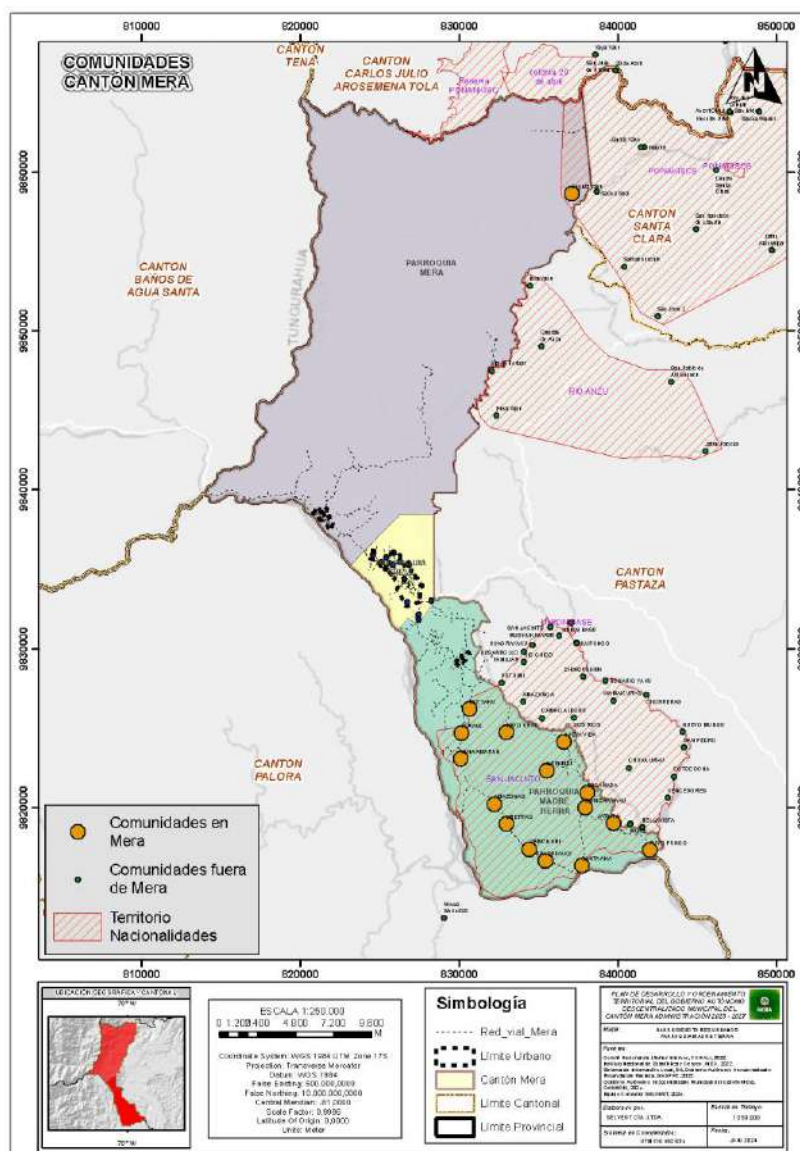


Fuente: GADMM, 2024, PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

1.2.1.5. Sectores Rurales

En el cantón Mera se determinan sectores rurales, mismos que se han conformado a lo largo del tiempo de acuerdo a fraccionamientos y lotizaciones realizadas en área privadas, con lo cual este GAD les ha reconocido como sectores rurales, mismos que cuando sean aprobados por la entidad competente se irán incrementando en el catastro municipal, por tal motivo no se presentan detalladamente en este espacio, considerando su cambio en el tiempo.

Figura 13: Mapa de los sectores rurales del cantón Mera



Fuente: GADMM, 2024, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

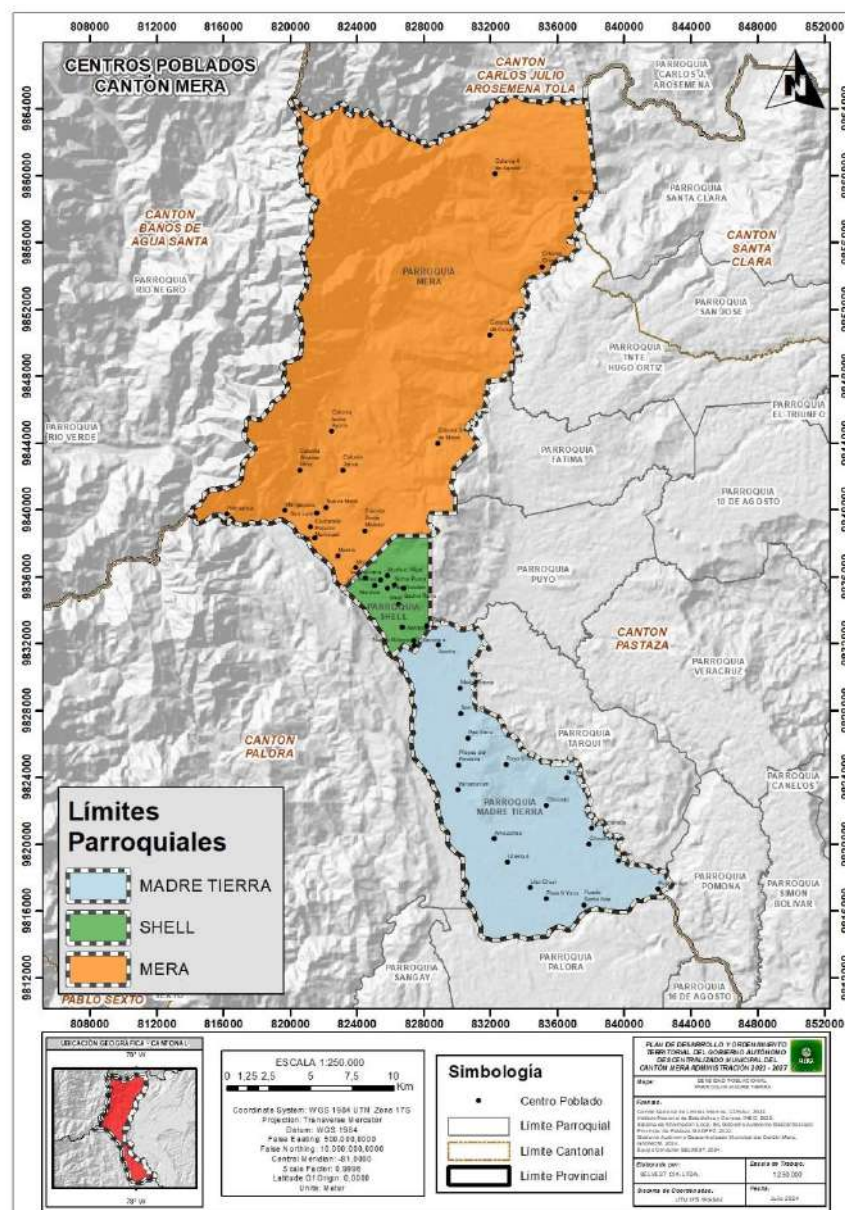
1.2.1.6. Centros Poblados Rurales

En el Cantón Mera existen 47 centros poblados, distribuidos 17 en la parroquia Mera, 12 en la parroquia Shell y 18 en la parroquia de Madre Tierra.

1.2.1.7. Comunidades

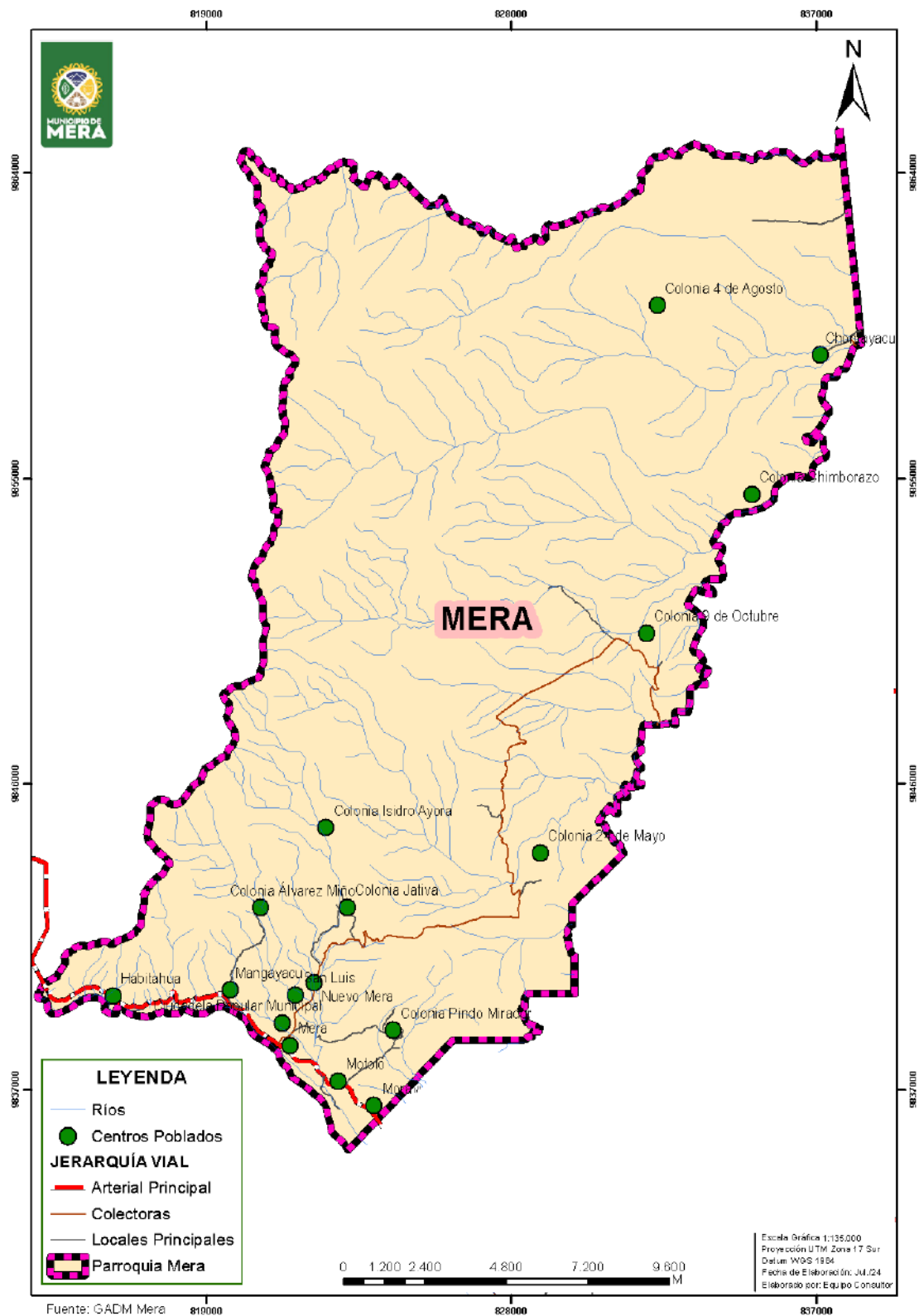
Son 17 comunidades asentadas en el cantón Mera las cuales se encuentran distribuidas en el sector rural.

Figura 14: Centros poblados y la división política del cantón Mera



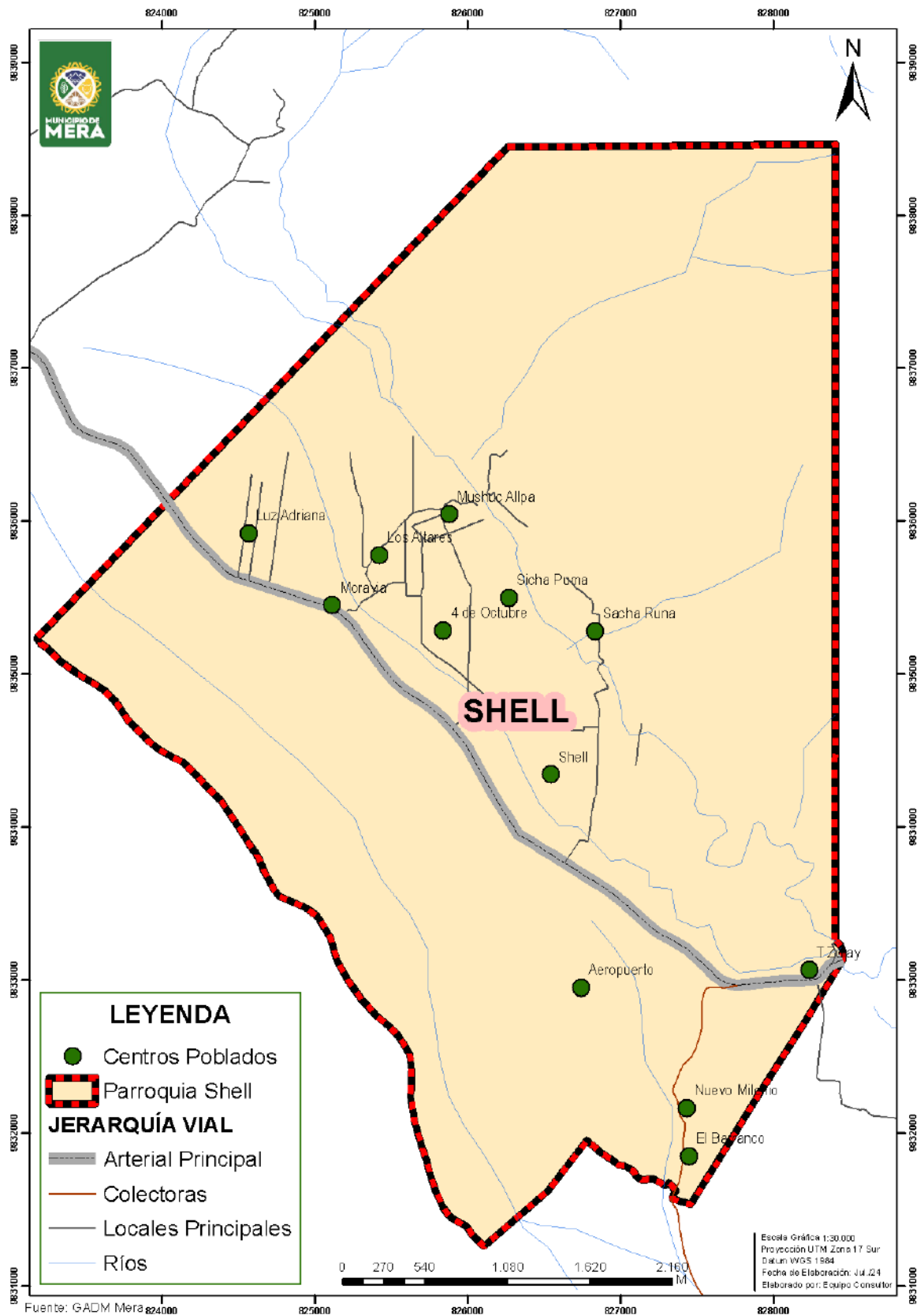
Fuente: GADMM, 2024, PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 15: Mapa centros poblados de la Parroquia Mera



Fuente: GADMM, 2024, PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

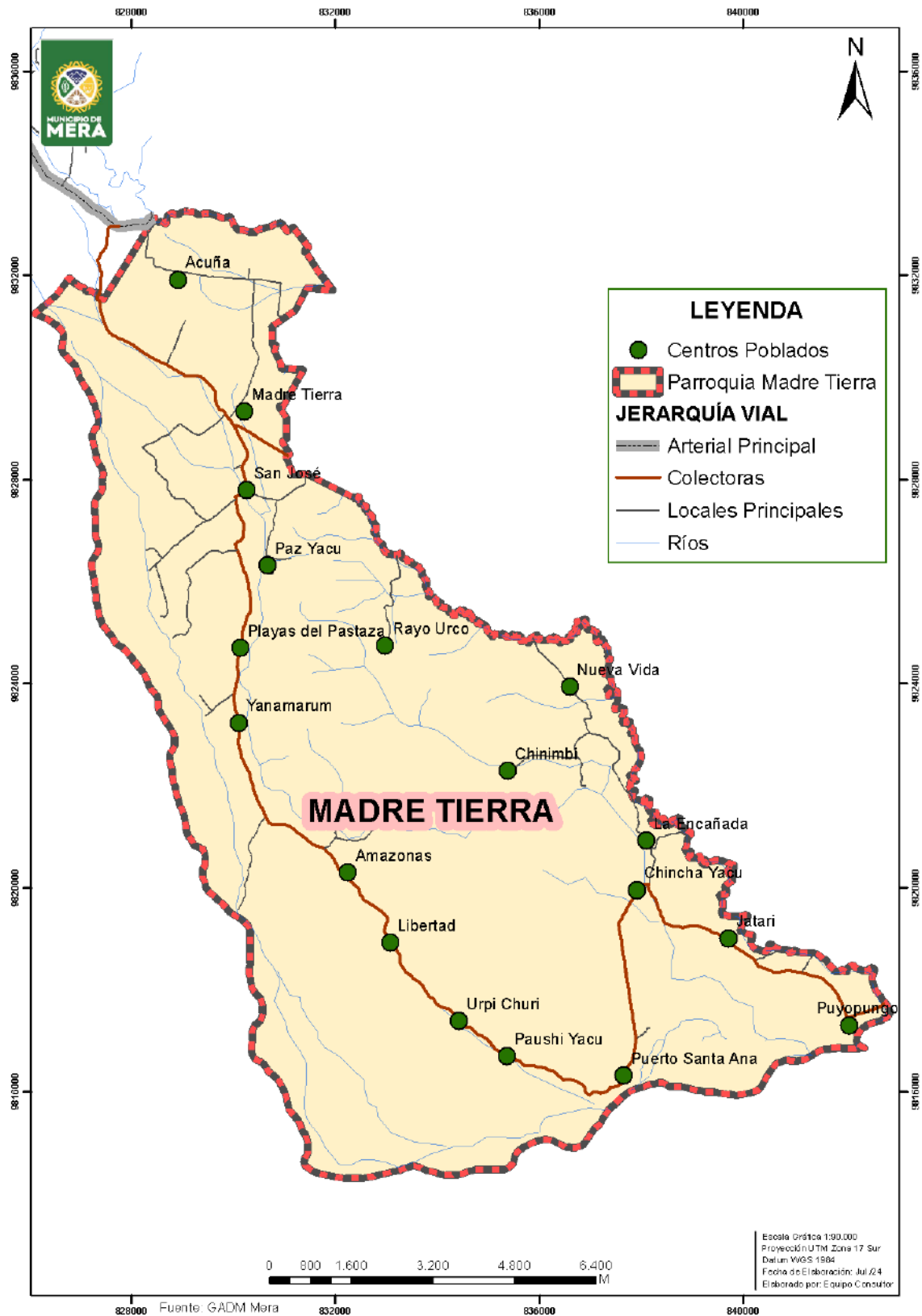
Figura 16: Mapa centros poblados de la Parroquia Shell



Fuente: GADMM, 2024, PUGS 2019-2025

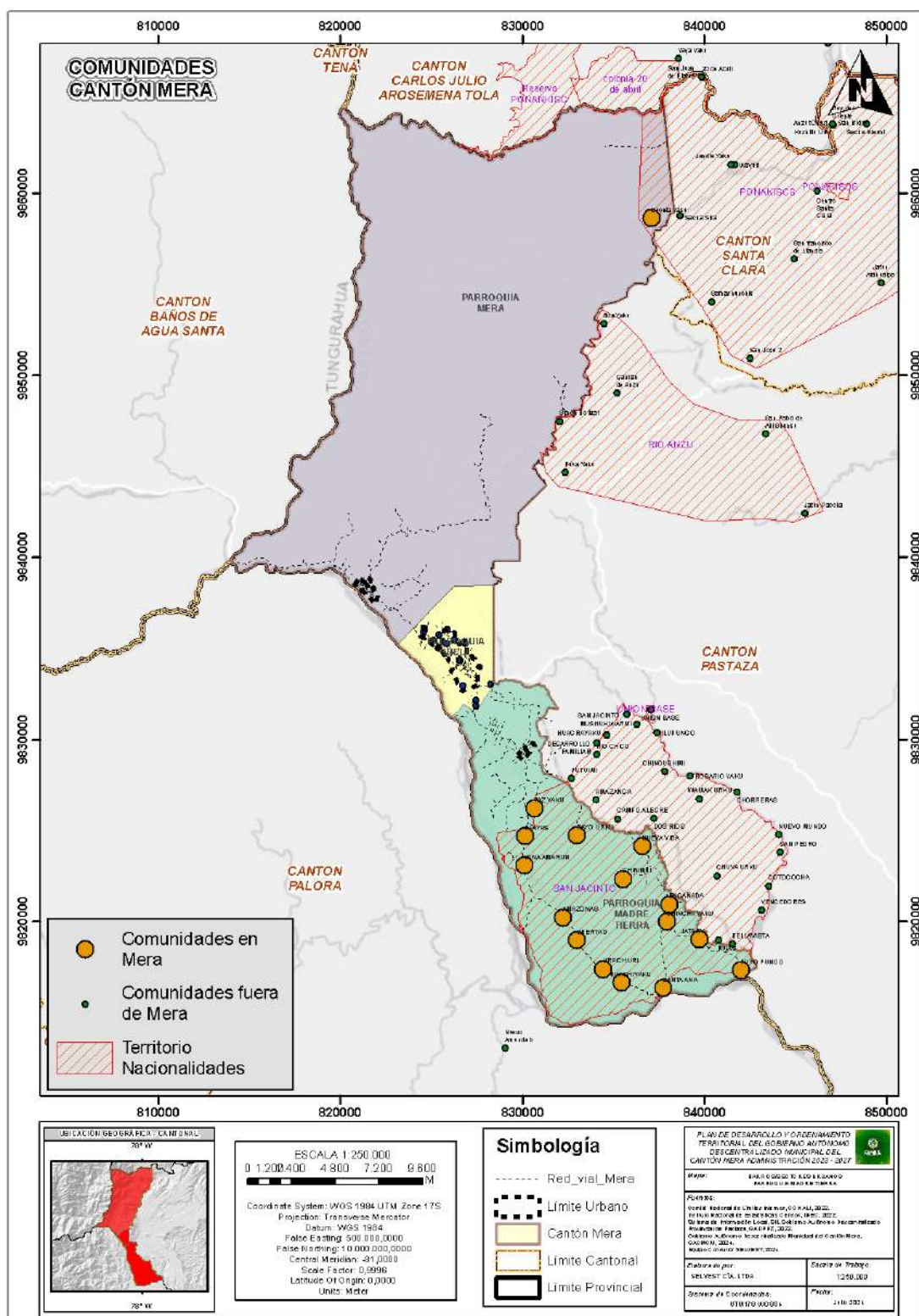
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 17: Mapa centros poblados de la Parroquia Madre Tierra



Fuente: GADMM, 2024, PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 18: Ubicación de las comunidades y división política del cantón Mera



Fuente: GADMM, 2024, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

La parroquia Madre Tierra cuenta con un total de 15 comunidades que forman parte del territorio de las nacionalidades, mientras que la parroquia Mera tiene 1 comunidad. Esto demuestra una concentración mayor de comunidades en la parroquia Madre Tierra en comparación con la parroquia Mera.

Comunidades de la Parroquia Mera: Chonta Yaku

Comunidades de la Parroquia Madre Tierra: Santa Ana, Puashiyaku, Puyo Pungo, Urpichuri, Libertad, Jatary, Chinchayaku, Amazonas, Encañada, Chinimbi, Yana Amarun, Nueva vida, Playas, Rayo Urku, Paz Yaku.

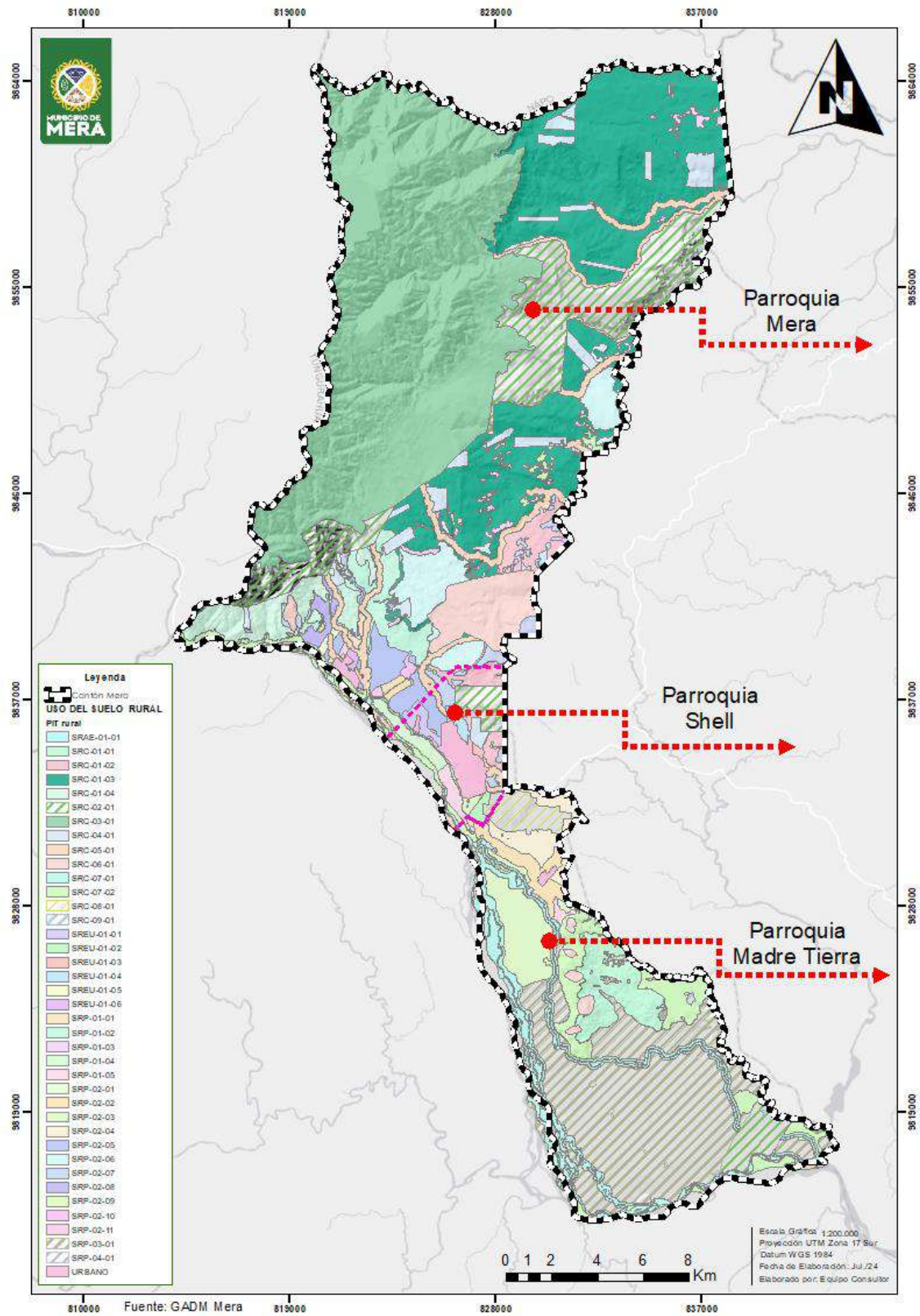
1.2.2. Análisis de uso y ocupación del suelo

Dentro de este numeral se determina el análisis correspondiente del uso y la ocupación del suelo dentro del cantón Mera. Para esto se realizarán análisis separados de los siguientes temas, en los que se determinan variables como predios baldíos, predios edificados y usos actuales conforme el catastro actual del cantón:

1.2.2.1. Uso del suelo

De acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo establecido para el cantón Mera se puede determinar que el uso de suelo mayoritario dentro del cantón Mera es el suelo de protección correspondiente a un 75.46 %, siguiendo el uso de Producción correspondiente a un 22.73 %.

Figura 19: Uso del suelo y su subclasificación del cantón Mera



Fuente: GADMM, 2024

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

1.2.2.2. Ocupación del suelo urbano

La ocupación del suelo urbano es un indicador clave para entender el grado de desarrollo y consolidación de una región. En el cantón Mera, en las parroquias de Shell, Mera y Madre Tierra, se ha determinado la ocupación del suelo urbano, de acuerdo a la proporción de predios edificados frente a los vacantes, utilizando los datos catastrales disponibles.

Parroquia Shell

- **Total de predios:** 2267
- **Predios vacantes:** 766
- **Predios edificados:** 1501 (2267 - 766)

El porcentaje de ocupación del suelo en la parroquia Shell es:

$$\text{Porcentaje de ocupación} = (\text{Predios edificados} / \text{Total de predios}) \times 100$$

$$\text{Porcentaje de ocupación} = (1501 / 2267) \times 100 \approx \mathbf{66.2\%}$$

Parroquia Mera

- **Total de predios:** 679
- **Predios vacantes:** 197
- **Predios edificados:** 482 (679 - 197)

El porcentaje de ocupación del suelo en la parroquia Mera es:

$$\text{Porcentaje de ocupación} = (482 / 679) \times 100 \approx \mathbf{71.0\%}$$

Parroquia Madre Tierra

- **Total de predios:** 433
- **Predios vacantes:** 279
- **Predios edificados:** 154 (433 - 279)

El porcentaje de ocupación del suelo en la parroquia Madre Tierra es:

$$\text{Porcentaje de ocupación} = (154 / 433) \times 100 \approx 35.6\%$$

Análisis Comparativo

Comparando los datos de las tres parroquias, se observa lo siguiente:

- **Mayor ocupación:** La parroquia Mera presenta el mayor porcentaje de ocupación del suelo urbano con un 71.0%. Esto indica un alto grado de consolidación urbana.
- **Ocupación intermedia:** La parroquia Shell tiene un 66.2% de ocupación del suelo urbano, lo que también refleja un nivel considerable de desarrollo, aunque ligeramente inferior al de la parroquia Mera.
- **Menor ocupación:** La parroquia Madre Tierra muestra un 35.6% de ocupación del suelo urbano, indicando que una mayor proporción de sus predios están vacantes y que hay más espacio disponible para futuros desarrollos urbanos.

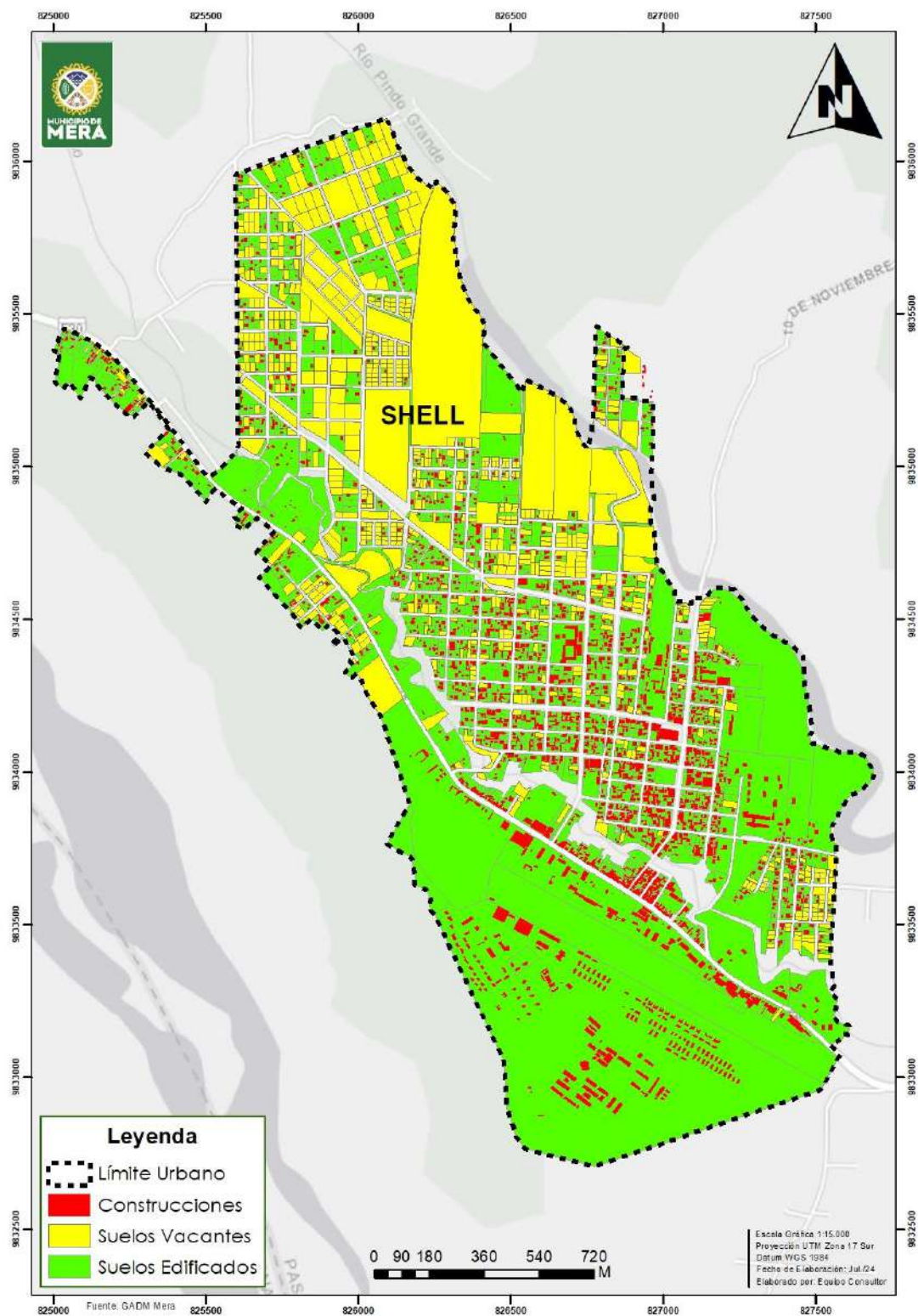
Figura 20: Suelo de consolidación demográfica Urbano de Mera



Fuente: GADMM, 2024

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 21: Suelo de consolidación demográfica Urbano de Shell



Fuente: GADMM, 2024

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 22: Suelo de consolidación demográfica Urbano de Madre Tierra



Fuente: GADMM, 2024
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

1.2.2.3. Ocupación del suelo rural

Tabla 4. Predios con construcciones en zona rural

PARROQUIA	LOTES CON CONSTRUCCIÓN	%	LOTES SIN CONSTRUCCIÓN	%	TOTAL
Mera	232	35,42	1169	46,99	1401
Madre Tierra	291	44,43	765	30,75	1056
Shell	132	20,15	554	22,27	686
TOTAL	655	100,00	2488	100,00	3143

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

La tabla muestra la distribución de lotes con y sin construcciones en las parroquias rurales del cantón Mera: Mera, Madre Tierra y Shell. A continuación, se realiza un análisis de los resultados:

1. Parroquia Mera:

- **Lotes con construcciones:** 232 lotes (35.42%).
- **Lotes sin construcciones:** 1169 lotes (46.98%).
- **Total de lotes:** 1401.

En la parroquia Mera, una mayor proporción de lotes se encuentra sin construcciones (46.98%) en comparación con aquellos que tienen construcciones (35.42%). Esto sugiere que existe un potencial significativo para el desarrollo y urbanización futura en esta área, ya que casi la mitad de los lotes están disponibles para construcción.

2. Parroquia Madre Tierra:

- **Lotes con construcciones:** 291 lotes (44.43%).
- **Lotes sin construcciones:** 765 lotes (30.75%).
- **Total de lotes:** 1056.

Madre Tierra presenta el mayor porcentaje de lotes con construcciones (44.43%) entre las tres parroquias, indicando un nivel de desarrollo urbano más avanzado. Aun así, el 30.75%

de los lotes siguen sin construcciones, mostrando que aún hay oportunidades para un crecimiento adicional.

3. Parroquia Shell:

- **Lotes con construcciones:** 132 lotes (20.15%).
- **Lotes sin construcciones:** 554 lotes (22.27%).
- **Total de lotes:** 686.

Shell tiene el menor porcentaje de lotes con construcciones (20.15%) y el menor número total de lotes (686) entre las parroquias. Aunque la proporción de lotes sin construcciones es menor que en Mera y Madre Tierra, Shell todavía tiene una cantidad significativa de terreno sin desarrollar, representando una oportunidad para planificación y expansión futura.

4. Total del Cantón Mera:

- **Lotes con construcciones:** 655 lotes (20.83%).
- **Lotes sin construcciones:** 2488 lotes (79.17%).
- **Total de lotes:** 3143.

En el total del cantón, el 79.17% de los lotes se encuentra sin construcciones, mientras que solo el 20.83% tienen construcciones.

1.2.2.4. Topografía

En el cantón Mera, la cartografía de las áreas urbanas de las parroquias Mera, Shell y Madre Tierra se ha mejorado significativamente mediante la implementación de curvas de nivel realizadas a 1 metro de distancia, apoyadas por fotos satelitales de alta resolución. Esta técnica ha permitido una representación más precisa del relieve del terreno, facilitando la identificación de zonas de riesgo y suelos aptos para la habilitación urbana. Las curvas de nivel detalladas han proporcionado una base sólida para la

Sin embargo, de estos detalles es preciso indicar que no se cuenta con otra información adicional por tal motivo es necesario utilizar como único dato válido el proporcionado por el equipo consultor de la actualización de catastro, entregado en los últimos días.

Legenda

- Limite Urbano
- Curvas de Nivel a 1m
- Ríos Principales
- Pedrios

0 40 80 160 240 320 M

Proyecto: S-1000-117-000
 Por: Projección MTH Zona 17 Sur
 Datum: WGS 1984
 Projección de Transformación: UTM
 Elaborado por: Equipo Correo

Fuente: Equipo Consultor
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Análisis de la distribución de las alturas

Alturas predominantes: Las alturas más comunes son 944, 951 y 961 metros, lo que indica que estas áreas podrían ser más accesibles para el desarrollo y la construcción.

Alturas menos frecuentes: Alturas como 943, 949, 950 y 953 son menos comunes, lo que podría limitar el uso del terreno en estas áreas.

Uso adecuado según la altura

Terrenos planos y suavemente inclinados (944-952 m): Estas alturas son ideales para la construcción de infraestructuras, viviendas y actividades agrícolas debido a su accesibilidad y menor riesgo de erosión.

Alturas intermedias (953-959 m): Pueden ser adecuadas para proyectos residenciales y turísticos, pero se deben considerar medidas para el manejo del agua y la erosión.

Alturas más elevadas (960-968 m): Se deben usar con precaución, priorizando actividades como ecoturismo, conservación ambiental y protección de recursos naturales. Además, las construcciones en estas alturas deben seguir normas rigurosas para prevenir deslizamientos.

Recomendaciones

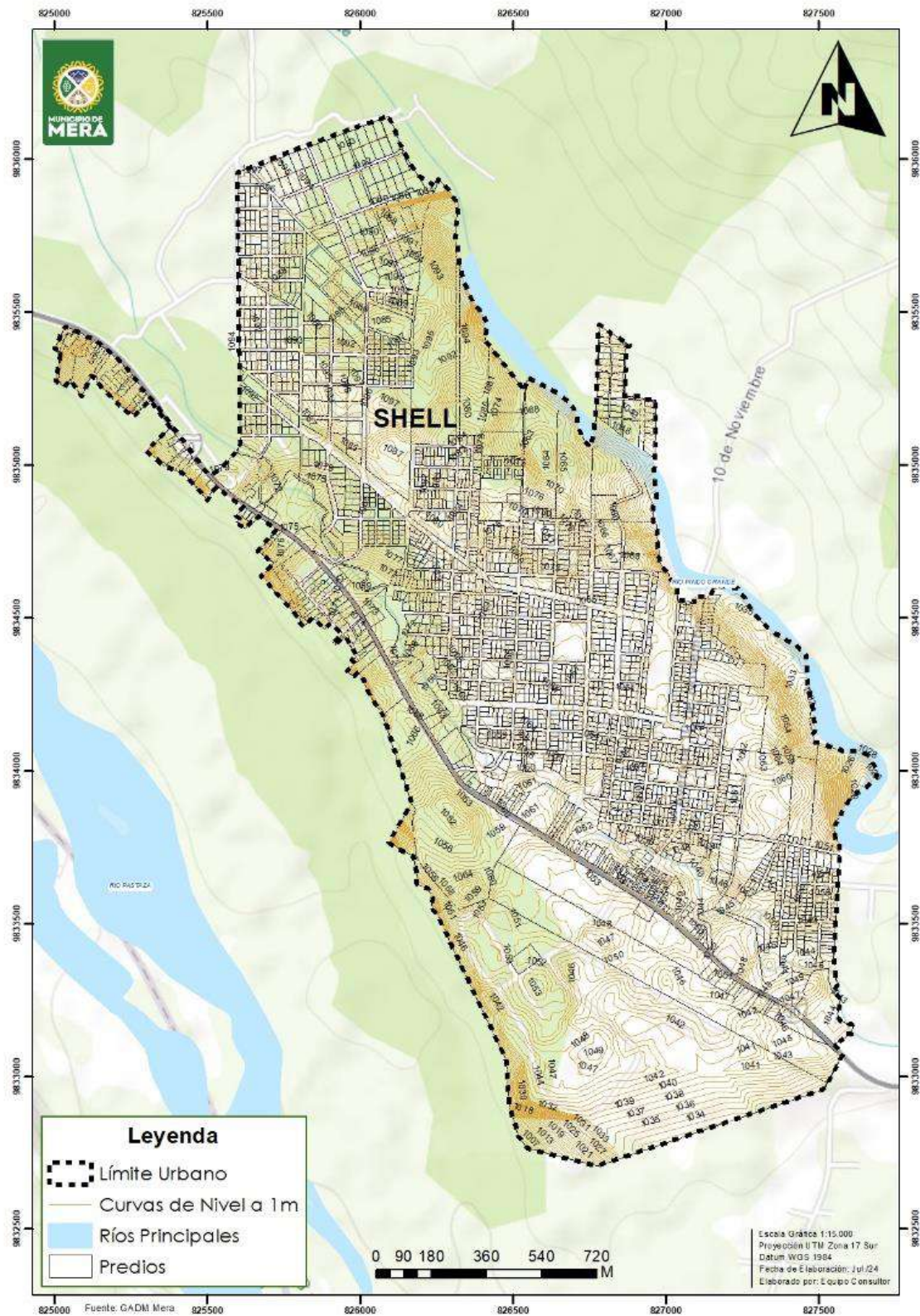
Se recomienda un enfoque integrado que contemple el uso sostenible de los recursos, la conservación del medio ambiente y el desarrollo comunitario.

Implementar prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas pluviales, especialmente en áreas de mayor pendiente.

Fomentar el desarrollo de viviendas y servicios en las zonas de altura intermedia y baja, priorizando el acceso y la infraestructura adecuada.

Identificar áreas de mayor altura y pendiente para proteger la biodiversidad y los recursos naturales, evitando su urbanización

Figura 24: Topografía Urbana de la Parroquia Shell



Fuente: Equipo Consultor

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Análisis de la distribución de las alturas

Alturas predominantes: Las alturas más comunes en la parroquia Shell oscilan entre 1040 y 1050 metros, con frecuencias superiores a cinco. Esto sugiere que estas áreas pueden ser más apropiadas para el desarrollo.

Alturas menos frecuentes: Las alturas extremas (1006 a 1018 y 1091 a 1101) tienen menos frecuencia, lo que puede indicar limitaciones para el uso del terreno en esas áreas.

Uso adecuado según la altura

Alturas de 1040 a 1055 m: Estas son ideales para proyectos de vivienda, desarrollo urbano e infraestructura, dado su predominio y accesibilidad.

Alturas de 1056 a 1065 m: A pesar de ser un poco más elevadas, estas áreas también son adecuadas para el desarrollo urbano y actividades agrícolas, aunque se deben considerar aspectos de drenaje.

Alturas de 1066 a 1079 m: Se deben tener en cuenta para actividades como ecoturismo y conservación, así como la planificación adecuada de la infraestructura para prevenir deslizamientos.

Alturas de 1080 a 1101 m: Se recomienda un uso muy controlado, priorizando la conservación del medio ambiente y evitando construcciones masivas debido a la mayor pendiente y riesgo de erosión.

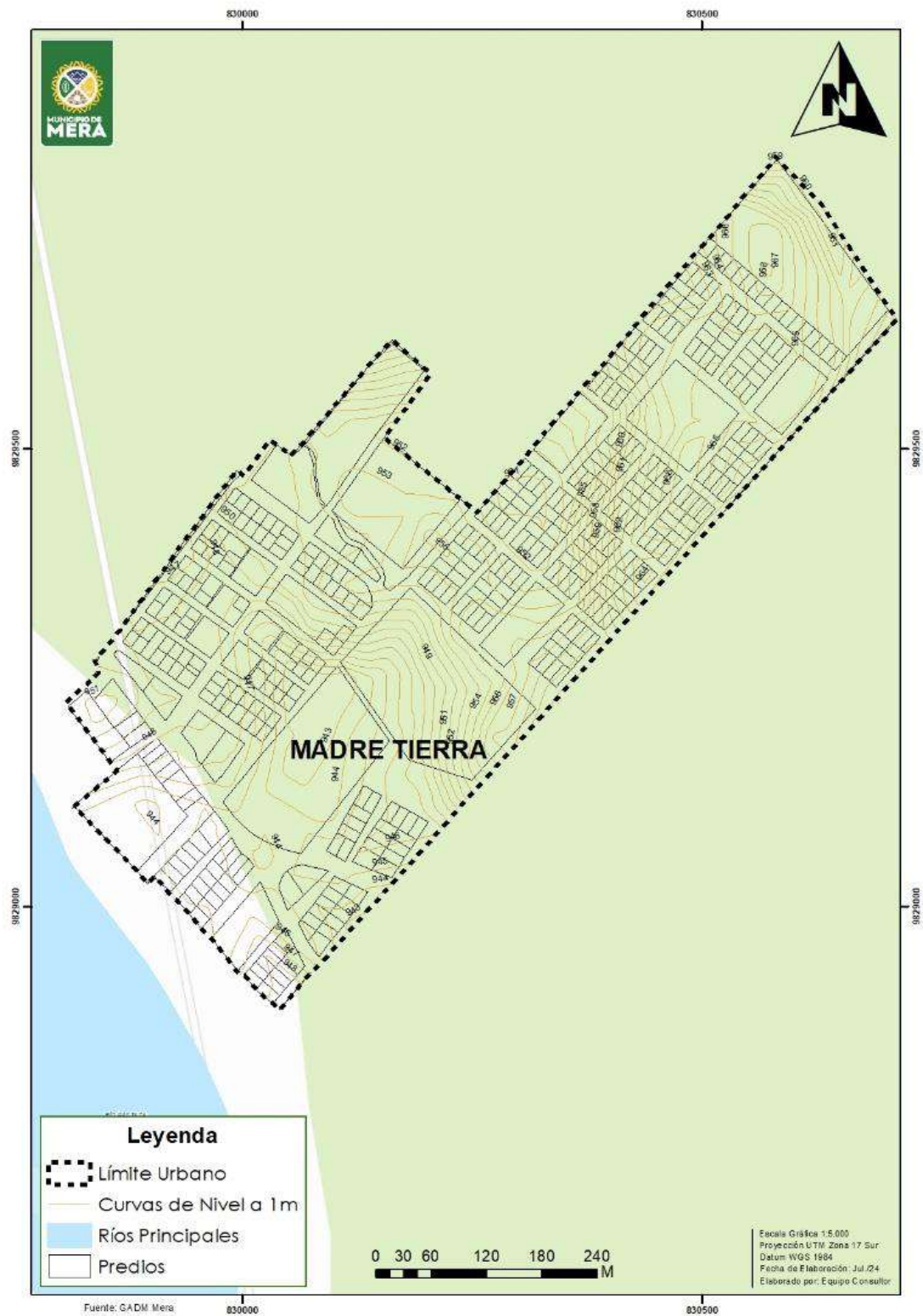
Recomendaciones

Planificación del uso del suelo: Implementar un enfoque de desarrollo sostenible que contemple la zonificación del uso del suelo, priorizando las áreas más aptas para el desarrollo y la conservación de las más vulnerables.

Erosión y manejo del agua: Es importante desarrollar un sistema de gestión de aguas pluviales, especialmente en zonas con pendientes pronunciadas.

Conservación de áreas naturales: Identificar y proteger áreas con alta biodiversidad y recursos hídricos para mantener el equilibrio ecológico de la región.

Figura 25: Topografía Urbana de la Parroquia Madre Tierra



Fuente: Equipo Consultor

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Análisis de la distribución de las alturas

Alturas predominantes: Las alturas más comunes en la parroquia Mera se encuentran entre 1110 y 1120 metros, con frecuencias superiores a cinco. Estas áreas son más adecuadas para el desarrollo y la urbanización.

Alturas menos frecuentes: Las alturas extremas (1102 a 1109 y 1125 a 1133) tienen menos frecuencia, lo que sugiere que pueden tener limitaciones para el uso del terreno.

Uso adecuado según la altura

Alturas de 1110 a 1120 m: Estas áreas son ideales para proyectos de vivienda y desarrollo urbano, ya que presentan la mayor frecuencia y accesibilidad. Se pueden considerar para infraestructuras públicas y servicios. Ge

Alturas de 1118 a 1124 m: Estas alturas, aunque un poco más elevadas, también son aptas para el desarrollo urbano y actividades agrícolas, siempre que se tengan en cuenta los aspectos de drenaje y estabilidad del terreno.

Alturas de 1102 a 1109 m y 1125 a 1133 m: Estas áreas deben ser evaluadas con precaución, priorizando la conservación del medio ambiente y limitando las construcciones masivas. Se recomienda un enfoque de conservación y uso sostenible, priorizando actividades como ecoturismo y agricultura sostenible.

Recomendaciones

Planificación del uso del suelo: Implementar una zonificación que contemple áreas adecuadas para el desarrollo y la conservación, priorizando el uso sostenible de los recursos naturales.

Gestión del agua y la erosión: Desarrollar un sistema de manejo de aguas pluviales, especialmente en áreas de mayor pendiente, para minimizar riesgos de deslizamientos y garantizar la calidad del agua.

Conservación de áreas naturales: Identificar y proteger las áreas con alta biodiversidad y recursos hídricos, asegurando la conservación de los ecosistemas y el equilibrio ecológico de la región.

1.3. CARACTERIZACIÓN BIOFÍSICA

1.3.1. Sistemas de áreas verdes, protegidas y de conservación

De acuerdo con la legislación vigente, el PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo) se define como un complemento del PDOT (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial) cantonal. Sin embargo, para detallar los componentes específicos de este plan, especialmente el componente estructurante cantonal, es necesario realizar un análisis del componente biofísico del Plan de Desarrollo Cantonal. A continuación, se presenta una breve descripción de los contenidos analizados en mayor detalle en el PDOT.

Al examinar el mapa biofísico del cantón Mera, se observa que una gran parte de su territorio está ocupada por áreas protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, estas son el Bosque Protector Llanganates, y los bosques protectores Habitagua en la parroquia Mera, Moravia en la parroquia Shell y Yawa Jee, en la parroquia Madre Tierra, así como el corredor ecológico Llanganates-Sangay. Estas áreas sugieren que los Servicios Ambientales podrían ser una de las grandes potencialidades del cantón.

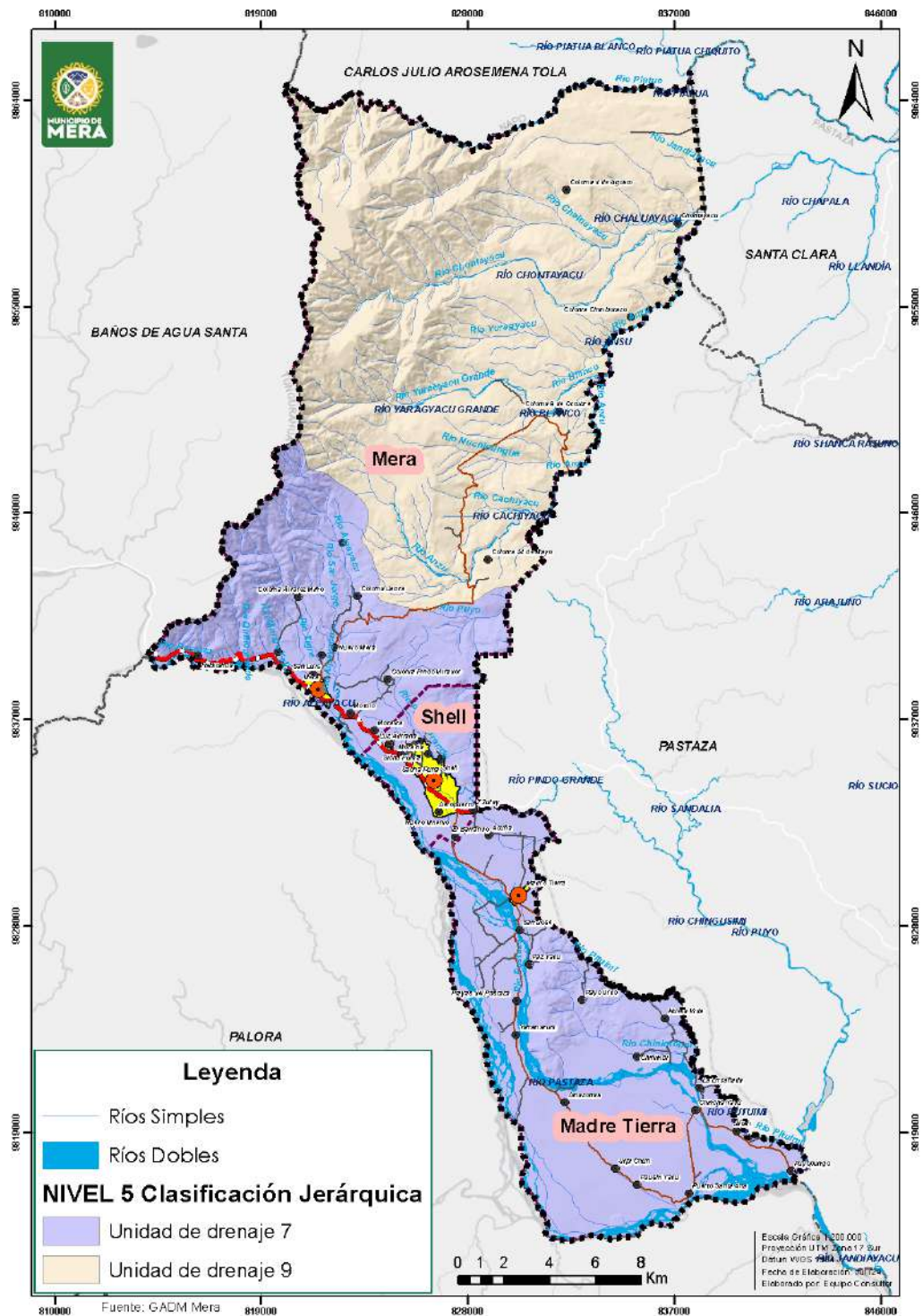
No obstante, es crucial resaltar que el componente biofísico también analiza procesos de deforestación, revelando conclusiones alarmantes que deben ser consideradas al formular normativas para contrarrestar la degradación de los recursos naturales. Las cuencas hidrográficas en el cantón Mera, clasificadas en el nivel 5 con subniveles 7 y 9 dentro del tipo continental, representan áreas clave donde todas las aguas fluyen hacia un punto común, como un río o lago. Estas cuencas son esenciales para el desarrollo económico, la vida y el equilibrio ecológico en la región.

La gestión adecuada de estas cuencas es vital para el uso sostenible de los recursos hídricos y la prevención de problemas como inundaciones, erosión y contaminación.

La mayoría del agua en Ecuador proviene de fuentes superficiales, y para su gestión, se utilizan las demarcaciones hidrográficas (DH) como unidades de planificación regional. La metodología Pfafstetter, implementada por la Secretaría del Agua (Senagua), permite una

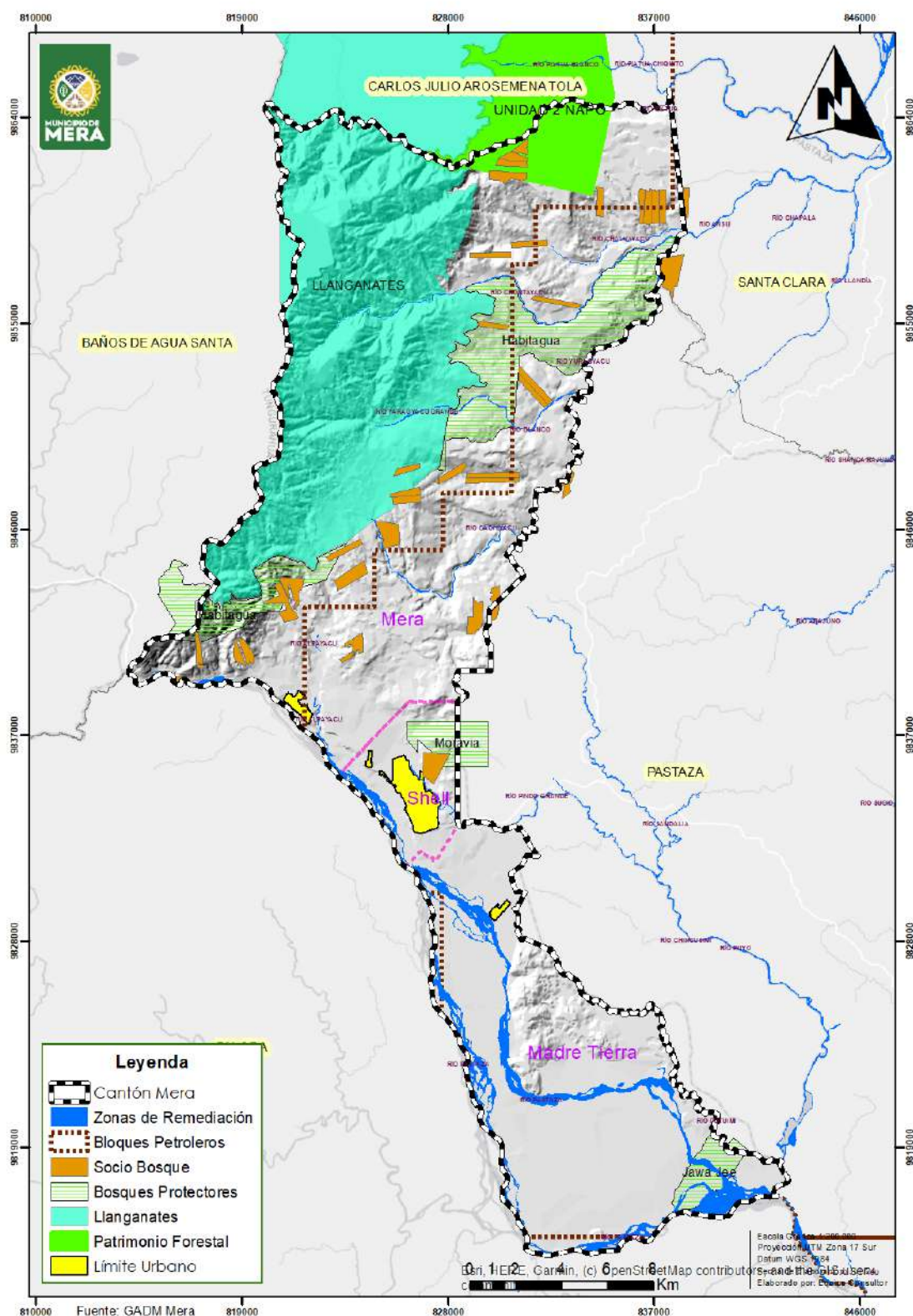
clasificación jerárquica detallada de las cuencas hidrográficas, lo que facilita la gestión eficiente y sostenible de los recursos hídricos en el cantón Mera y en todo el país.

Figura 26: Unidades Hídricas del Cantón Mera



Fuente: MAATE, GADMM
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 27: Sistemas de áreas verdes protegidas y de conservación



Fuente: MAATE, GADMM
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

1.4. CARACTERIZACIÓN SOCIOCULTURAL Y ECONÓMICA TERRITORIAL - PREDIAL

En conformidad con el artículo 29 de la Resolución 005 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el análisis de las zonas homogéneas en el cantón Mera se enfoca en variables territoriales a nivel de predio. Estas variables permiten identificar el comportamiento del suelo en relación con su ámbito urbano y rural, y su grado de consolidación.

1.4.1. Variables Consideradas

Las variables seleccionadas para este análisis son críticas para obtener datos precisos sobre la delimitación del límite urbano y sus polígonos. Estas incluyen:

1. **Energía Eléctrica:** Evaluación de la disponibilidad y cobertura de electricidad en los predios.
2. **Agua Potable:** Acceso y suministro de agua potable a los predios.
3. **Alcantarillado:** Existencia y alcance de sistemas de alcantarillado.
4. **Recolección de Basura:** Servicios de recolección de residuos sólidos.
5. **Ocupación del Suelo:** Estado del suelo, especificando si está construido o no, y el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).
6. **Fraccionamiento:** Tamaño y división de los predios.
7. **Accesibilidad a una Vía:** Tipo y material de las vías de acceso a los predios.
8. **Social (económica/cultural):** Economía familiar (fuentes de ingreso, capacidad de ahorro). Organizaciones sociales. Grupos vulnerables de atención prioritaria. Composición étnica y de género. Manifestaciones culturales y recreativas. Lugares significantes, patrimonio inmaterial. Grupos vulnerables de atención prioritaria.

Estas variables proporcionan una visión clara y precisa de la situación actual de los predios, permitiendo una delimitación adecuada del límite urbano y sus polígonos.

1.4.2. Clasificación de las Zonas Homogéneas

Las zonas homogéneas se clasifican en cinco clases que representan situaciones similares del territorio a nivel predial, sin medir la calidad de las mismas. Las clases son las siguientes:

1. **Zona 0:** Predios con información desconocida debido a factores de actualización catastral.

Estos predios representan un desafío debido a la falta de datos actualizados. Es fundamental priorizar la actualización catastral para obtener una visión completa del territorio.

2. **Zona 1:** Predios de áreas menores que no presentan ninguna construcción, aunque tienen dimensiones aptas para edificar.

Estos predios, aunque pequeños, tienen el potencial para desarrollo futuro. La falta de construcción puede deberse a diversas razones, como restricciones legales, falta de servicios básicos o desinterés de los propietarios.

3. **Zona 2:** Predios de áreas menores que ya han sido construidos y son habitados.

Estos predios ya han sido desarrollados y albergan población. Es crucial asegurar que estos predios tengan acceso adecuado a servicios básicos como agua potable, electricidad y alcantarillado para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

4. **Zona 3:** Predios de mayor área que corresponden principalmente al suelo rural.

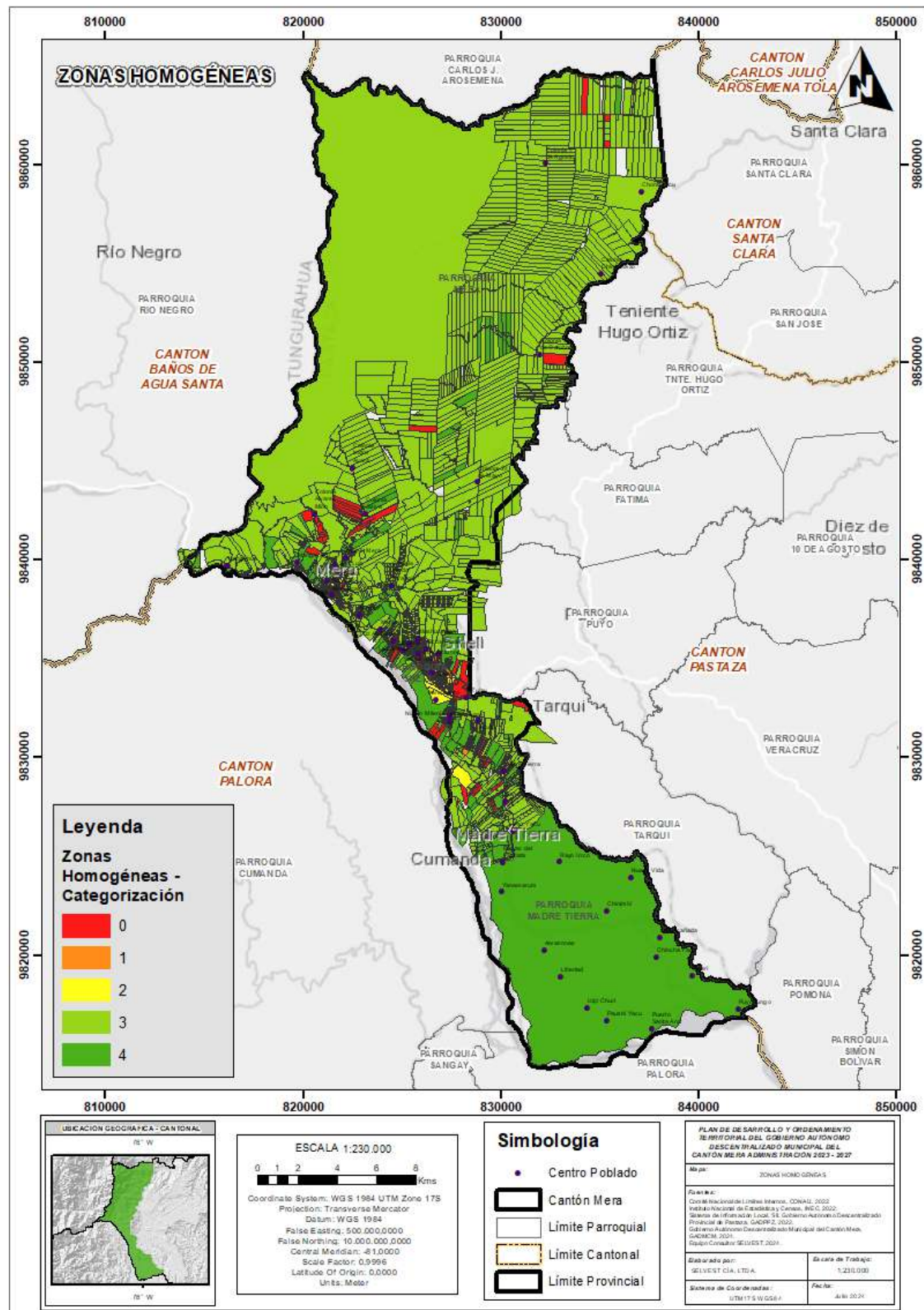
Los predios rurales de mayor área son vitales para actividades agrícolas y de conservación. El manejo adecuado de estos terrenos es esencial para mantener el equilibrio ecológico y promover un desarrollo sostenible.

5. **Zona 4:** Predios de área media ubicados entre lo urbano y lo rural.

Estos predios representan una transición entre lo urbano y lo rural, y pueden estar sujetos a dinámicas de cambio. La planificación en estas zonas debe ser cuidadosa para armonizar el desarrollo urbano con la preservación de las características rurales.

Las zonas homogéneas en el cantón Mera proporcionan una base sólida para la planificación territorial. La clasificación en cinco zonas permite una comprensión detallada de las características y necesidades de cada área, facilitando la toma de decisiones informadas para el desarrollo y gestión del territorio. Es crucial seguir actualizando y refinando la información catastral para mantener la precisión y utilidad de este análisis.

Figura 28: Zonas Homogéneas



Fuente: GADMM, Equipo Consultor
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

2. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) establece que el Componente Estructurante está constituido por contenidos a largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado. Estos se establecen en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y en las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial. Su finalidad es asegurar la mejor utilización de las potencialidades del territorio para un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y la clasificación del suelo.

Según el Reglamento de la LOOTUGS, en su Artículo 12, se menciona que: La modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo puede realizarse una vez cumplidos los 12 años de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Este proceso puede incluir la actualización, modificación o elaboración de un nuevo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo, mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes. Si es necesaria la modificación del componente estructurante, esta deberá estar técnicamente justificada y ser coherente con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el Artículo 8 del Reglamento. Para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.

2.1. Análisis del modelo territorial deseado y articulación del PDOT con el PUGS

El análisis del modelo territorial ideal establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera permite identificar la visión estratégica y los objetivos cantonales, basándose en las capacidades de cada sistema. Este modelo territorial necesita una normativa urbanística que asegure un ordenamiento territorial adecuado,

organizando espacial y funcionalmente las actividades y recursos del área. Además, se debe garantizar un uso racional y sostenible de los recursos, la protección del patrimonio natural y cultural, y, sobre todo, la regulación de las intervenciones territoriales de acuerdo con los asentamientos humanos presentes en el cantón Mera.

2.1.1. Revisión y definición de los objetivos estratégicos urbana y rural

La Visión del Plan de desarrollo establece: Mera al año 2030, ha alcanzado un desarrollo sostenible basado en una planificación territorial ordenada, integrada y complementaria, donde el crecimiento económico, calidad de vida y acceso equitativo a servicios se garantiza, en condiciones de igualdad, participación e inclusión. Un destino turístico referente de aprovechamiento responsable y conservación de sus recursos naturales y culturales, de la convivencia ciudadana segura y el respeto a los derechos humanos

Los objetivos de estratégicos de desarrollo definidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son los siguientes:

2.1.1.1. Objetivo estratégico del Sistema físico ambiental.

Promover la conservación y el uso sostenible y sustentable de los recursos naturales, renovables y no renovables, gestión de riesgos y contribución a la reducción de los impactos del cambio climático.

Lo que permitirá garantizar la sostenibilidad en la gestión de los recursos naturales que realice la institución en vínculo con la sociedad. Con los problemas identificados en el diagnóstico, permite determinar zonificaciones adecuadas para la conservación del medio ambiente y establecer acciones de regulación urbanística que fortalezcan dichas zonas. Además, de la identificación adecuada de las zonas de riegos para su mitigación.

2.1.1.2. Objetivo estratégico del Sistema Sociocultural.

Fomentar el desarrollo sociocultural de la población con énfasis en la atención a grupos prioritarios, adoptando un enfoque integral de equidad de género, intergeneracional e intercultural para reducir las desigualdades existentes.

Objetivo que se enfoca en el desarrollo social, tomando en consideración las proyecciones poblacionales y su desarrollo para el adecuado crecimiento de la ciudad. Lo que permitirá y garantizará un adecuado ordenamiento social de territorio. Los proyectos planteados en el PDOT mas las políticas de desarrollo planteadas en este instrumento, hacen énfasis en el respeto a la sociedad principalmente a los grupos de atención prioritarias, fomentando un modelo de ciudad amigable, vinculadora y resiliente.

2.1.1.3. Objetivo estratégico del Sistema Económico productivo.

Impulsar las actividades productivas, turísticas y comerciales, con énfasis en la economía popular y solidaria y el impulso al biocomercio como modo de producción sostenible.

Este objetivo, junto con una adecuada zonificación del suelo rural de producción, permitirá que las actividades propias de estos procesos se fortalezcan y se genere una reactivación económica en el cantón.

El desarrollo del territorio rural debe ser equilibrado, considerando las potencialidades del territorio pero sin afectarlo con las actividades propias de la producción.

2.1.1.4. Objetivo estratégico del Sistema Asentamientos Humanos.

Mejorar la calidad de vida de los habitantes, mediante el incremento y dotación de servicios básicos e infraestructura pública, movilidad sostenible, conectividad vial y seguridad

ciudadana, a través de un ordenamiento territorial con procesos de regulación y planificación participativa.

El planteamiento de proyectos y obra pública de calidad, permitirá mejorar el desarrollo del territorio de manera ordenada, considerando la dotación de sistemas públicos de soporte principalmente en zonas consolidadas que aun no han podido desarrollarse de manera ordenada.

La conectividad en el territorio, debe fortalecerse con políticas y regulaciones adecuadas y sostenibles, garantizando el acceso a todo el territorio, conservando los suelos rurales y siendo vinculante con toda la sociedad.

2.1.1.5. Objetivo estratégico del Sistema Político Institucional.

Promover un gobierno cantonal eficiente, eficaz y transparente que genere políticas públicas con participación ciudadana, asegurando la percepción positiva de una gestión pública de calidad, en coordinación con los otros niveles de gobierno

La gestión municipal, realizará planteamientos normativos para la regulación municipal del suelo, que permita facilidades para la ciudadanía en la ejecución de sus proyectos, pero en cumplimiento a la normativa local y nacional. Respetando las características territoriales del cantón Pastaza.

2.1.2. Análisis de la Propuesta PDOT.

La propuesta del PDOT incluye la estructuración de decisiones estratégicas para fomentar potencialidades y resolver problemas del territorio. Se ratifica, actualiza, ajusta y/o fortalece, según sea el caso, la visión de desarrollo, los objetivos estratégicos, políticas, estrategias, metas de resultado y gestión con sus indicadores, programas y proyectos, en un modelo territorial deseado que armoniza la relación urbano-rural. Esto se realiza de acuerdo con el análisis del diagnóstico estratégico, las acciones definidas en el plan de trabajo de la autoridad electa, la propuesta vigente, las competencias exclusivas y las articulaciones

multinivel en el marco de la planificación nacional y su vinculación con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS). Se consideran la Estrategia Territorial Nacional, los Planes Sectoriales, los Planes diferenciados y las Agendas Nacionales para la Igualdad.

Los Objetivos Estratégicos de Desarrollo complementan la visión y expresan los resultados a cumplir en un periodo determinado, según la jerarquización de problemas y potencialidades. Para alcanzar los objetivos propuestos es necesario formular y aplicar las Estrategias de Desarrollo, incluidas las Políticas, Metas e Indicadores, programadas según los objetivos planteados y la capacidad financiera y de gestión de los distintos niveles de gobierno.

Así se pretende crear un modelo territorial equitativo donde se visualice la importancia del manejo adecuado de los recursos existentes en el territorio cantonal, analizando la presión histórica sobre los espacios, la creación de áreas de conservación y protección de la vegetación nativa y cuerpos de agua. Además, gestionar de forma adecuada medidas y acciones ante riesgos naturales y antrópicos, protección de paisajes y a la variabilidad climática.

Se actualizan los indicadores para facilitar la disponibilidad de datos, reflejar fielmente la medición de los resultados obtenidos y evaluar la contribución de las metas al cumplimiento de los objetivos. El modelo territorial deseado incluye representaciones gráficas del territorio, cubriendo:

- Estructura urbana y rural, con la clasificación y subclasificación del suelo, incluyendo consideraciones de riesgo, que servirá como punto de partida para la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Red de asentamientos humanos y su vinculación con los circunvecinos, redes de transporte, movilidad, energía, telecomunicaciones e infraestructura.
- Zonas de riesgos identificados en el territorio.
- Áreas de conservación, ecosistemas y zonas de protección hídrica.

- Uso sostenible de los recursos naturales (Economía circular).
- Patrimonio cultural.
- Sistema de espacios públicos y recreativos.
- Localización o área de influencia de programas/proyectos definidos en la propuesta.

En el modelo de gestión se desarrollan las herramientas necesarias para implementar la propuesta del PDOT. En esta etapa se analiza la vinculación de las competencias del GAD, con los programas y proyectos, unidades responsables, procesos actuales y requeridos, programación presupuestaria anual para el efecto, y la articulación entre los actores.

2.1.3. Revisión y complementación de los Roles y funciones

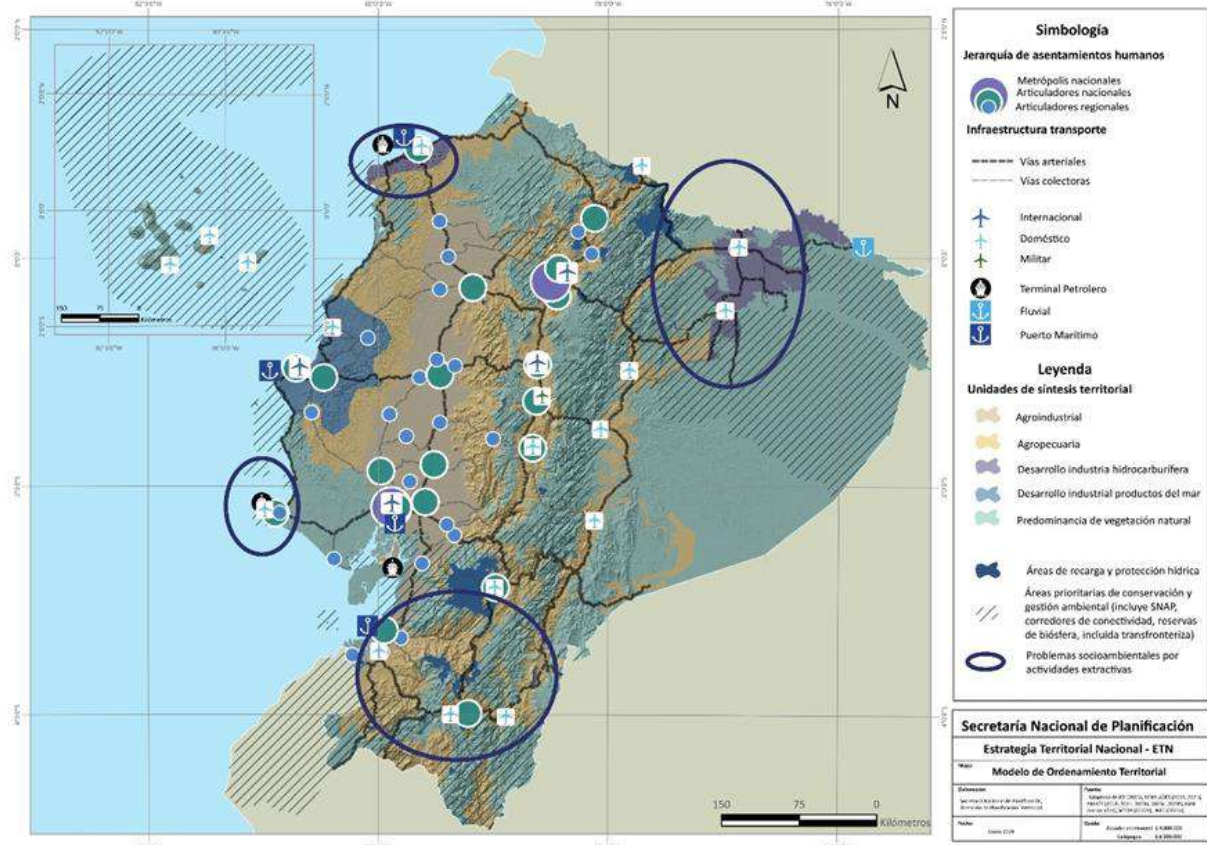
Revisión y complementación de los Roles y funciones de la cabecera cantonal y el cantón en los ámbitos cantonal, provincial, regional y nacional

El Plan Nacional de Desarrollo vigente, establece como Visión al año 2030: “Al 2030, el Ecuador ha reducido de manera significativa la proporción de personas en situación de pobreza multidimensional y por ingresos. Esta reducción ha sido posible gracias a una inversión pública que prioriza el cumplimiento de los objetivos del régimen de desarrollo previstos en la Carta Magna, lo que permite la provisión de servicios. En el Ecuador al 2030, las ciudades cumplen con criterios de inclusión, seguridad, resiliencia y sostenibilidad. El desarrollo urbano sostenible es una prioridad y tiene como propósito asegurar el acceso a las oportunidades económicas y a la resiliencia territorial, a través de la construcción de entornos urbanos sostenibles. La gestión articulada del entorno urbano, a través de la adopción de políticas coherentes y coordinadas entre el Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, ha contribuido a la mejora de la calidad del hábitat urbano, la recuperación del espacio público y al ejercicio del derecho a la ciudad para todas las personas”

La Estrategia Territorial Nacional para el período presidencial 2023-2025, tiene cuatro directrices para el territorio, que están articuladas con los cuatro ejes del Plan Nacional de Desarrollo:

- Reducir inequidades sociales y territoriales.
- Impulsar productividad y competitividad sistémica a partir del fortalecimiento de roles y funcionalidad del territorio.
- Propiciar la mejora de infraestructura y uso eficiente de energía en el territorio, garantizando sustentabilidad ambiental.
- Articular la gestión territorial y la gobernanza multinivel.

Por otro lado el modelo de ordenamiento territorial integral determina que ninguna de las ciudades de la provincia de Pastaza tiene alguna Jerarquía de Ciudad articuladora Regional, así como lo son las ciudades cercanas de Ambato, Coca o Sucumbíos:

Figura 29: Modelo Territorial Integral del Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025


Fuente: Secretaría Nacional de Planificación, 2024

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

De esta manera la ETN, determina que se reconocieron los sistemas de soporte como la base de la planificación de desarrollo, la gestión del territorio hacia la transición ecológica y la articulación territorial para el aprovechamiento de oportunidades. Adicionalmente, se procuró vincular los lineamientos territoriales de las directrices a las políticas del PND.

Dentro del análisis realizado en el Diagnóstico del PUGS, sobre los asentamientos humanos se determina que la jerarquización de los asentamientos del territorio cantonal, permiten definir los roles y funciones para cada uno de ellos, en el territorio, los cuales conllevan al cumplimiento de los objetivos planteados tanto a nivel nacional como local. Para esto se analiza por cada ámbito territorial, sus características y determinantes.

2.1.3.1. Ámbito Nacional

Se determina que la cabecera cantonal de Mera y el cantón Mera se interconecta directamente con la red de asentamientos a nivel nacional, formando parte de la Red Baños-

Puyo gracias al eje Estatal E-30 y el Estatal E-45. Siendo Mera y Shell asentamiento urbano intermedio y asentamiento parroquial mayor respectivamente. Logrando alcanzar un gran potencial turístico debido a sus recursos naturales y paisajísticos que ofrece el territorio respecto a todo el territorio nacional.

2.1.3.2. Ámbito Regional

Si se considera un análisis de la Región Amazónica, gracias al eje Estatal E-30, y su conexión con el eje Estatal E-45, se conectan directamente los asentamientos menores, mayores con las centralidades menores fuera del cantón Mera y Provincia de Pastaza

2.1.3.3. Ámbito Provincial

A la provincia de Pastaza según la jerarquización establecida, le corresponde la red de asentamientos 4 y 5 a nivel nacional: Baños – Puyo: Interdependiente directamente con el cantón Mera y asentamientos parroquiales menores como Shell y Madre Tierra. Permitiendo una red de alto potencial turístico dentro de la provincia y conectada con las provincias colindantes a Pastaza.

2.1.3.4. Ámbito Cantonal

Cada uno de los asentamientos humanos urbanos y rurales se conectan directamente por los ejes viales internos del cantón. permitiendo el adecuado flujo de comercio interno, mediante actividades comerciales, turísticas, sociales, entre otras, siendo el rol de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales el de centralidades de mediana escala de conexión interna.

Fuera de estos ámbitos territoriales analizados, es importante señalar la dispersión de asentamientos humanos rurales menores, los cuales se han ubicado en todo el territorio de manera desorganizada sin contar con los servicios básicos necesarios para el adecuado desarrollo del territorio. Se determina necesario aplicar políticas públicas de protección y restricción del crecimiento urbano, protegiendo el paisaje natural existente en el cantón Mera.

Los roles asignados a cada uno de los nodos y asentamientos, se detallan en la definición de las centralidades.

2.1.4. Revisión, análisis e interpretación de la estructura urbana – rural

2.1.4.1. Centralidades y ejes de conexión

Las centralidades definidas son espacios multifuncionales en el territorio a diferentes escalas, y tienen la capacidad de atraer personas de otras zonas, donde se producen intercambios colectivos.

Estos espacios o centralidades tienen distintas características, como consolidación, ubicación, realidad social y por ende jerarquía. Por tanto, se establecen las siguientes centralidades tanto urbana como rural-parroquial de acuerdo a los flujos producidos. Este detalle o diferenciación considera la existencia de equipamientos, accesibilidad, consolidación, y ubicación.

- **Centralidad Nodo principal del cantón**

- (Principal a mayor escala)**

Corresponde a la ciudad Shell, en función de sus equipamientos de influencia cantonal, provincial y regional como el Aeropuerto Río Amazonas y el Fuerte Militar Amazonas. El objetivo es mantenerlo como centro de servicios y comercialización a nivel local, cantonal, provincial, regional y nacional.

- **Centralidad Nodo de Parroquia**

- (Principal a menor escala)**

Corresponden a las áreas urbanas de las parroquias, es decir a las cabeceras parroquiales de Mera y Madre Tierra, son consideradas de esta manera por ser los que permiten la confluencia de los asentamientos cercanos, como los nodos de las colonias y las comunidades, así como las conexiones que propicien el intercambio y comercio. Mera es el nodo articulador del área administrativa, turismo especial y conservación.

Madre Tierra el nodo articulador del área agropecuaria sostenible y turismo cultural. Las actividades y equipamientos que se implementen en estos nodos tendrán influencia parroquial, en algunos casos equipamientos estratégicos de cobertura cantonal, y debidamente justificados con cobertura provincial y zonal.

- Centralidad Nodo de Comunidades y colonias

(Secundaria a menor escala)

Están conformados por las comunidades que, en función de su ubicación geográfica, relación con otras comunidades, tamaño poblacional y dotación de equipamientos, permiten desarrollar servicios y actividades que vinculen a las comunidades cercanas al mismo. Estos nodos contarán con equipamientos que den servicio a varias comunidades.

Y conformados por las colonias que, en función de su ubicación geográfica y relación con otras comunidades, permiten desarrollar servicios y actividades que vinculen a las colonias cercanas al mismo. Estos nodos contarán con equipamientos que den servicio a varias colonias.

Para el adecuado funcionamiento del sistema de asentamientos humanos propuesto, es necesario crear un canal de comunicación en la parte nor oriental de la parroquia Mera, que permita contar con una adecuada comunicación

Las centralidades determinadas tienen como objetivo articularse y complementarse, esta jerarquía puede variar con el tiempo ya que son espacios dinámicos que dependen del desarrollo urbano económico y social.

Enfocado en crear un sistema policéntrico se propone nodos de desarrollo que vinculen los asentamientos a nivel parroquial, cantonal, provincial y nacional, asignando roles a cada parroquia de la siguiente manera:

- **Administrativa.**

Su rol es el de garantizar el adecuado funcionamiento de administración y gestión del cantón, por se la cabecera cantonal se considera a la Parroquia Mera, y a la Parroquia Shell en las cuales se concentra el mayor equipamiento de servicios administrativos, lo que complementa su rol administrativo.

- **Turismo especial**

Es uno de los principales roles que tiene el cantón principalmente por sus servicios ecosistémicos naturales que se encuentran en el territorio. Las actividades personales ejecutadas por la población del territorio permiten que, la parroquia Mera principalmente sea el territorio que contribuye al ingreso económico al cantón, gracias a su protección al patrimonio natural y cultural, conservar la biodiversidad, generar medios de vida sostenibles y mejorar el bienestar de las personas

- **Conservación.**

Su rol es el de garantizar el funcionamiento ecosistémico y la salud ecológica de los habitantes, mediante la protección y conservación de los recursos naturales, permitiendo que se generen varias actividades a raíz de esta conservación del territorio. La parroquia Mera es el principal territorio de conservación.

- **Producción sostenible y turismo cultural.**

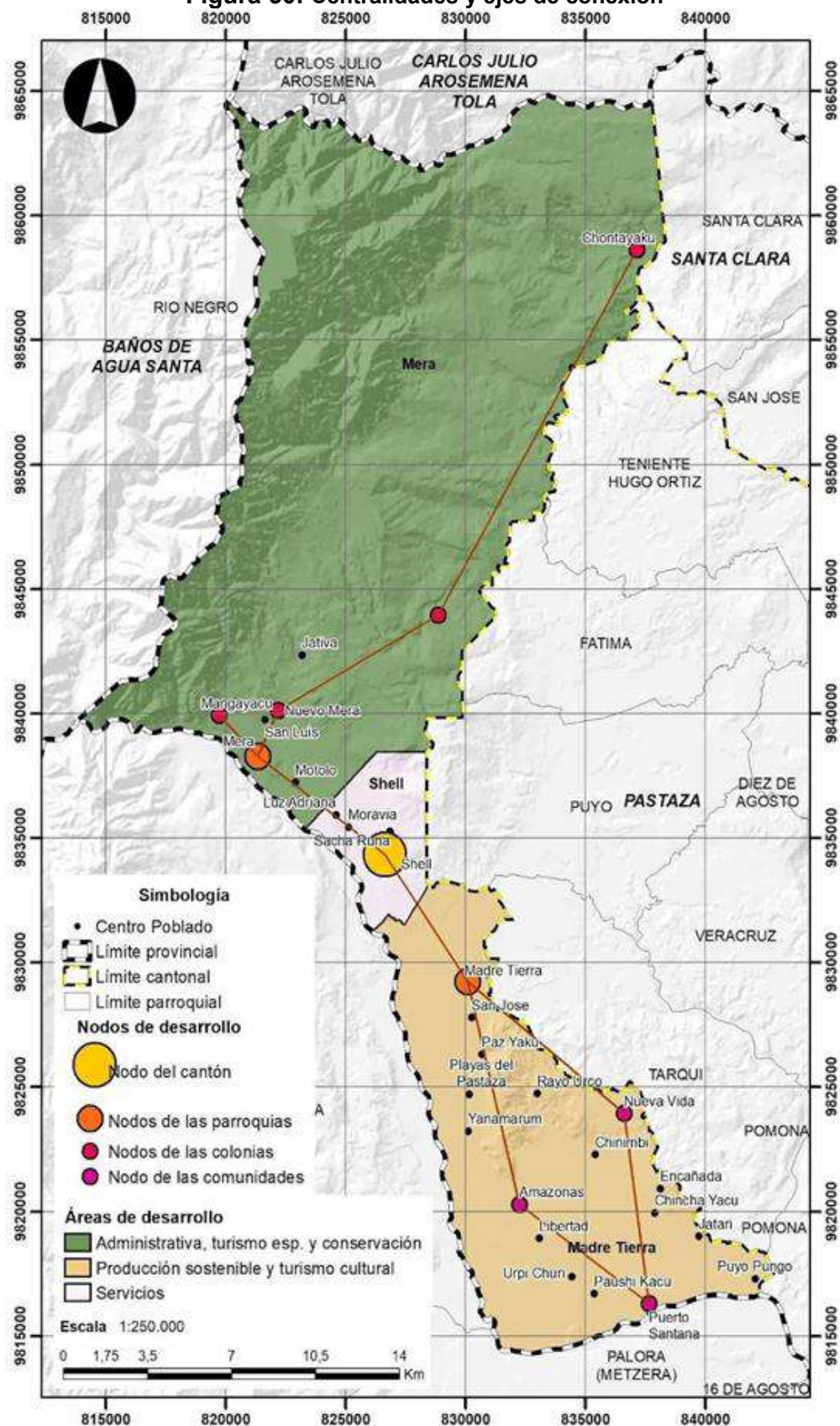
Cumplirá con el rol de contribuir a la soberanía alimentaria del cantón, está conformado por la parroquia Madre Tierra, siendo su nodo articulador la cabecera parroquial Madre Tierra.

- **Servicios.**

Su rol es mantener la vinculación local, regional y nacional, a través de los amplios servicios existentes, está conformada por la parroquia Shell, siendo su nodo articulador la cabecera parroquial Shell.

Los ejes de conexión principales, que permiten vincular las centralidades definidas dentro del cantón Mera son las vías urbanas y rurales establecidas conforme el catastro municipal y de acuerdo a los planteamientos urbanísticos desarrollados en el territorio cantonal. Estos de conexión se encuentran categorizados y jerarquizados conforme las características de cada uno de ellos. El principal eje de conexión de la centralidad principal a mayor y menor escala es el eje estatal que conecta a la provincia de Pastaza y Tungurahua. Siendo los secundarios las vías internas dentro del cantón Mera.

Figura 30: Centralidades y ejes de conexión



Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.1.4.2. Sistema local de asentamientos humanos

La red nacional de asentamientos humanos se organiza en diversos niveles funcionales: metrópolis, articuladores nacionales, regionales y locales, todos ellos basados en criterios sociales, económicos, ambientales, culturales e históricos. En la región amazónica, sólo las provincias de Orellana y Sucumbíos están designadas como articuladores nacionales. En la provincia de Pastaza, la parroquia Puyo es reconocida como un articulador regional debido a su relevancia y dinámica poblacional. En la provincia de Tungurahua, el articulador regional más cercano al cantón Mera es Baños, mientras que el articulador nacional más próximo es Ambato.

La red de asentamientos en el cantón Mera está conectada a la red nacional a través de estos principales articuladores funcionales, siendo crucial la comunicación establecida por la vía estatal E-30, que conecta Puyo con Baños y, a través de ellos, con los articuladores nacionales.

En las ciudades, los asentamientos humanos se identifican mediante unidades territoriales (UT), también conocidas como barrios, que son subdivisiones de menor escala dentro de las ciudades. Cada una de estas unidades tiene su propia estructura y características distintivas, lo que fomenta un sentido de pertenencia e identidad entre los residentes. Sin embargo, en el cantón Mera no existe una normativa oficial que reconozca formalmente estas unidades territoriales o barrios. Pese a ello, se han identificado varias unidades territoriales en cada parroquia, clasificadas como barrios, lotizaciones, sectores, urbanizaciones, colonias, comunas y huertos familiares.

Conforme las centralidades definidas con anterioridad, se establecen a continuación el detalle de los asentamientos ubicados en cada una de las parroquias del cantón Mera:

PARROQUIA SHELL

En la parroquia Shell, se destacan aproximadamente 24 unidades territoriales urbanas y 38 rurales, la mayoría ubicadas a lo largo de la vía principal que conecta Puyo con la Sierra. El área urbana de Shell es la más desarrollada del cantón, lo que ha permitido una estructura definida de barrios o unidades territoriales. Sin embargo, en las áreas de expansión urbana hay asentamientos irregulares sin planificación ni autorización del GAD Municipal.

En total, se registran seis asentamientos irregulares en el cantón, todos ubicados en Shell, además de un asentamiento no autorizado en el sector de Té Zulay, en la frontera entre Shell y Madre Tierra. Un análisis más detallado de estos asentamientos se presentará más adelante.

A continuación, se enumeran los barrios o sectores de la zona urbana y rural de la parroquia Shell.

Tabla 5. Barrios y sectores de la zona urbana y rural de Shell.

N°	Nombre	Denominación	Tipo
1	Barrio Lindo	Barrio	U
2	Barrio Central-Shell	Barrio	U
3	Barrio 10 de Noviembre	Barrio	U
4	Horst Lampka	Barrio	U
5	Barrio 4 De Julio	Barrio	U
6	Herederos Tamayo Santos	Desmembración	U
7	Asociación de Empleados Voz Andes	Sector	U
8	San Antonio	Barrio	U
9	San Luis	Barrio	U
10	Nuevo Amanecer	Lotización	U
11	Asociación Sol De Oriente	Asentamiento Humano Irregular	U
12	Asociación De Profesores 12 De Octubre	Lotización	U

N°	Nombre	Denominación	Tipo
13	Asociación Asunción Cueva	Lotización	U
14	Camilo Gallegos	Barrio	U
15	El Bosque	Lotización	U
16	Batallas Chimbo	Sector	U
17	Hospital Voz Andes (Amme Terreno)	Hospital	U
18	Unidad Educativa "Camilo Gallegos Domínguez"	Unidad Educativa	U
19	Guillermo Kubes	Lotización	U
20	Jorge Icaza	Lotización	U
21	Motolo	Sector	R
22	Asociación Shuar Etsa	Sector	R
23	Asociación Pueblo Nuevo	Sector	R
24	Asociación La Florida	Asentamiento Humano Irregular	R
25	Asociación Sigcha Puma	Sector	R
26	Monte Sinaí	Lotización	R
27	Asociación 4 De Octubre-Shell	Sector	R
28	Brisas Del Pastaza	Sector	R
29	Huertos Familiares Cristina	Lotización	R
30	Nuevo Milenio	Parcelación	R
31	Herederos Arce Alarcón	Lotización	R
32	Brigada De Selva 17 Pastaza - DAC*	Sector	R
33	Eco-Residencial Bolívar Garcés	Urbanización	R
34	Sacha Runa	Lotización	R
35	Rio Bravo	Lotización	R
36	Asociación Praga Sacha	Sector	R
37	Asociación Multiétnica Ñucanchi Llacta ASOMEÑULL	Sector	R
38	Los Altares	Urbanización	R
39	El Porvenir	Lotización	R
40	Asociación Mushuk Allpa	Sector	R
41	Santa Ana Del Recuerdo	Lotización	R

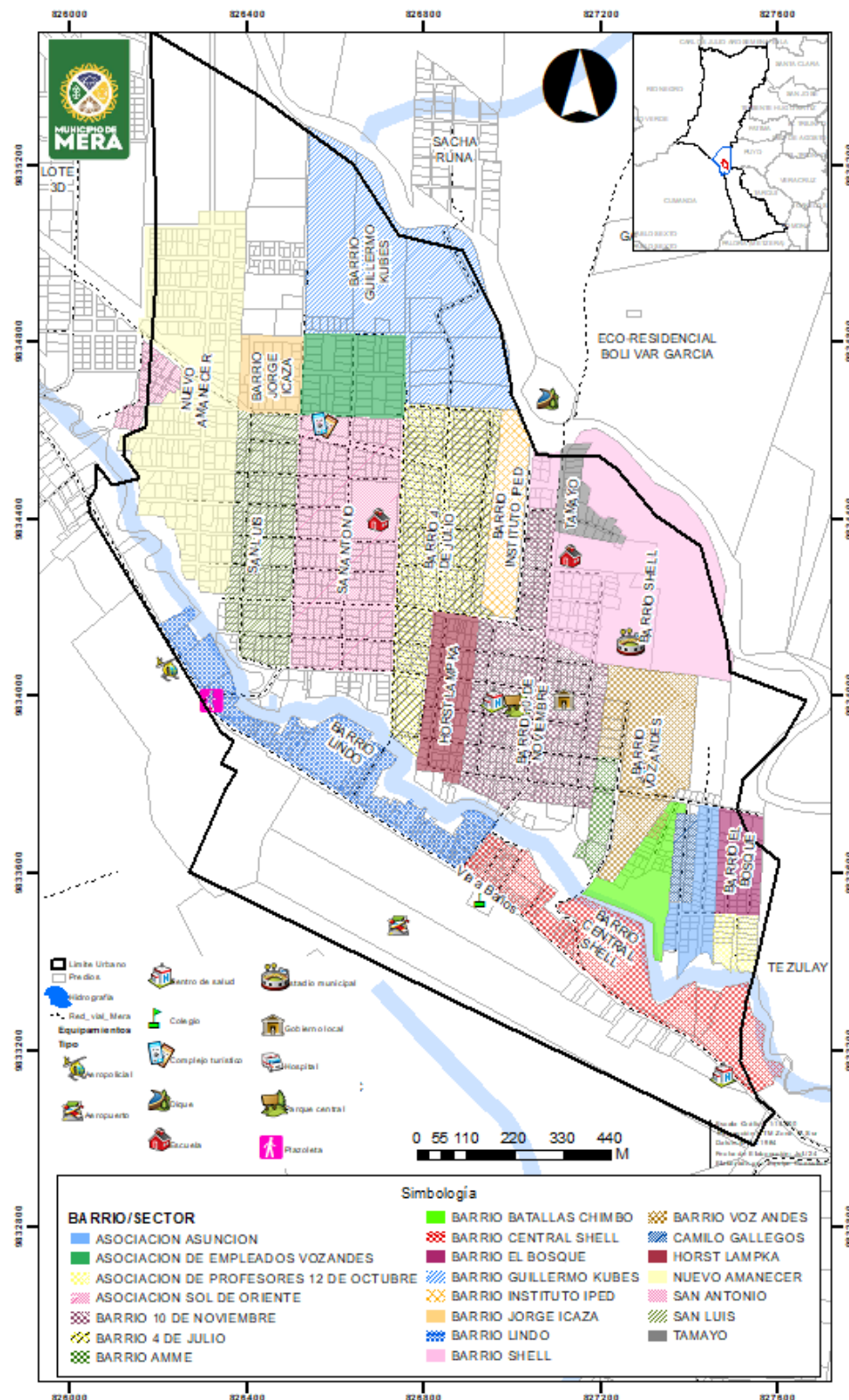
N°	Nombre	Denominación	Tipo
42	Chonta Caspi (3D)	Lotización	R
43	La Montana	Sector	R
44	Portal De América 1	Lotización	R
45	Luz Adriana Moral	Lotización	R
46	Nuevos Horizontes	Huertos Familiares	R
47	Rio Amazonas	Lotización	R
48	Bertha Escobar	Lotización	R
49	Sabana Del Oriente	Lotización	R
50	Galarza	Lotización	R
51	Espinoza	Desmembración	R
52	Bellavista Bajo (Barrio lindo)	Sector	R
53	Vía Shell-Madre Tierra	Sector	R
54	Garcés Pérez	Lotización	R
55	Antigua Espinoza Vaca	Desmembración	R
56	La Moravia	Sector	R
57	Nuevo Milenio	Sector	R
58	La Acuña	Sector	R

Fuente: Catastro 2019, Dpto. de Planificación.

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

* Sector Brigada De Selva 17 Pastaza-DAC y Sector Té Zulay están tanto en la parte urbana y rural

Figura 31: Barrios y Sectores del área urbana Shell.



Fuente: Catastro 2020, Dpto. de Planificación del GADMC-Mera. PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

PARROQUIA MERA

En la cabecera parroquial Mera, se destacan algunos barrios o sectores que se concentran en la parte sur de la parroquia, junto al eje vial. En la zona urbana se destaca el barrio Central, donde se ubican los principales equipamientos. En el área rural, al centro norte de la parroquia se emplazan las colonias agrícolas. En total se distinguen alrededor de 43 barrios o sectores rurales y 9 urbanos.

Tabla 6. Barrios y sectores Parroquia Mera. Fuente: Catastro 2019.

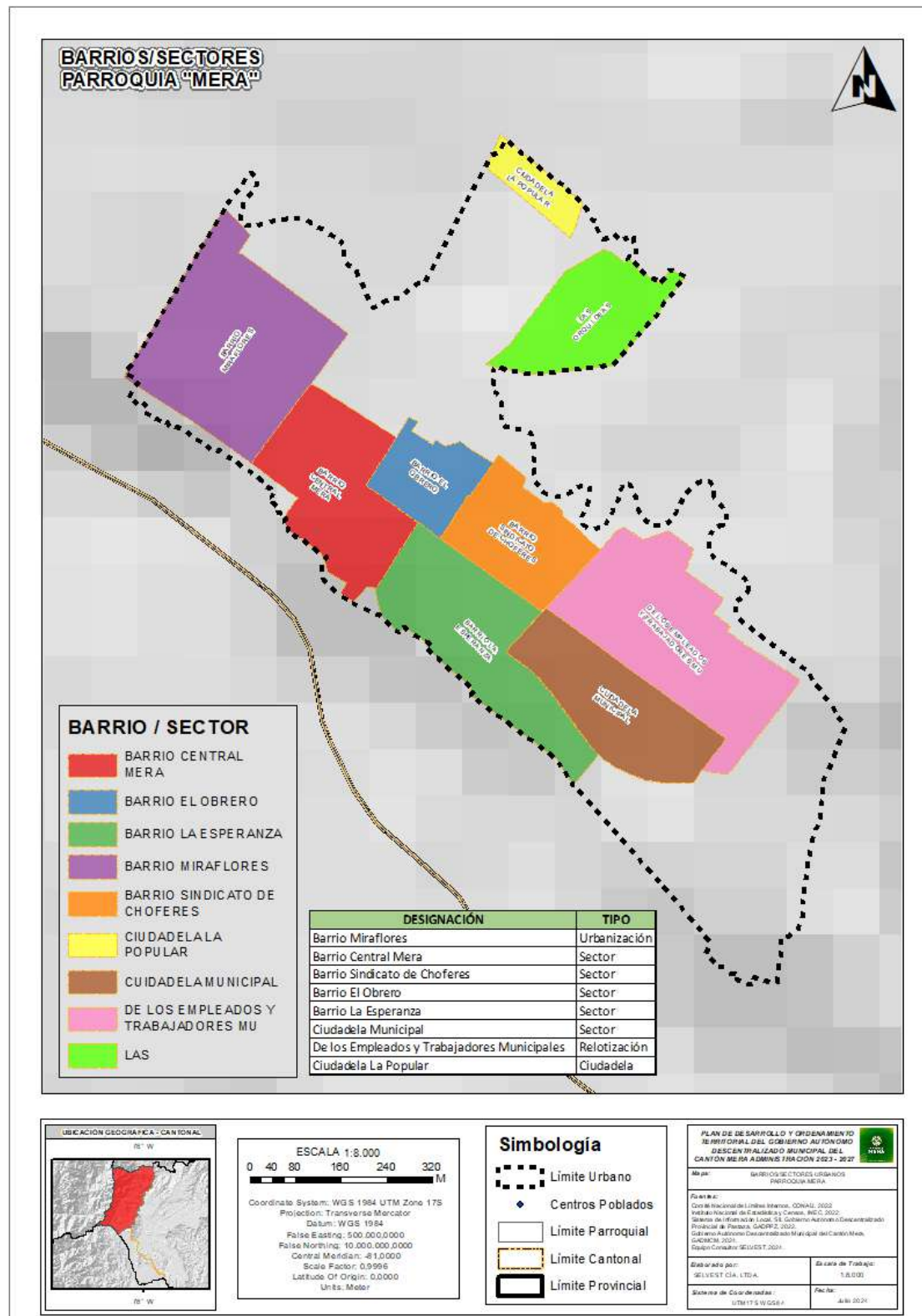
N°	Nombre.	Denominación.	Tipo.
1	Ciudadela La Popular.	Ciudadela.	U
2	De Los Empleados Y Trabajadores Municipales.	Relotización.	U
3	Barrio Miraflores.	Sector.	U
4	Barrio Central Mera.	Sector.	U
5	Barrio Sindicato De Choferes.	Sector.	U
6	Barrio El Obrero.	Sector.	U
7	Barrio La Esperanza.	Sector.	U
8	Ciudadela Municipal.	Sector.	U
9	Las Orquídeas.	Urbanización	U
10	La Pradera.	Colonia.	R
11	27 de Marzo.	Colonia.	R
12	San José De Piatua.	Colonia.	R
13	4 De Agosto.	Colonia.	R
14	Los Ángeles.	Colonia.	R
15	Isidro Ayora.	Colonia.	R
16	Simón Bolívar.	Colonia.	R
17	9 de Octubre.	Colonia.	R
18	24 de Mayo.	Colonia.	R
19	Puma Urcu.	Colonia.	R
20	Chimborazo.	Colonia.	R
21	Luis A. Martínez.	Colonia.	R
22	Juan León Mera.	Colonia.	R
23	La Esperanza.	Colonia.	R

N°	Nombre.	Denominación.	Tipo.
24	Coronel Játiva.	Colonia.	R
25	Álvarez Miño.	Colonia.	R
26	Rio Blanco.	Comuna.	R
27	Chonta Yacu.	Comunidad.	R
28	Vista Hermosa	Colonia	R
29	Puca Yacu.	Comunidad.	R
30	Huayuri.	Comunidad.	R
31	Boa Yacu.	Comunidad.	R
32	Herederos Guano Dávila Urbana.	Desmembración.	R
33	Estación Biológica Pindo Mirador.	Sector.	R
34	Hacienda San Luis.	Sector.	R
35	Nuevo Mera.	Sector.	R
36	Habitagua.	Sector.	R
37	El Kilo.	Sector.	R
38	Mangayacu.	Sector.	R
39	Asociación Del Progreso.	Sector.	R
40	Asociación 5 De Septiembre (Bloque 4).	Sector.	R
41	Asociación 5 De Septiembre (Bloque 2).	Sector.	R
42	Asociación La Unión.	Sector.	R
43	Asociación Manes Jácome.	Sector.	R
44	Control Integrado.	Sector.	R
45	Río Alpayacu.	Sector.	R
46	Herederos Fiallos Robalino.	Sector.	R
47	Dique Rio Tigre.	Sector.	R
48	Pindo Mirador.	Sector.	R
49	Asociación De Campesinos Agropecuarios De Pastaza.	Sector.	R
50	La Hacienda San José.	Sector.	R
51	Chico Alpayacu.	Sector.	R
52	Motolo.	Sector.	R
53	Norvats.	Urbanización.	R

Fuente: Catastro 2020, Dpto. de Planificación del GADMC-Mera.

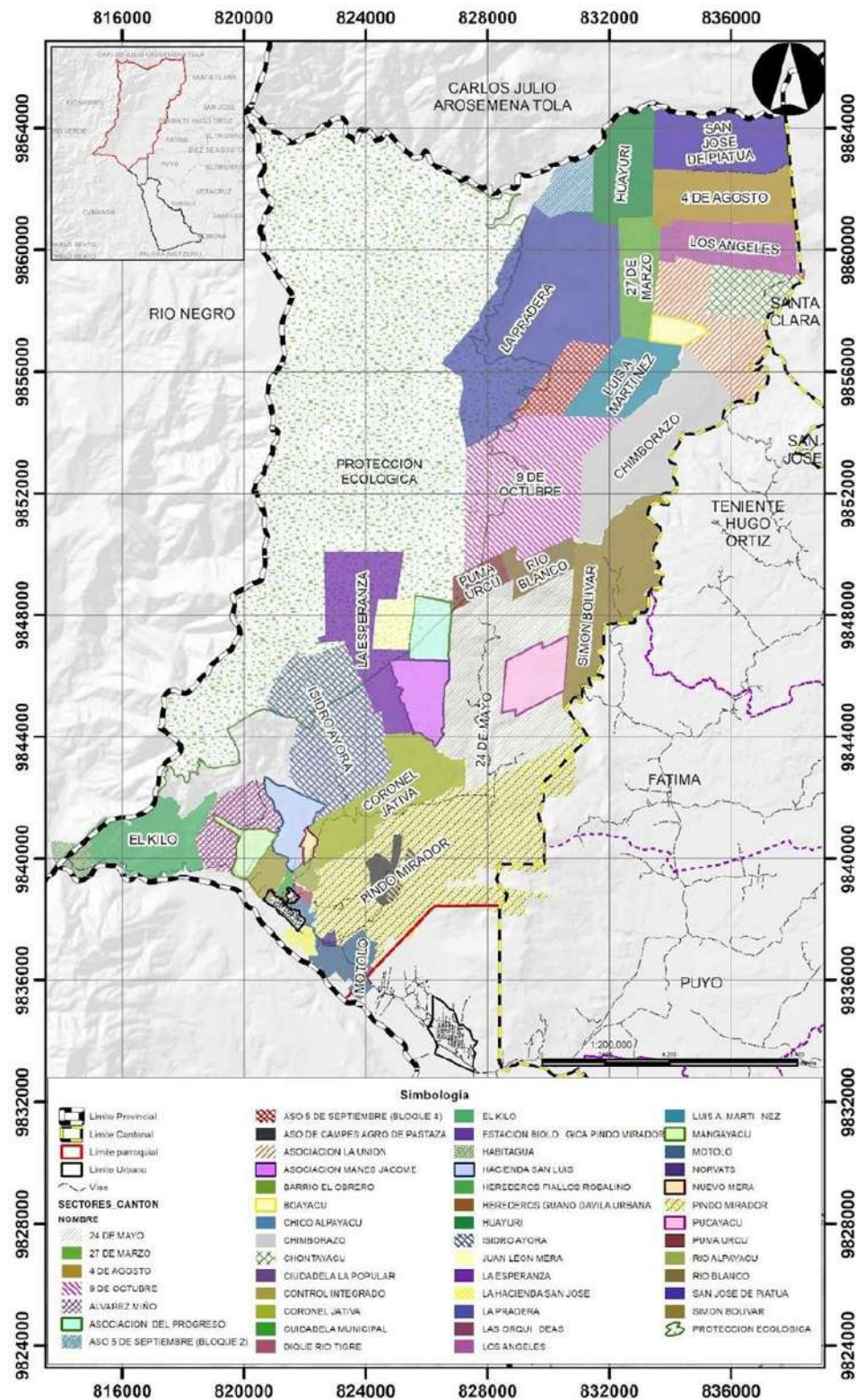
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 32: Barrios y sectores del área urbana Mera.



Fuente: Catastro 2020, Dpto. de Planificación del GADMC-Mera. PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Figura 33: Barrios y sectores de la parroquia Mera.



Fuente: Catastro 2020, Dpto. de Planificación del GADMC-Mera. PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

PARROQUIA MADRE TIERRA

El área urbana de Madre Tierra está definida básicamente por el Barrio Central, y la Lotización Madre Tierra (damnificados) en donde se establecen los principales equipamientos del lugar. Al sur de la parroquia en el área rural, encontramos la comuna San Jacinto del Pindo, que se extiende territorialmente hasta la parroquia Tarqui. La comuna consta de 37 asentamientos humanos de los cuales 15 pertenecen a Madre Tierra, y está conformada en su mayoría por población indígena.

San Jacinto de Pindo se configura como una asociación comunal de los pueblos y nacionalidades indígenas y afro ecuatorianas, y como tal, la posesión legal de la tierra se maneja de forma comunitaria. Los títulos de propiedad son de todo el terreno que comprende la comuna, y las linderaciones entre poblados y familias está acordado verbalmente entre los pobladores.

Tabla 7. Barrios y sectores Parroquia Madre Tierra. Fuente: Catastro 2019.

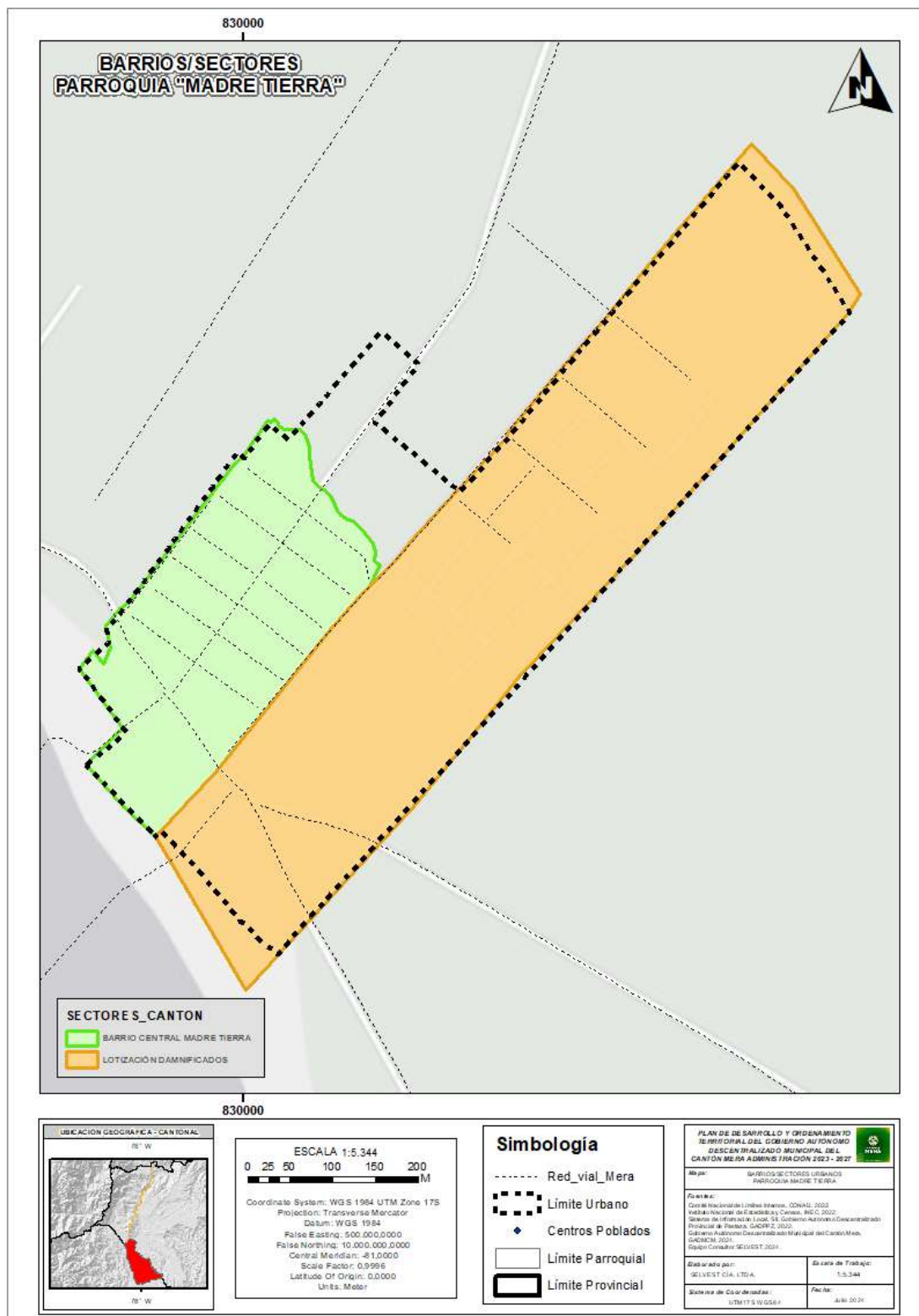
Nº	Nombre.	Denominación.	Tipo.
1	Barrio Central Madre Tierra.	Sector.	U
2	Lotización Damnificados.	Lotización.	U
3	Asociación 4 de Octubre Madre Tierra.	Sector.	R
4	Gloria Castillo.	Subdivisión.	R
5	Gobierno Provincial de Pastaza.	Urbanización.	R
6	Té Zulay.	Sector.	R
7	Yavirac.	Cooperativa.	R
8	La Cebadeñita.	Sector.	R
9	San José.	Sector.	R
10	Cooperativa San Francisco.	Urbanización.	R
11	La Acuña.	Sector.	R
12	Carlos Tapia.	Desmembración.	R
13	El Barranco.	Sector.	R
14	Jacalurco.	Sector.	R
15	Playas Del Pastaza.	Sector.	R
16	Té Zulay.	Sector.	R

N°	Nombre.	Denominación.	Tipo.
17	Madre Tierra Rural.	Sector.	R
18	San Jacinto Del Pindo: 1. Comunidad Playas Del Pastaza. 2. Comunidad Amazonas. 3. Comunidad Chinchayacu. 4. Comunidad Chinimbí. 5. Comunidad Encañada. 6. Comunidad Jatari. 7. Comunidad Libertad. 8. Comunidad Nueva Vida. 9. Comunidad Paushi Yacu. 10. Comunidad Paz Yacu. 11. Comunidad Puerto Santa Ana. 12. Comunidad Rayo Urcu. 13. Comunidad Urpi Churi. 14. Comunidad Yana Amarum. 15. Comunidad Puyu Pungo.	Comuna.	R

Fuente: Catastro 2020, Dpto. de Planificación del GADMC-Mera.

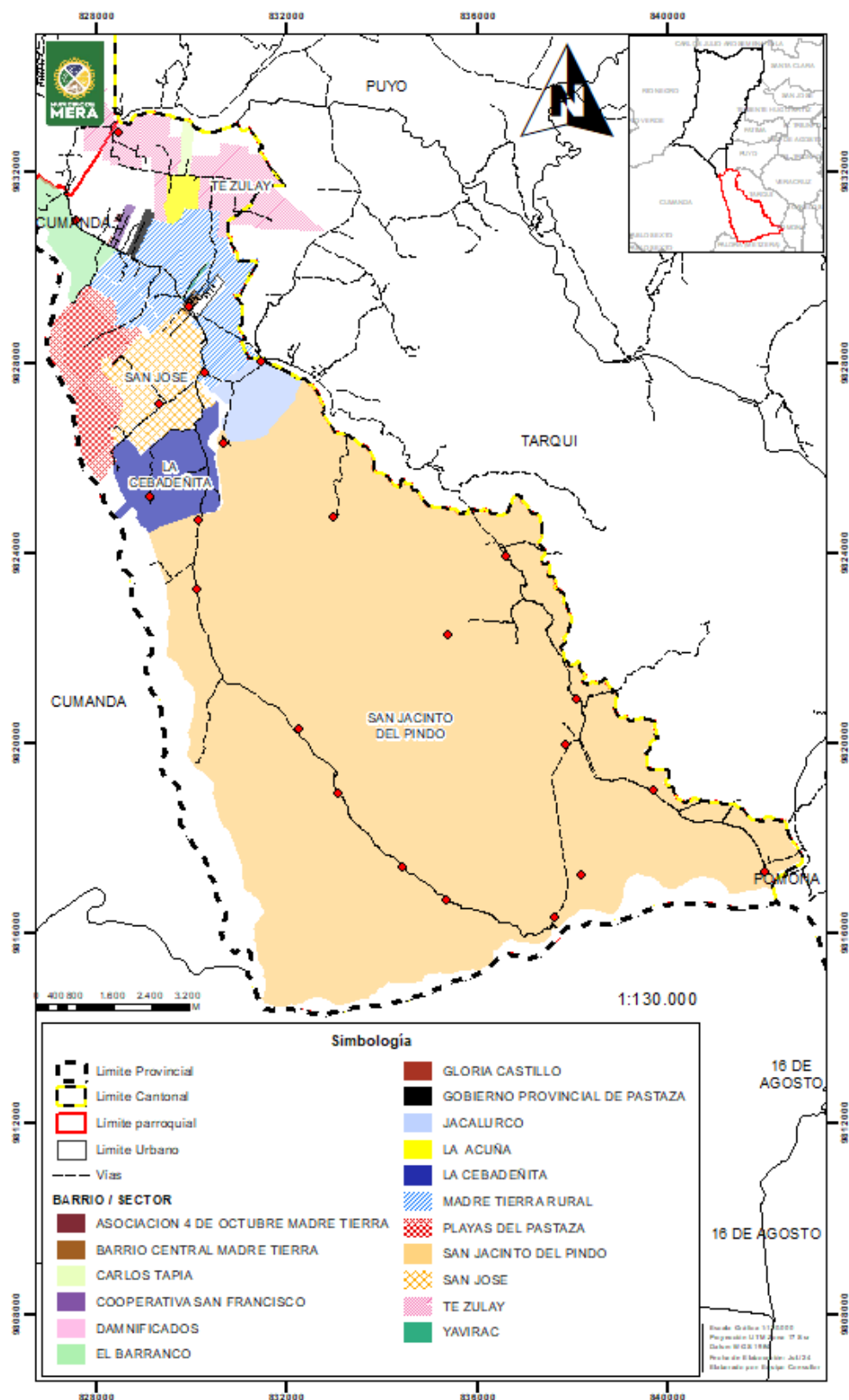
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 34: Sectores área urbana Madre Tierra.



Fuente: Catastro 2020, Dpto. de Planificación del GADMC-Mera. PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Figura 35: Barrios y sectores de la parroquia Madre Tierra.



Fuente: Catastro 2020, Dpto. de Planificación del GADMC-Mera. PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

El Art. 74 de la LOOTUGS define asentamiento de hecho al “asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano 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.”

Dentro del cantón existen algunos asentamientos humanos que han surgido sin la planificación adecuada, y varios de ellos se encuentran en calidad de irregularidad, en algunos casos no cuentan con títulos de propiedad de sus terrenos, además, los servicios básicos son deficitarios. La mayoría de éstos se encuentran en la parroquia Shell, entre ellos están: Sol de Oriente, Asociación de Vivienda Monte Sinaí, La Florida, El Porvenir, Pueblo Nuevo y Asomeñull.

Tabla 8. Asentamientos Irregulares.

Nombre.	Tipo.	Personería.	Dominio.	Uso Predial.	Energía.	Alcantarillado.	Agua.
La Florida.	Rural.	Natural	Privado.	Residencial.	Red con alumbrado público.	Pozo séptico/ciego.	Red pública sin potabilizar.
Lotización El Porvenir.	Rural.	Natural	Privado (invasión)	Residencial.	Red con alumbrado público.	Pozo séptico/ciego.	Red pública sin potabilizar.
Sol del Oriente.	Urbano	Natural	Privado.	Residencial.	Red con alumbrado público.	Pozo séptico/ciego.	Red pública sin potabilizar.

Fuente: Registros Administrativos GADMM 2018. Actualización 2024 información GADM de Mera

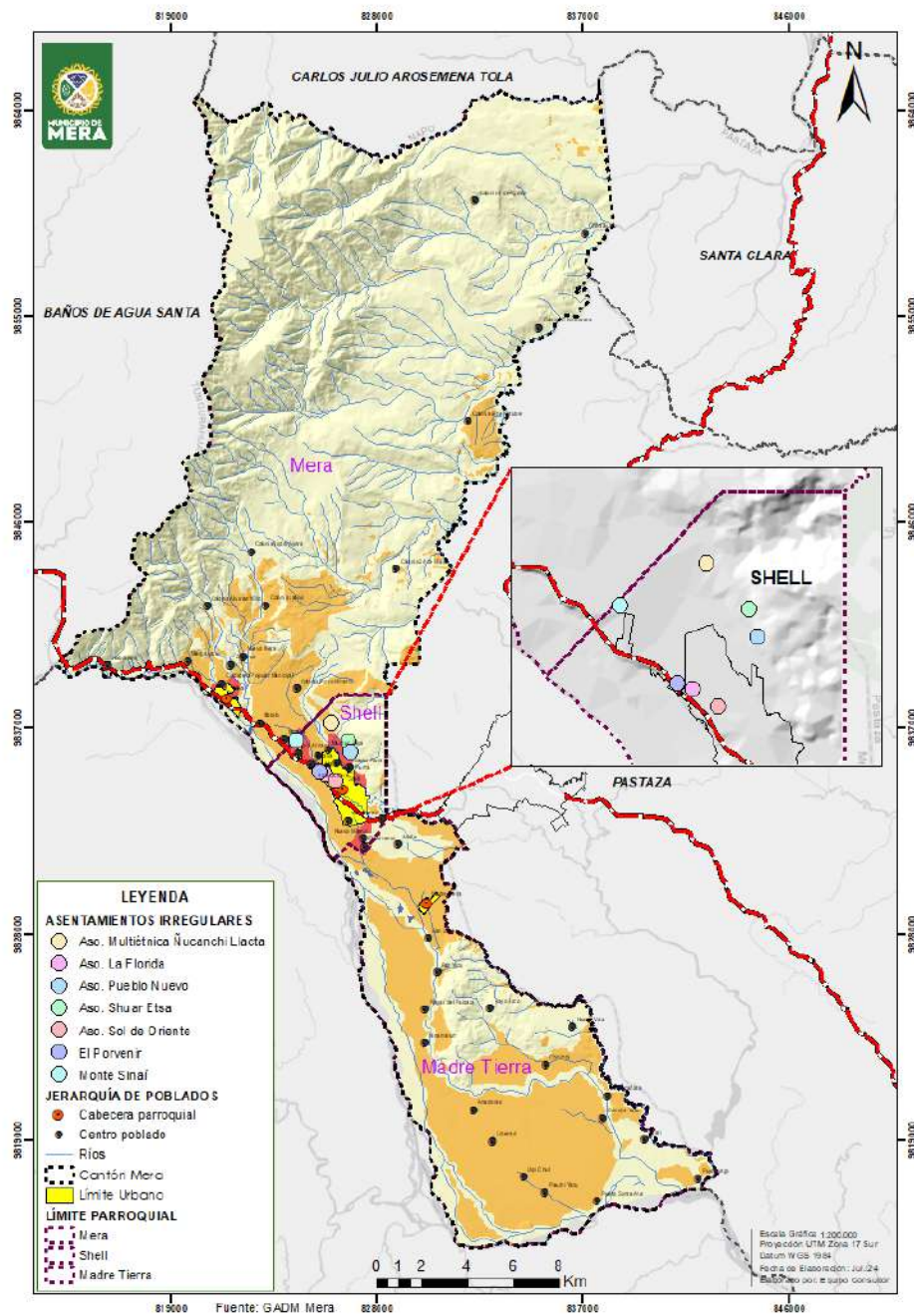
Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

A estos, se suma un caso particular que ocurre en el sector Té de Zulay, en donde de forma progresiva se ha dado el asentamiento de personas sin la debida planificación y los permisos correspondientes. De acuerdo a la información actual, se estima que existen alrededor de 170 viviendas en un área de 30 hectáreas, y las personas que habitan el sector serían en su mayoría de las comunidades indígenas. Éste hecho no solo tiene una dimensión de orden territorial, sino que implica un alto impacto en el ámbito jurídico, político y social.

De acuerdo al Código de Regulación Urbana de GAD Municipal, el sector corresponde a un área de preservación de patrimonio cultural (ZPPC), y el lote mínimo permitido es de 5 Has con un uso de suelo establecido para actividades agrícolas principalmente, que no alteren la integridad del lugar. Esto evidencia notablemente el uso incorrecto del suelo en este sector. Además, y como es de suponer, no existen servicios básicos de agua y alcantarillado, ni planificación vial. Según la Secretaría Técnica del Comité de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, se han identificado a nivel nacional 1108 asentamientos ilegales, y según sus registros en la Provincia de Pastaza existen 5 identificados con mayor incidencia. Siendo este sector, Té de Zulay, uno de los principales problemas por invasiones no solo del cantón sino a nivel de Provincia.

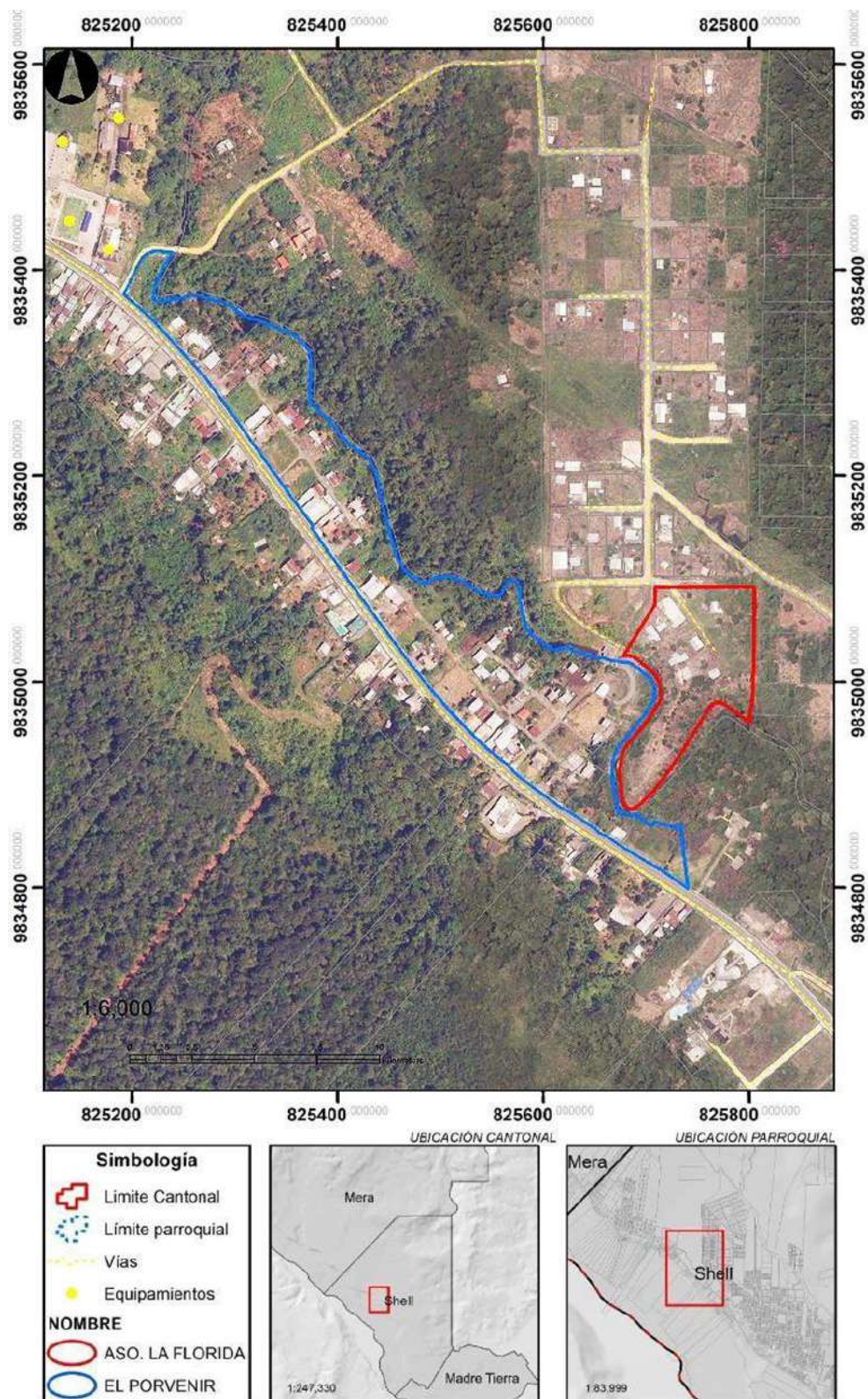
Aproximadamente desde el año 2010 se ha iniciado de forma progresiva el asentamiento de personas de forma irregular en el sector, lo que ha cambiado de manera significativa la estructura y el uso del suelo. En la actualidad se observa una precaria zonificación con vías y polígonos que hacen las veces de manzanas. El grado de urbanización es bajo aún, existiendo parcelas baldías, pero con límites fijos mediante cercas vivas, lo que hace suponer que el aumento y proyección de construcciones aumente progresivamente con el pasar de los años, por lo que es importante controlar y regular los usos de suelo no solo en este sector, sino en todo el cantón. Las condiciones de habitabilidad son precarias también, y las construcciones son en su mayoría de estructura de madera y cubierta de zinc. En otros casos se evidencian construcciones de hormigón con paredes de bloque. A continuación, se realiza un análisis temporal del impacto de los asentamientos irregulares en este sector.

Figura 36: Asentamientos irregulares.



Fuente: Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias – SNGRE. PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

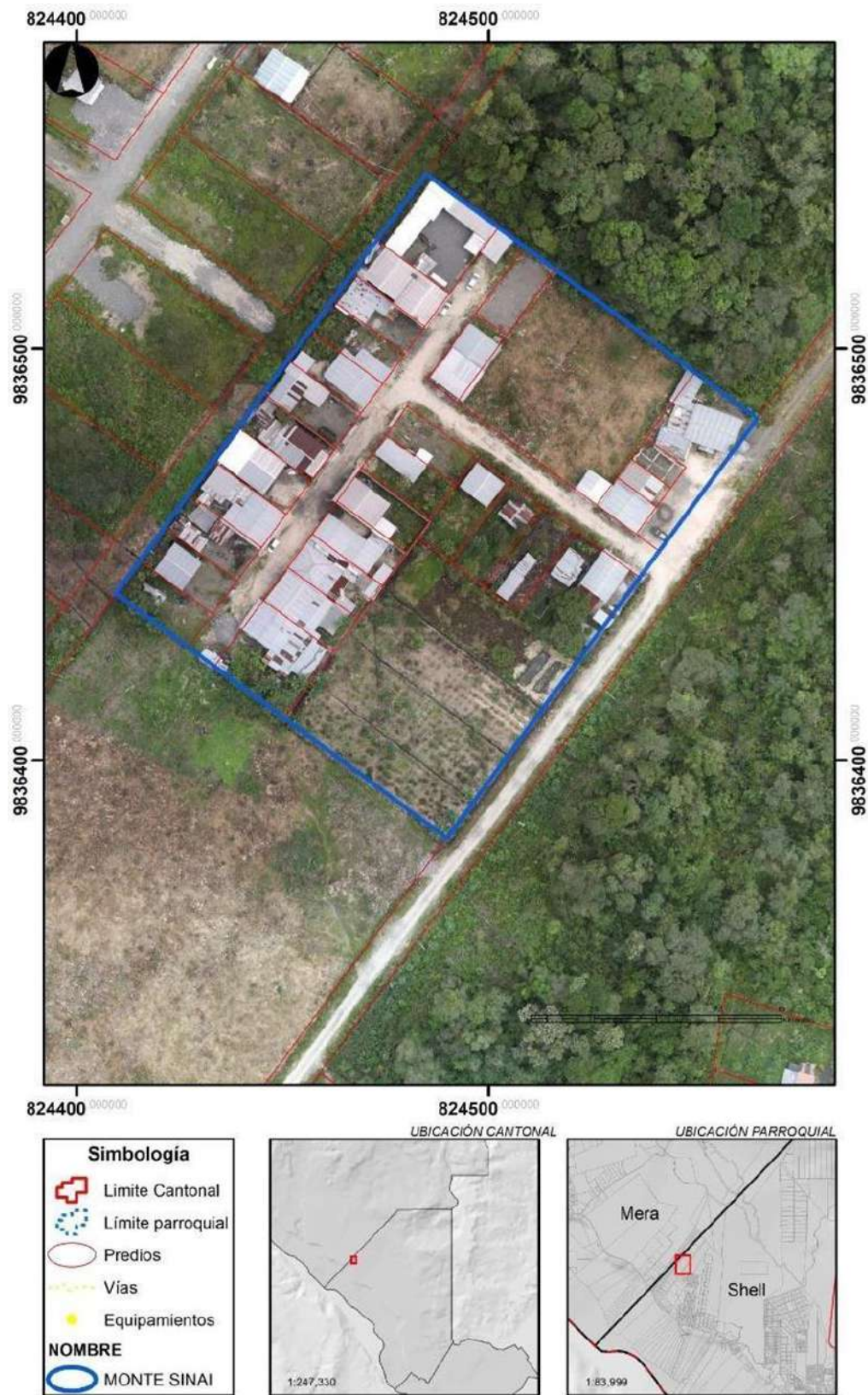
Figura 37: Asentamientos irregulares: Asoc. La Florida y Asoc. El Porvenir



Fuente: Registros Administrativos GADMM 2018. PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

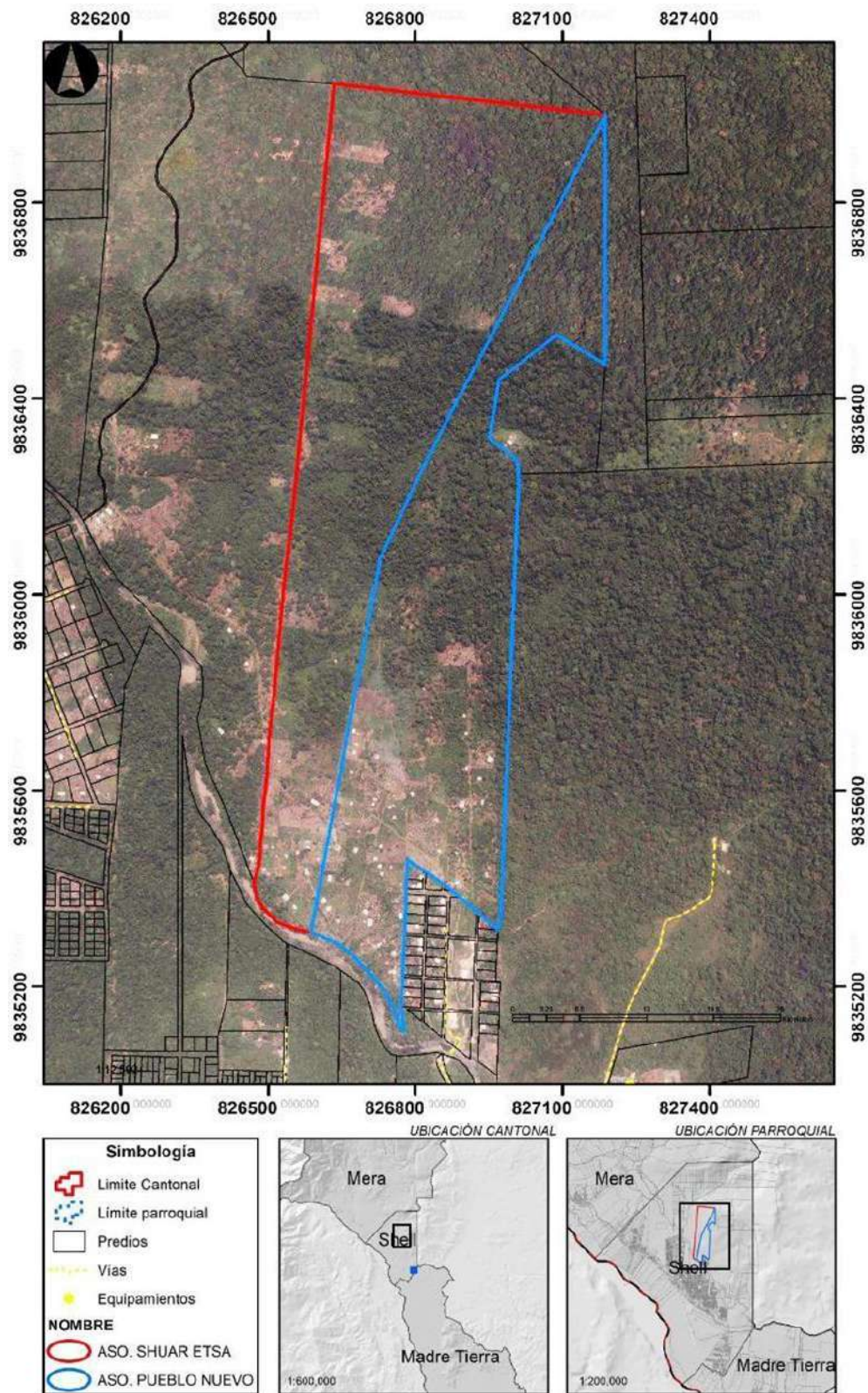
Figura 38: Delimitación del asentamiento irregular Monte Sinaí.



Fuente: Registros Administrativos GADMM 2018. PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

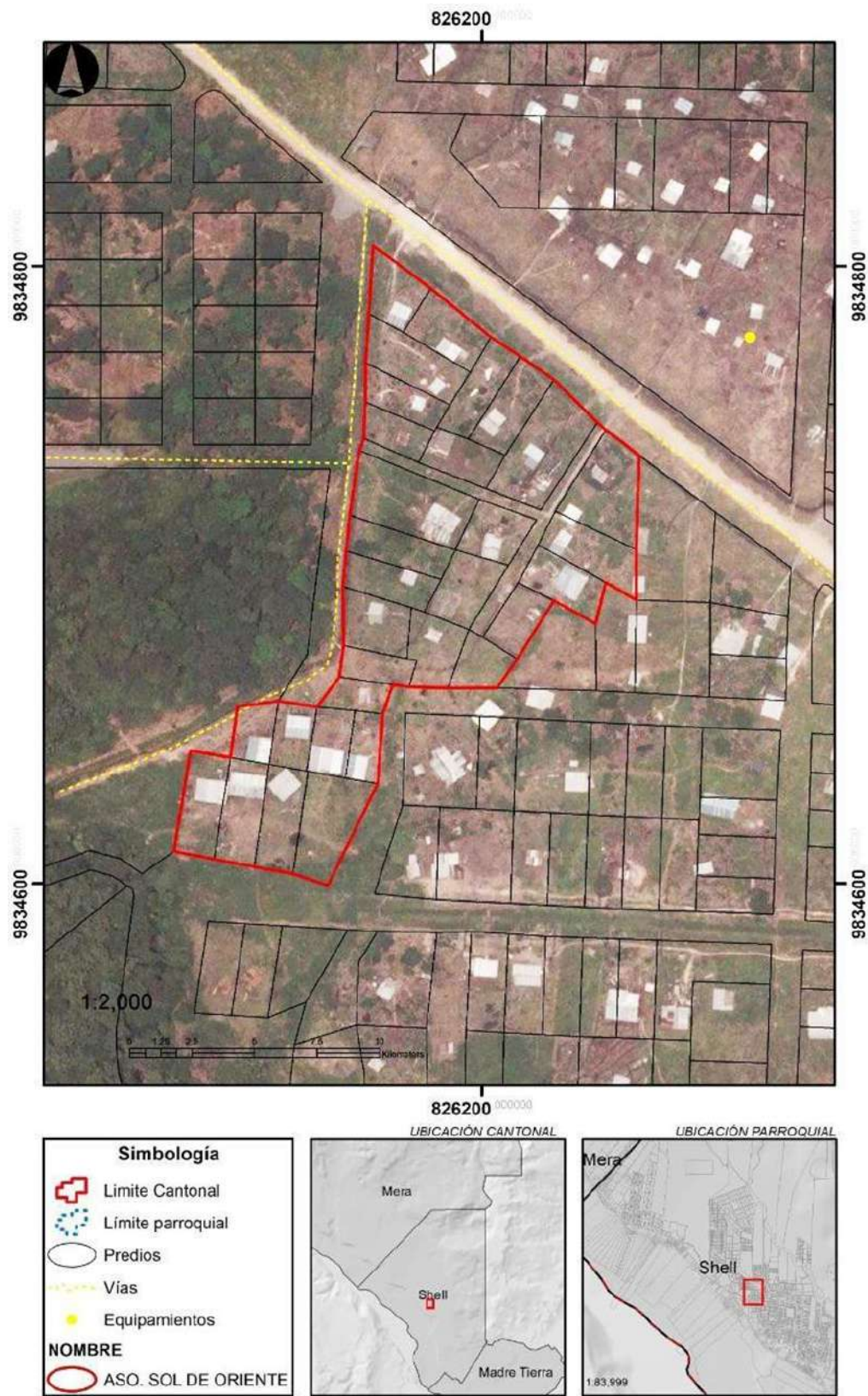
Figura 39: Asentamientos irregulares: Asoc. Shuar Etsa y Asoc. Pueblo Nuevo.



Fuente: Registros Administrativos GADMM 2018. PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

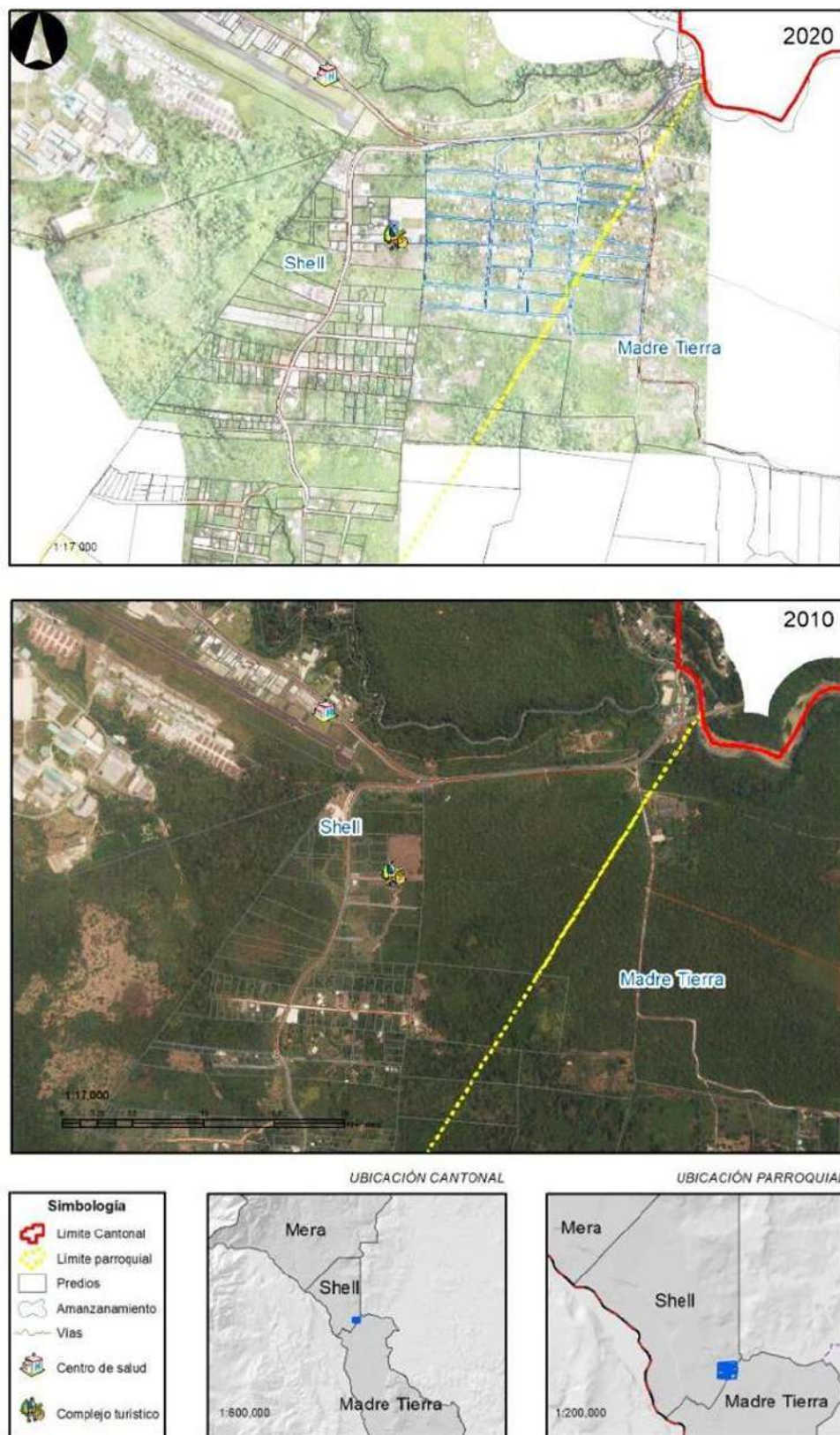
Figura 40: Delimitación del asentamiento irregular Asoc. Sol de Oriente.



Fuente: Registros Administrativos GADMM 2018. PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Figura 41: Asentamientos en el Área arqueológica T Zulay.



Fuente: Registros Administrativos GADMM 2018. PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.1.4.3. Asentamientos humanos concentrados (AHC)

El cantón Mera se caracteriza por la distribución de su población en diversas parroquias, según los datos proporcionados por el INEC 2022. A continuación, se presenta un análisis detallado de los asentamientos humanos en el cantón, enfocándonos en la concentración de la población y su distribución a lo largo de las principales vías de comunicación.

2.1.4.4. Distribución de la Población Urbana

La población urbana del cantón Mera se distribuye en tres parroquias principales:

- **Mera:** 853 habitantes
- **Madre Tierra:** 329 habitantes
- **Shell:** 7137 habitantes

El total de la población urbana es de 8319 habitantes.

2.1.4.5. Concentración Poblacional

De acuerdo con los datos del PUGS 2020, el 55% de la población del cantón se concentra en las zonas definidas como urbanas. Estos asentamientos están ubicados a lo largo de las principales vías de comunicación: la Vía Puyo Baños y la Vía Shell – Madre Tierra – Tarqui – Puyo.

2.1.4.6. Análisis Espacial

El mapa de la región muestra una clara tendencia de concentración de los asentamientos poblacionales a lo largo de la Vía Baños Puyo, y en la parroquia Shell. Específicamente, desde el sector de la Moravia hasta el sector Este de Shell. Esta concentración no es casual, sino que responde a varios factores estratégicos:

1. **Dotación de Servicios Públicos y Sociales:** La mayor dotación de servicios públicos y sociales se encuentra en estas áreas, lo que atrae a la población. Los servicios incluyen infraestructura educativa, sanitaria y de transporte, esenciales para la calidad de vida de los habitantes.

2. **Proximidad a la Cabecera Provincial Puyo:** La cercanía a Puyo, la cabecera provincial, facilita el acceso a una mayor cantidad de servicios y oportunidades laborales, lo que también influye en la concentración de la población en estas zonas.

2.1.4.7. Implicaciones para el Desarrollo Urbano

La distribución actual de la población urbana en el cantón Mera tiene varias implicaciones para el desarrollo urbano y la planificación territorial:

- **Infraestructura Vial:** La necesidad de mantener y mejorar la infraestructura vial a lo largo de las rutas mencionadas es crucial para asegurar una adecuada movilidad y conexión entre los asentamientos.
- **Planificación de Servicios:** La planificación de servicios públicos debe considerar la concentración poblacional para asegurar una distribución equitativa y eficiente de los recursos.
- **Gestión del Crecimiento Urbano:** Es fundamental gestionar el crecimiento urbano de manera sostenible, evitando la expansión descontrolada y asegurando que las nuevas áreas urbanizadas cuenten con los servicios necesarios desde el inicio.

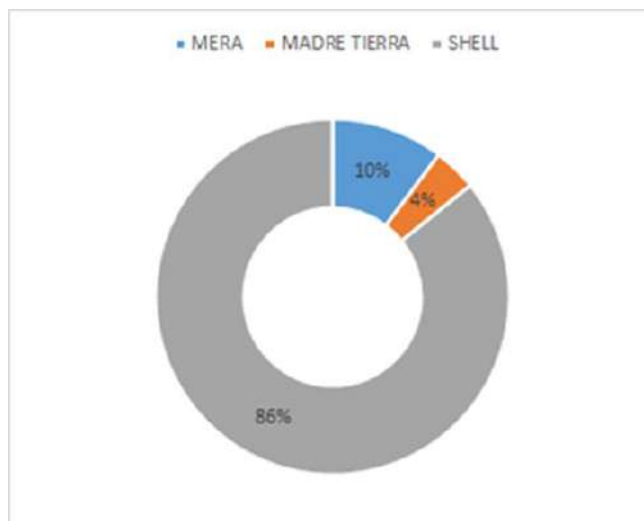
Tabla 9. Población de los principales asentamientos humanos

PARROQUIA	URBANO (Hab.)
Mera	853
Shell	7137
Madre Tierra	329
Total	8319

Fuente: INEC 2022

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

Gráfico 3. Población de los principales asentamientos humanos



Fuente: INEC 2022

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

La concentración de la población urbana en el cantón Mera a lo largo de las principales vías y en la parroquia Shell refleja una tendencia hacia la centralización de servicios y oportunidades. Este patrón de asentamiento requiere una planificación cuidadosa para garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible, que beneficie a todos los habitantes del cantón.

- **Capacidad receptiva:**

La capacidad receptiva del suelo respecto a su edificabilidad, sus usos y su ocupación. Aprovechamiento urbanístico del suelo.

- **Compacidad Urbana:**

La compacidad urbana se refiere a la relación de lo edificado respecto al área urbana que ocupa. Esta relación representa la ocupación del suelo respecto a la densidad de la edificación, así como de las situaciones de proximidad, diversidad de usos y relaciones físicas y sociales que garantizan la eficiencia en la calidad de la movilidad y del espacio público que ofrece la ciudad para los habitantes de una zona en particular.

Para efectos del presente estudio, y con el afán de conocer qué grado de ocupación tiene las zonas urbanas actuales del cantón Mera, se realizó un análisis de cada lote dentro del límite urbano con las construcciones existentes, y sus pisos de construcción. Dicha información se puede verificar en el ANEXO 1 del presente documento.

i. Proyecciones de población urbana al horizonte del Plan

Las proyecciones de población son estimaciones del número de habitantes que tendrá una región, país o ciudad en el futuro. Estas proyecciones se basan en datos demográficos actuales y en tendencias históricas de nacimientos, muertes, y migraciones. Se utilizan para planificar y tomar decisiones en diversas áreas, como la economía, el urbanismo, la salud pública y la educación.

Además, son herramientas fundamentales para anticipar y planificar el futuro de una comunidad, país o región, asegurando que los recursos y servicios estén alineados con las necesidades futuras de la población.

Tabla 10. Proyecciones de población urbana al horizonte del Plan

PARROQUIA	POBLACIÓN CENSO 2022	INCREMENTO 2022-2032	% CRECIMIENTO 2022-2032	PROYECCIÓN 2032
Mera	1909	562	29,44	2471
Madre Tierra	3684	1672	45,39	5356
Shell	9494	2234	23,53	11728
TOTAL CANTÓN	15087	4468	29,61	19555

Fuente: INEC 2022

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Crecimiento por Parroquia:

- **Parroquia Mera:** Se proyecta un crecimiento del 29,44%, aumentando su población en 562 personas para 2032. Este es un crecimiento moderado en comparación con las otras parroquias.
- **Parroquia Madre Tierra:** Se espera un aumento significativo del 45,39%, con un incremento de 1672 personas. Este es el crecimiento porcentual más alto entre las parroquias, indicando un desarrollo notable en esta área.
- **Parroquia Shell:** Tiene un crecimiento proyectado del 23,53%, con un aumento de 2234 personas. Aunque el porcentaje es el más bajo, el incremento absoluto es considerable.

Crecimiento Total del Cantón:

- El Cantón Mera en su totalidad tendrá un crecimiento del 29,61% en la próxima década, sumando 4468 personas a su población para alcanzar los 19555 habitantes en 2032.
- Este crecimiento es ligeramente superior al de la parroquia Mera, lo que sugiere que el crecimiento está relativamente bien distribuido en el cantón, aunque con variaciones entre las parroquias.

Comparación y Observaciones:

- **Madre Tierra** experimentará el mayor crecimiento porcentual, lo que podría indicar factores como mejoras en infraestructura, oportunidades económicas, o una mayor tasa de natalidad.
- **Shell** mantendrá un crecimiento constante pero más moderado en términos porcentuales, lo cual podría ser indicativo de una población ya establecida y mayor en tamaño.
- **Mera** tendrá un crecimiento moderado, lo que podría reflejar limitaciones en expansión o desarrollo comparado con Madre Tierra y Shell.

Consideraciones Futuras:

- **Infraestructura y Servicios:** El aumento en la población requerirá mejoras y expansiones en infraestructura, como vivienda, transporte, servicios de salud y educación.
- **Desarrollo Económico:** Se deberá fomentar el desarrollo económico para sostener y aprovechar el crecimiento poblacional, creando empleos y oportunidades económicas.
- **Planeación Urbana y Rural:** La planeación y gestión urbana será crucial para acomodar el crecimiento de manera sostenible, evitando la sobrecarga de servicios y asegurando un desarrollo equilibrado.

Podemos apreciar el crecimiento en el Cantón Mera, destacando áreas de mayor crecimiento y las implicaciones para el desarrollo futuro.

ii. Densidades de población: bruta y neta, cantonal y urbana

La densidad neta se refiere a la cantidad de personas o unidades de vivienda ubicadas en áreas designadas exclusivamente para uso residencial. Para analizar las densidades poblacionales del Cantón Mera, se examinaron inicialmente los datos históricos de población y densidad proporcionados por la CELADE - División de Población de la CEPAL, Revisión 2022 y las Naciones Unidas, Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, División de Población (2022).

Tabla 11. Análisis Histórico de Densidad Poblacional

Parroquia	Pobla. 2001	Densi. 2001 (hab/ha)	Pobla. 2010	Densi. 2010 (hab/ha)	Tasa Crecim.	Proy. 2020	Densi. 2020 (hab/ha)	Pobla. Censo 2022	Densi. 2022 (hab/ha)	Tasa de creci. 2022	Proy. 2032	Tasa de creci. 2032	Densi. 2032 (hab/ha)
Mera.	729	2,0	1042	3	0,04	1542	4	1.909	5	10,60	2.471	8,70	7
Madre Tierra	172	2,0	231	2	0,03	319	2	3.684	27		5.356		39
Shell	4802	197,9	6161	254	0,03	8120	335	9.494	391		11.728		483
Total cantón	5703		7434		0,1010	9981		15087		10,60	19.555	8,70	

Fuente: CELADE - División de Población de la CEPAL, Revisión 2022 y Naciones Unidas, Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, División de Población (2022).

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

En esta tabla se observa que las parroquias de Mera y Shell han mostrado un incremento sostenido en su densidad desde el censo de 2001, pasando por 2010, la proyección de 2020, los datos del censo de 2022 y la proyección para 2032. Los porcentajes de incremento varían de 2 a 4 hab/ha en Mera y de 198 a 335 hab/ha en Shell.

En contraste, la parroquia Madre Tierra mantuvo una densidad constante de 2 hab/ha entre los periodos intercensales de 2001 y 2010, y la proyección para 2020. Sin embargo, al comparar la proyección de 2020 con los datos del Censo de Población y Vivienda (CPV) de 2022, se evidencia un aumento significativo a 27 hab/ha en 2022, con una proyección de 39 hab/ha para 2032. Este incremento refleja el ajuste real del crecimiento poblacional en la zona, considerando los asentamientos humanos que están en proceso de regularización.

2.2. Estructura urbana - rural

El cantón Mera, parte de la Región Amazónica, posee vastas áreas protegidas bajo el sistema nacional y bosques protectores, que buscan la conservación ambiental y de los abundantes recursos hídricos de la zona. Estas áreas están categorizadas como servicios ambientales protegidos y deben proponer nuevas formas de producción y sustento para las personas que actualmente habitan en estos territorios.

Al igual que en otras regiones del país, los asentamientos humanos en este territorio suelen establecerse cerca de fuentes de agua, principalmente para labores pecuarias. No obstante, también se observa un patrón de poblamiento espontáneo a lo largo de vías principales, especialmente la E30, que conecta polos de desarrollo como Puyo, Shell, Mera, Baños, Ambato y Riobamba, además de toda la vía troncal amazónica donde se han desarrollado las ciudades con mayor crecimiento.

En la ciudad de Mera, cabecera cantonal, esta forma de ocupación del suelo es evidente. La urbe se originó a lo largo de la vía y ha crecido hacia el nororiente, donde se ha producido un proceso significativo de urbanización y ocupación residencial, principalmente a

través de proyectos habitacionales. A pesar de ser la cabecera cantonal, Mera no es la ciudad más poblada del cantón, siendo la parroquia Shell la que tiene más habitantes. Sin embargo, como capital cantonal, Mera alberga las entidades de desarrollo y gestión propias de su jerarquía política y administrativa. Los principales vínculos de comunicación de Mera son con Shell y la capital provincial de Pastaza, Puyo, que se encuentra a pocos minutos y ofrece mayores posibilidades para gestiones e intercambios, incluyendo entidades bancarias, ministerios y empresas que constituyen el centro económico y de gestión de mayor nivel en la zona.

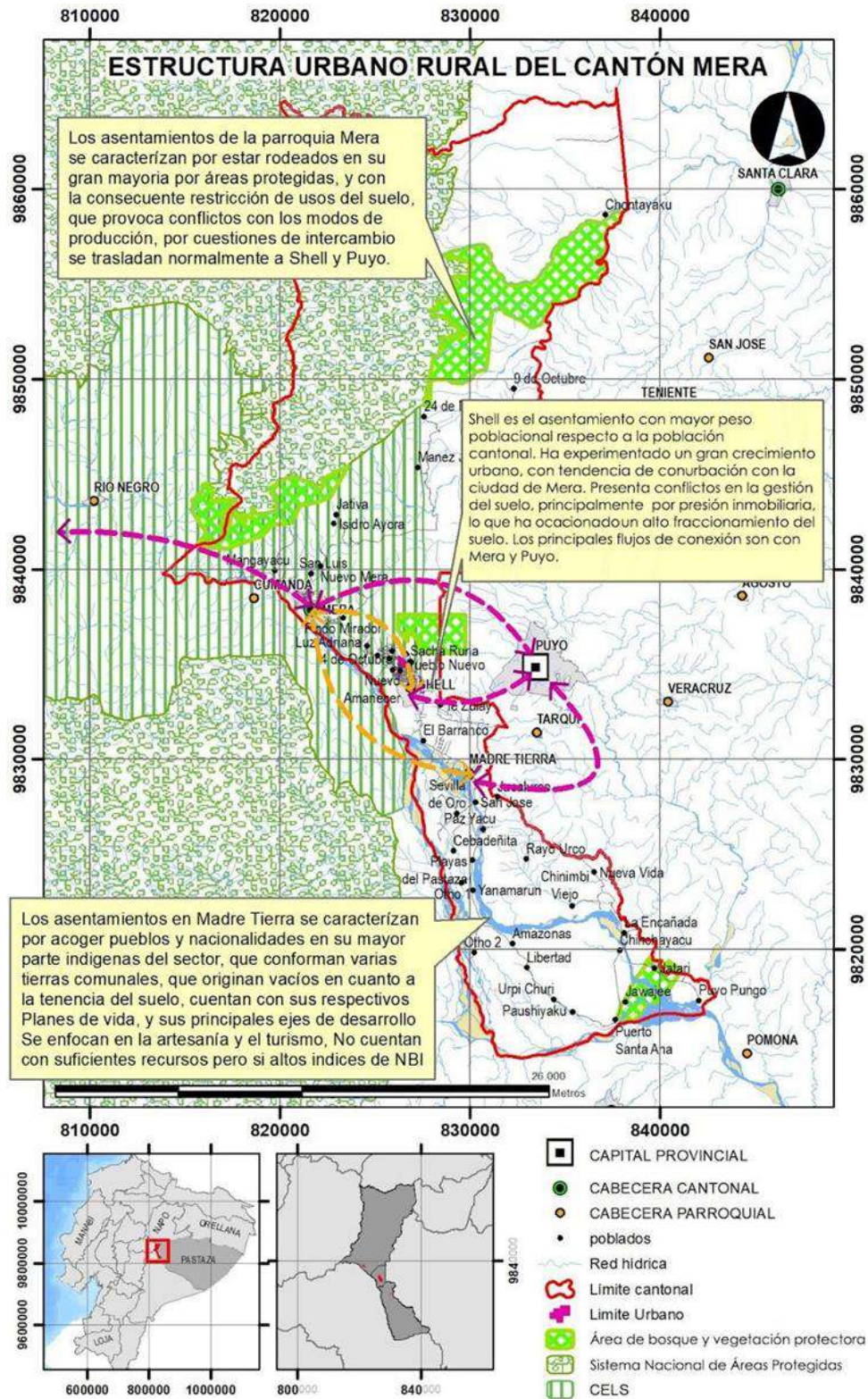
Shell, con la mayor población del cantón, cuenta con más equipamientos y servicios, incluido un aeropuerto que sirve a las comunidades más remotas, convirtiéndose en un centro de intercambio muy dinámico. El crecimiento urbano de Shell ha desbordado su límite administrativo, tendiendo a una probable conurbación con Mera, y también hacia Puyo, lo que podría llevar a una eventual integración de estas tres ciudades. Las relaciones comerciales y de gestión se realizan principalmente hacia Puyo, y por motivos municipales se dirigen a Mera. A pesar de estar bien equipada, Shell enfrenta problemas de especulación inmobiliaria y presión para la aprobación de fraccionamientos que no se ajustan a los modelos de desarrollo cantonal, resultando en una subdivisión del suelo motivada por intereses de venta, sin considerar la vocación del suelo ni las restricciones agrológicas necesarias para la seguridad alimentaria.

Este problema es crítico para los procesos urbanos, que han llevado a una rápida expansión y ocupación del suelo rural sin suficiente planificación, comprometiendo la capacidad municipal para proporcionar servicios básicos y ejecutar sistemas públicos de soporte. Esto disminuye la capacidad de atención e incrementa los costos de obras e infraestructuras, sin lograr una densificación adecuada del suelo urbano actual.

En Madre Tierra, el crecimiento es más lento, pero cuenta con la mayoría de los servicios, a pesar de tener pocos habitantes. Sus comunidades rurales, principalmente

indígenas, se dedican a la tala de bosques y labores agrícolas, aunque estos no son suficientes para un desarrollo económico adecuado. La preocupación por la disminución de recursos naturales y necesidades básicas insatisfechas ha llevado a identificar el turismo, manufacturas y producción agropecuaria como ejes de desarrollo en sus planes de vida, manteniendo una fuerte organización comunitaria y toma de decisiones global. Sus tierras son más adecuadas para actividades agropecuarias, aunque también hay áreas protegidas que requieren manejo adecuado para evitar que el crecimiento de la frontera agrícola las afecte. Cuentan con suficientes fuentes de agua para acuacultura y agricultura, pero no han desarrollado estas actividades en mayor magnitud debido a la imposibilidad de obtener créditos por ser tierras comunales sin garantía de tenencia individual. El límite urbano de este asentamiento aún tiene suficiente suelo vacante para acoger a más habitantes en el futuro, dependiendo de los procesos productivos que se puedan desarrollar.

Figura 42: Estructura Urbano – Rural en el cantón Mera.



Fuente: Registros Administrativos GADMM – Investigación de campo. PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Posterior a entender la funcionalidad de los espacios urbanos como rurales, conforme las características de cada uno de estos territorios, se determina una clara clasificación del suelo clasificándolo en urbano y en rural.

El suelo urbano es aquel que está destinado a la vivienda de forma concentrada, y está dotado de equipamientos y sistemas públicos de soporte (servicios básicos), este tipo de suelo se relaciona con el concepto de centralidad, como un espacio territorial que unifica los servicios públicos y el trabajo. Consecuentemente, el suelo urbano se lo subclasifica en consolidado, no consolidado, y de protección.

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Se clasifica en producción, aprovechamiento extractivo, protección, y de expansión urbana. El suelo rural de expansión urbana deberá ser un área que no comprometa la soberanía alimentaria del cantón, ni contenga zonas de reserva ecológica que por sus características albergan la biodiversidad. Al contrario, este suelo tendrá baja riqueza productiva agrícola, pero sobre todo no deberá estar en zonas de riesgo no mitigable. Para ampliar el límite urbano o establecer suelo rural de expansión urbana, el GADM deberá solicitar la autorización de la Autoridad Agraria Nacional, y llevar un proceso regulado por la Ley, para proteger la ruralidad.

La mayor parte de la extensión territorial del cantón Mera está conformada por suelos destinados a servicios ambientales. Se conforman como suelo rural, en el que es prioritario considerar los temas de conservación de sus recursos naturales y de aquellos vestigios patrimoniales y arqueológicos, que brindan características excepcionales respecto a su especialidad territorial, que incide en la determinación de aspectos relevantes en cuanto al uso y gestión del suelo a nivel cantonal.

Complementariamente, el suelo urbano, es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de la infraestructura básica y servicios

públicos, y que constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Las áreas urbanas en el cantón están conformadas por las cabeceras parroquiales de Mera, Shell y Madre Tierra. Hay otros asentamientos en el área rural, con una conformación a nivel de equipamiento público y un bajo proceso de urbanización, ubicados en la parroquia Madre Tierra. A nivel cantonal, el suelo rural predomina respecto al suelo urbano, principalmente en las parroquias Mera y Madre Tierra, mientras que en la parroquia Shell esta relación es diferente, la extensión de la ciudad Shell denota la representatividad del suelo urbano respecto al suelo rural., y se ha consolidado como centro de desarrollo en la provincia debido a la presencia de la brigada de selva N°17 Pastaza y el Aeropuerto “Río Amazonas” que es el eje integrador del territorio no solo a nivel provincial sino nacional.

Los asentamientos de la parroquia Mera se caracterizan por estar rodeados en su mayoría por áreas protegidas, y con la consecuente restricción de usos del suelo que provoca conflictos con los modos de producción, por cuestiones de intercambio se trasladan normalmente a Shell, Puyo o al centro del país.

Shell es el asentamiento con mayor peso poblacional respecto a la población cantonal. Ha experimentado un gran crecimiento urbano, con tendencia de conurbación con la ciudad de Mera. Presenta conflictos en la gestión de suelo, principalmente por presión inmobiliaria, lo que ocasiona una alta subdivisión del suelo. Los principales flujos de conexión son con Mera y Puyo. Madre Tierra acoge pueblos y nacionalidades en su mayoría indígenas del sector, que conforman varias tierras comunales, que originan vacíos en cuanto a la tenencia de la tierra, tienen sus respectivos planes de vida y sus principales ejes de desarrollo se enfocan en la artesanía y el turismo. No cuentan con suficientes recursos, pero sí altos índices de necesidades básicas insatisfechas.

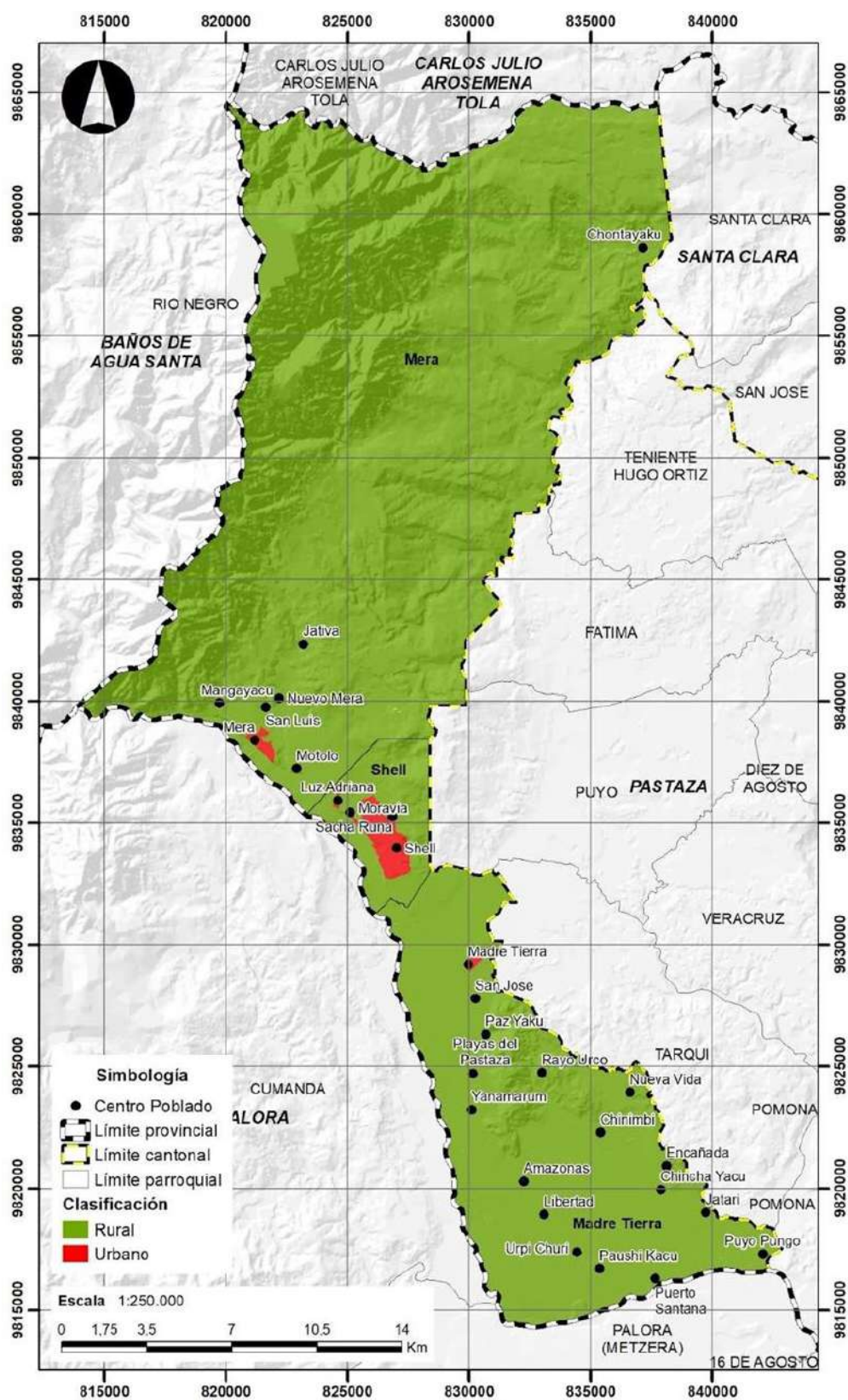
Se resalta la necesidad de estrategias de planificación territorial adecuadas para aprovechar el potencial de desarrollo y urbanización en el cantón Mera, respetando la vocación del suelo y las restricciones ambientales necesarias para un crecimiento sostenible.

En consideración a las características actuales se ha clasificado el suelo en urbano y rural, el suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. La mayor parte de la extensión territorial del cantón Mera, está conformada por suelos destinados a servicios ambientales. Por tanto, se conforman como suelo rural, en el que, es prioritario considerar los temas de conservación tanto de sus recursos naturales como de aquellos vestigios patrimoniales y arqueológicos, que brindan características excepcionales respecto a su especialidad territorial, que en cierta medida va a incidir en la determinación de aspectos relevantes en cuanto al uso y la gestión del suelo a nivel cantonal.

Complementariamente, el suelo urbano, es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de la infraestructura básica y servicios públicos, y que constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

A nivel cantonal, el suelo rural predomina respecto al suelo urbano, principalmente en las parroquias Mera y Madre Tierra, mientras que en la parroquia Shell esta relación es diferente, la extensión de la ciudad Shell denota la representatividad del suelo urbano respecto al suelo rural.

Figura 43: Clasificación urbano-rural del suelo del cantón Mera.



Fuente: GADMM. PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.3. Definición de límites urbanos

2.3.1. Revisión de las áreas urbanas actuales

La definición del límite urbano justificada mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.

Para delimitar el suelo urbano del cantón, en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

a) La conformación de zonas de concentración de población independientemente de la división político-administrativa.

b) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios o solares, y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.

c) Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.

d) La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.

e) Topografía y sistemas hidrológicos.

f) Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.

g) Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, según las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.

El Cantón Mera, ubicado en la provincia de Pastaza, Ecuador, está compuesto por tres parroquias: Madre Tierra, Mera y Shell. Cada una de estas parroquias tiene características y dinámicas propias que influyen en su crecimiento y desarrollo urbano. A continuación, se presenta un análisis comparativo de las áreas urbanas de estas parroquias.

2.3.1.1. Parroquia Madre Tierra

- **Superficie Urbana:** 31.74 hectáreas.
- **Características y Crecimiento:** La parroquia Madre Tierra tiene la menor superficie urbana entre las tres parroquias. Su crecimiento urbano limitado puede deberse a varios factores, incluyendo la disponibilidad de recursos, la infraestructura existente y la atracción de inversiones. Es probable que la parroquia se enfoque más en actividades rurales o agropecuarias, lo que puede limitar su expansión urbana.

2.3.1.2. Parroquia Mera

- **Superficie Urbana:** 74.49 hectáreas.
- **Características y Crecimiento:** A pesar de ser la capital del cantón, la parroquia Mera no presenta el mayor crecimiento urbano. Con una superficie urbana de 74.49 hectáreas, su desarrollo puede estar influenciado por factores administrativos y políticos. La concentración de actividades gubernamentales y la gestión del cantón podrían generar un entorno menos propicio para la expansión urbana comparado con Shell. Además, la infraestructura existente y la planificación urbana juegan un rol crucial en la limitación del crecimiento.

2.3.1.3. Parroquia Shell

- **Superficie Urbana:** 390.61 hectáreas.

- **Características y Crecimiento:** Shell es la parroquia con la mayor superficie urbana, alcanzando las 390.61 hectáreas. Su crecimiento significativo puede ser atribuido a varios factores:

- **Presencia del Batallón Militar:** La instalación militar proporciona empleo y atrae a personal y sus familias, dinamizando la economía local y fomentando el desarrollo urbano.

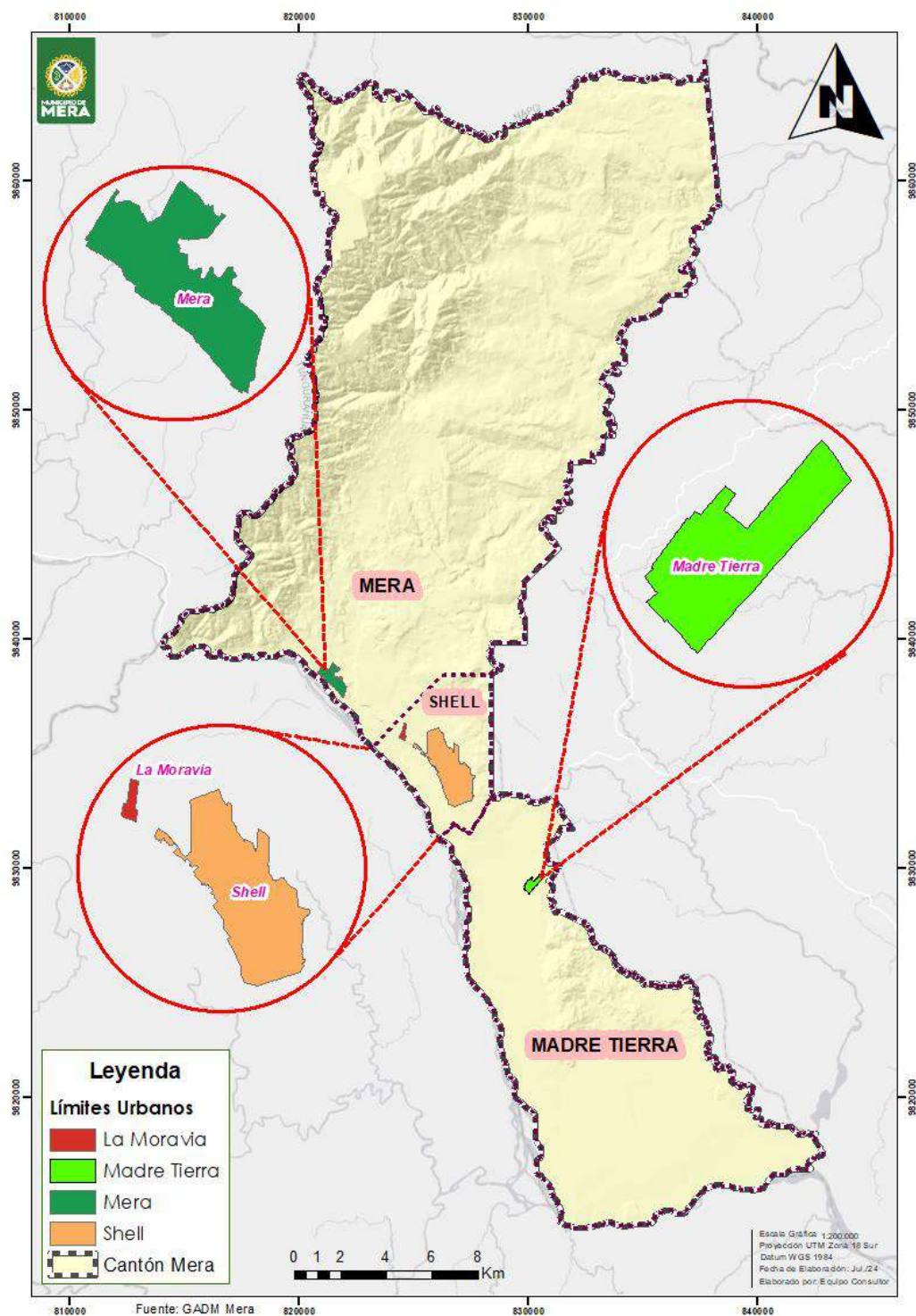
- **Aeropuerto:** La presencia del aeródromo facilita la conectividad y el acceso, promoviendo la inversión y el comercio.

- **Hospitales:** Los servicios de salud no solo atraen a pacientes de áreas circundantes sino también a profesionales de la salud y sus familias, incrementando la demanda de vivienda y servicios.

La comparación de las áreas urbanas de las tres parroquias del Cantón Mera revela una disparidad en el crecimiento y desarrollo. Mientras que Shell destaca por su considerable expansión urbana, Mera y Madre Tierra muestran un crecimiento más moderado. Las diferencias pueden ser explicadas por la infraestructura presente, las oportunidades económicas y la planificación urbana específica de cada parroquia. Shell, con sus instalaciones militares, aeropuerto y hospitales, ha experimentado un mayor dinamismo y crecimiento urbano, reflejando la influencia de estos factores en el desarrollo territorial del cantón.

Según el análisis realizado en cada elemento mencionado y justificado en los acápites que anteceden, el suelo urbano queda definido según estas propuestas. La población actual es uno de los principales temas a considerar. Así como la proyectada a los 12 años del Plan de Uso y Gestión del Suelo, tras el cual se ha determinado mediante análisis espaciales y con los datos del catastro predial urbano, las áreas de ocupación actual, la atención y proyección de equipamientos, servicios, y los sistemas públicos de soporte que acogen a las redes de distribución de servicios básicos, comunicaciones y transporte.

Figura 44: Áreas urbanas del cantón Mera por parroquias



Fuente: GADMC-Mera, 2020
Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

2.3.2. Delimitación Urbana de Mera

Tabla 12. Límite del área urbana de Mera.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	821032,46	9838909,88	S-41,97°-E	319,90
2	821246,37	9838672,02	N-63,73°-E	102,13
3	821337,94	9838717,23	N-27,51°-E	283,70
4	821468,96	9838968,87	S-51,07°-E	409,81
5	821787,74	9838711,33	S-41,18°-O	188,89
6	821663,37	9838569,16	S-82,68°-O	128,80
7	821535,63	9838552,74	N-79,98°-O	79,15
8	821457,68	9838566,52	S-6,08°-O	37,53
9	821453,70	9838529,19	S-47,89°-E	739,26
10	822002,11	9838033,46	S-10,27°-E	203,01
11	822038,29	9837833,70	S-17,63°-O	271,85
12	821955,96	9837574,61	S-1,89°-O	87,41
13	821953,09	9837487,25	N-73,80°-O	97,45
14	821859,51	9837514,44	N-38,58°-O	471,70
15	821565,38	9837883,21	N-53,46°-O	185,22
16	821416,58	9837993,50	N-49,14°-O	165,71
17	821291,27	9838101,93	N-56,95°-O	122,91
18	821188,26	9838168,97	N-35,15°-O	210,47
19	821067,11	9838341,08	N-55,26°-O	304,16
20	820817,18	9838514,42	N-32,65°-E	25,36
21	820830,86	9838535,77	N-56,58°-O	27,07
22	820808,26	9838550,69	N-31,98°-E	423,42

Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Las coordenadas y demás datos que constan en la tabla anterior, representan la delimitación de la cabecera urbana del cantón Mera, que se la define de la siguiente manera.

Al Norte, inicia con el punto 1, de coordenadas X: 821032.46 - Y: 9838909.88 que, siguiendo el curso del río Chico, por el margen izquierdo aguas abajo, con rumbo S--41,97°-

E a una distancia de 319.90 metros se localiza el punto 2, de coordenadas X: 821246.37 - Y: 9838672.02.

Del punto 2 en línea recta y con rumbo N-63,73°-E a una distancia de 102.13 metros se emplaza el punto 3 de coordenadas X: 821337.94 - Y: 9838717.23. A continuación, con rumbo N-27.51°-E y distancia de 283.70 metros se encuentra el punto 4 de coordenadas X: 821468.96 - Y: 9838968.87, desde donde con un rumbo de S-51.07°-E, y una distancia en línea recta de 409.81 metros se ubica el punto 5 de coordenadas X: 821787.74 - Y: 9838711.33. A partir de este y con rumbo S-41.18°-O a una distancia de 188.89 se localiza el punto 6, de coordenadas X: 821663.37 - Y: 9838569.16. Sigue el punto 7 que se localiza a una distancia de 128.80 metros de este, con rumbo S-82.68°-O y coordenadas X: 821535.63 - Y: 9838552.74.

Del punto 7 con rumbo N-79.98°-O y distancia 79.15 metros se sitúa el punto 8 de coordenadas X: 821457.68 - Y: 9838566.52, luego con rumbo S-6,08°-O y distancia de 37.53 metros, se localiza el punto 9 de coordenadas X: 821453.70 - Y: 9838529.19, a continuación, el lindero continúa por el borde del río Chico, en su margen derecho aguas abajo, y rumbo S-47,89°-E y a una distancia de 739.26 metros se sitúa el punto 10 de coordenadas X: 822002.11 - Y: 9838033.46.

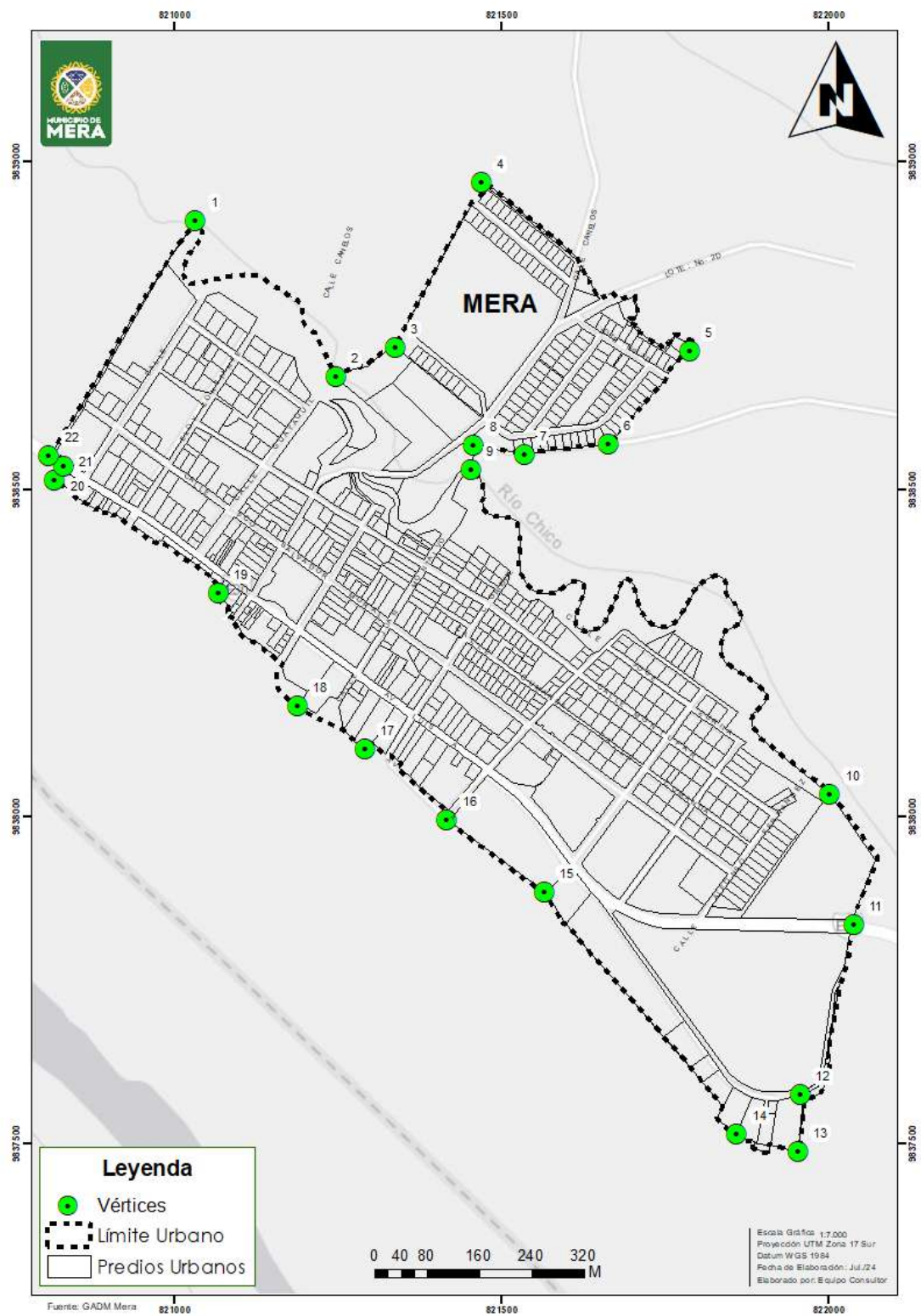
Por el Este, a partir del punto 10 con rumbo S-10.27°-O y una distancia de 203.01 metros, se localiza el punto 11 de coordenadas X: 822038,29- Y: 9837833,70, a continuación, siguiendo la vía antigua, y con rumbo S-17.63°-O y una distancia 271.85 metros se sitúa el punto 12 de coordenadas X: 821955,96 - Y: 9837574,61, se continúa con rumbo S-1.89°-O y a una distancia de 87.41 metros se localiza el punto 13 de coordenadas X: 821953,09 - Y: 9837487,25.

Al Sur, partiendo del punto 13, a una distancia de 97.45 metros y un rumbo N-73.80°-O se localiza el punto 14 de coordenadas X: 821859,51Y: 9837514,44, se continúa con rumbo N-38.58°- O a una distancia de 471.70 metros se sitúa el punto 15 de coordenadas X: 821565,38 - Y: 9837883,21, se continúa con rumbo N-53.46°-O a una distancia de 185.22 metros se sitúa el punto 16 de coordenadas X: 821416.58 - Y: 9837993.50, a continuación,

con rumbo N-49.14°-O y una distancia de 165.71 metros, se ubica el punto 17, de coordenadas X: 821291.27 - Y: 9838101.93, se continúa con rumbo N-56.95°-O y a una distancia de 122.91 metros se encuentra el punto 18 de coordenadas X: 821188.26 - Y: 9838168.97, en el mismo margen con un rumbo N-35.15°-O a una distancia de 210.47 metros está el punto 19 de coordenadas X: 821067.11 - Y: 9838341.08, en línea recta a una distancia de 304.16 metros y con rumbo N-55.26°-O se encuentra el punto 20 de coordenadas X: 820817.18 - Y: 9838514.42.

Hacia el Oeste, desde el punto 20, encontramos los siguientes linderos: con rumbo N-32.65°-E y a una distancia de 25.36 metros se ubica el punto 21 de coordenadas X: 820830.86 - Y: 9838535.77, y con rumbo N-56.58°-O, a una distancia de 27.07 metros se sitúa el punto 22 de coordenadas X: 820808.26 - Y: 9838550.69, y finalmente desde este punto con rumbo N-31.98°-E a una distancia de 423.42 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 1.

Figura 45: Límite del área urbana de Mera.



Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.3.3. Delimitación Urbana de Shell

Tabla 13. Delimitación del área urbana de Shell.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	825035.17	9835458.13	S-43.69°-E	681.11
2	825505.69	9834965.67	N-51.91°-E	122.11
3	825601.80	9835040.99	N-0.65°-O	915.01
4	825591.43	9835955.94	N-69.68°-E	536.23
5	826094.27	9836142.20	S-27.28°-E	302.47
6	826232.91	9835873.37	N-21.6°-E	67.08
7	826257.61	9835935.74	S-29.85°-E	1009.96
8	826760.28	9835059.76	N-6.43°-E	100.09
9	826771.48	9835159.23	N-1.51°-E	302.61
10	826779.49	9835461.73	S-56.67°-E	124.07
11	826883,14	9835393,54	S-51,05°-E	115,89
12	826973.27	9835320.67	S-1.4°-O	333.5
13	826965.09	9834987.27	S-2.52°-O	122.1
14	826959.73	9834865.29	S-29.02°-E	1260.09
15	827571.14	9833763.47	S-3.11°-O	389.39
16	827550.03	9833374.65	S-1.55°-O	99.24
17	827547.35	9833275.44	S-31.04°-E	124.77
18	827611.68	9833168.54	S-17.01°-O	103.8
19	827581.31	9833069.28	S-29.79°-O	131.62
20	827515.92	9832955.05	S-71.32°-O	779.88
21	826777.11	9832705.31	N-75.49°-O	237.89
22	826546.80	9832764.89	N-23.82°-O	143.56
23	826488.81	9832896.22	N-4.11°-O	155.05

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
24	826477.69	9833050.87	N-26.46°-O	530.39
25	826241.39	9833525.71	N-56.17°-E	73.77
26	826302.66	9833566.79	N-38.45°-O	187.47
27	826186.08	9833713.60	N-7.99°-O	118.97
28	826169.54	9833831.41	N-15.39°-E	44.67
29	826181.39	9833874.48	N-35.77°-O	303.76
30	826003.85	9834120.96	N-49.58°-E	100.84
31	826080.62	9834186.34	N-43.08°-O	410.24
32	825800.42	9834485.98	N-34.71°-O	264.83
33	825649.60	9834703.66	N-45.9°-O	932.09
34	824980.19	9835352.27	N-27.44°-E	119.28

Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Al Norte la urbe de la cabecera parroquial de Shell inicia con el punto 1 de coordenadas X: 825035.17 - Y: 9835458.13, de donde se continúa por el eje de la vía Mera-Puyo, en donde se localiza el punto 2 ubicado con rumbo S-43.69°-E, y a una distancia de 681.11 metros de distancia donde se localizan las coordenadas X: 825505.69 - Y: 9834965.67. Desde el eje de la vía donde se encuentra el punto 2, con rumbo N-51.91°-E a una distancia de 122.11 metros, se ubica el punto 3 de coordenadas X: 825601.80 - Y: 9835040.99, Se prosigue desde aquí hacia el norte, con rumbo N-0.65°-O a una distancia de 915.01 metros, hasta llegar al punto 4 de coordenadas X: 825591.43 Y: 9835955.94, y finalmente por este borde en línea recta con un rumbo N-69.68°-E, a una distancia de 536.23 metros se sitúa el punto 5 de coordenadas X: 826094.27 - Y: 9836142.20.

Por el flanco Este, se inicia en el punto 5, en línea recta desde éste punto y rumbo S-27.28°-E, a una distancia de 302.47 metros, se localiza el punto 6 de coordenadas X: 826232.91 - Y: 9835873.37 de coordenadas; se continúa en línea recta con rumbo N-21.6°-

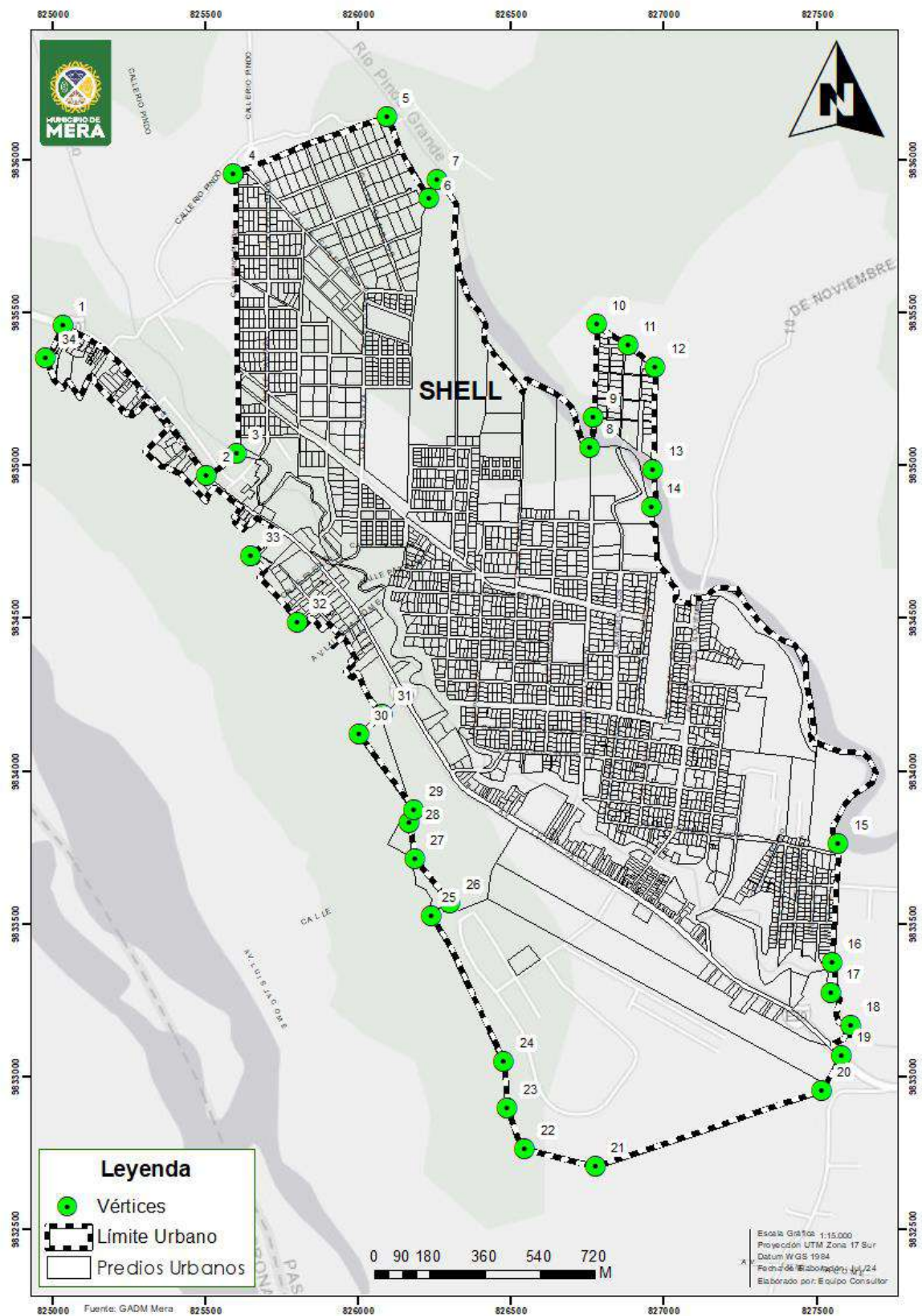
E, a una distancia de 67.08 metros se localiza el punto 7 de coordenadas X: 826257.61 - Y: 9835935.74; de donde con rumbo S-29.85°- E, y una distancia de 1009.96 metros, siguiendo el margen del Río Pindo Grande, localizamos al punto 8 de coordenadas X: 826760.28 - Y: 9835059.76; con dirección hacia el norte con un rumbo de N-6.43°-E, y una distancia de 100.09 metros, a la otra orilla del río se ubica el punto 9 de coordenadas X: 826771.48 - Y: 9835159.23; desde donde con rumbo N-1.51°-E, y una distancia de 302.61 metros se localiza el punto 10 de coordenadas X: 826779.49 - Y: 9835461.73; se cambia de rumbo hacia el este con S-56.67°-E, a una distancia de 124.07 metros se ubica el punto 11 de coordenadas X: 826883.14 - Y: 9835393.54, continuamos con rumbo S-51.05°-E y a una distancia de 115.89 metros encontramos al punto 12 de coordenadas X: 826973.27 - Y: 9835320.67; desde aquí en dirección sur con rumbo S-1.4°-O y una distancia de 333.5 metros damos con el punto 13 de coordenadas X: 826965.09 - Y: 9834987.27, que se encuentra a un lado del río Pindo Grande; pasando a la otra orilla del río se localiza el punto 14 que se localiza con el rumbo S-2.52°-O a una distancia de 122.1 metros, cuyas coordenadas son X: 826959.73 - Y: 9834865.29; desde aquí continuamos por el borde del Río Pindo Grande aguas abajo, en donde encontraremos al punto 15 situado en la orilla del río con un rumbo S-29.02°-E y una distancia de 1260.09 metros. Del punto 15 con coordenadas X: 827571.14 - Y: 9833763.47; en línea recta hacia el Sur, con rumbo S-3.11°- O, a una distancia de 389.39 metros se ubica el punto 16 de coordenadas X: 827550.03 - Y: 9833374.65; y luego con rumbo S-1.55°-O, a una distancia de 99.24 metros se sitúa el punto 17 de coordenadas X: 827547.35 - Y: 9833275.44; finalmente por este tramo se localiza al punto 18 situado a 124.77 metros del anterior, con un rumbo S-31.04°-E, cuyas coordenadas son X: 827611.68 - Y: 9833168.54.

Hacia el Sur, partiendo del punto 18, con rumbo S-17.01°-O y una distancia de 103.8 metros, se identifica al punto 19 de coordenadas X: 827581.31 - Y: 9833069.28; desde éste con rumbo S-29.79°- O, a una distancia de 131.62 metros se localiza al punto 20 de coordenadas X: 827515.92 - Y: 9832955.05; y con rumbo S-71.32°-O a una distancia de 779.88 metros se localiza el punto 21 de coordenadas X: 826777.11 - Y: 9832705.31; finalmente por este punto cardinal se encuentra el punto 22, partiendo del 21 con rumbo N-

75.49°-O a una distancia de 237.89 metros, cuyas coordenadas son X: 826546.80 - Y: 9832764.89.

Por el Oeste, partiendo del punto 22 con rumbo N-23.82°-O, a una distancia de 143.56 metros se ubica el punto 23 de coordenadas X: 826488.81 - Y: 9832896.22; con rumbo N-4.11°-O, a una distancia de 155.05 metros, se localiza el punto 24 de coordenadas X: 826477.69 - Y: 9833050.87; desde éste punto con un rumbo N-26.46°-O y una distancia de 530.39 metros se ubica el punto 25 de coordenadas X: 826241.39 - Y: 9833525.71; a partir del cual con rumbo N-56.17°-E a una distancia de 73.77 metros se sitúa el punto 26 de coordenadas X: 826302.66 - Y: 9833566.79; Para continuar con rumbo N-38.45°-O a 187.47 metros se identifica al punto 27 con las coordenadas X: 826186.08 - Y: 9833713.60. Del punto 27 con rumbo N-7.99°-O a una distancia de 118.97 metros encontramos al punto 28 de coordenadas X: 826169.54 - Y: 9833831.41; desde el cual con rumbo N-5.39°-E y a una distancia de 44.67 metros se ubica el punto 29 de coordenadas X: 826181.39 - Y: 9833874.48; en línea recta con rumbo N-35.77°-O y una distancia de 303.76 metros se sitúa el punto 30 de coordenadas X: 826003.85 - Y: 9834120.96; Para de aquí, con rumbo N-49.58°-E y distancia de 100.84 metros localizar al punto 31 de coordenadas X: 826080.62 - Y: 9834186.34; con rumbo N- 43.08°-O a 410.24 metros, se localiza el punto 32 de coordenadas X: 825800.42 - Y: 9834485.98; desde aquí con rumbo N-34.71°-O a 264.83 metros se ubica el punto 33 de coordenadas X: 825649.60 - Y: 9834703.66; y finalmente siguiendo una línea imaginaria paralela al eje de la vía principal, con un rumbo N-45.9°-O, a una distancia de 932.09 metros se encuentra el punto 34 de coordenadas X: 824980.19 - Y: 9835352.27, para cerrar el polígono urbano con el punto de inicio el mismo que se encuentra en el rumbo N-27.44°-E a una distancia de 119.28 metros.

Figura 46: Límite del área urbana de Shell.



Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.3.4. Delimitación Urbana de Madre Tierra

Tabla 14. Límite del área urbana de Madre Tierra.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	829807.12	9829222.58	N-37.83°-E	366.85
2	830032.09	9829512.36	S-46.6°-E	30.38
3	830054.16	9829491.49	N-40.19°-E	132.37
4	830139.59	9829592.60	N-47.44°-E	31.48
5	830162.78	9829613.90	S-50.73°-E	55.77
6	830205.95	9829578.60	S-38.03°-O	82.08
7	830155.39	9829513.95	S-50.26°-E	125.35
8	830251.78	9829433.81	N-40.81°-E	504.2
9	830581.33	9829815.41	S-36.35°-E	216.79
10	830709.82	9829640.80	S-41.67°-O	1013.08
11	830036.27	9828884.06	N-44.28°-O	316.13
12	829815.56	9829110.39	N-50.87°-E	60.9
13	829862.80	9829148.82	N-37.04°-O	92.42

Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Al Norte: Inicialmente se localiza el punto 1 de coordenadas X: 829807.12 - Y: 9829222.58, para en línea recta continuar con rumbo N-37.83°-E, y a una distancia de 366.85 metros se localiza el punto 2 de coordenadas X: 830032.09 - Y: 9829512.36, a continuación a una distancia de 30.38 metros y rumbo S-46.6°-E se ubica el punto 3 de coordenadas X: 830054.16 - Y: 9829491.49, con rumbo N-40.19°-E a una distancia de 132.37 metros se sitúa el punto 4 de coordenadas X: 830139.59 Y: 9829592.60, el punto 5 se encuentra de este último a una distancia de 31.48 metros con rumbo N-47.44°-E, y sus coordenadas son X: 830162.78 - Y: 9829613.90, de donde con rumbo S-50.73°-E a una distancia de 55.77 metros está el punto 6 de coordenadas X: 830205.95 - Y: 9829578.60, luego en línea recta con rumbo S-38.03°-O y una distancia de 82.08 metros se ubica al punto 7 de coordenadas X: 830155.39 - Y: 9829513.95, continuamos en línea recta con una distancia de 125.35 metros y rumbo S-50.26°-E, encontramos el punto 8 de coordenadas X: 830251.78 - Y: 9829433.81 para finalizar

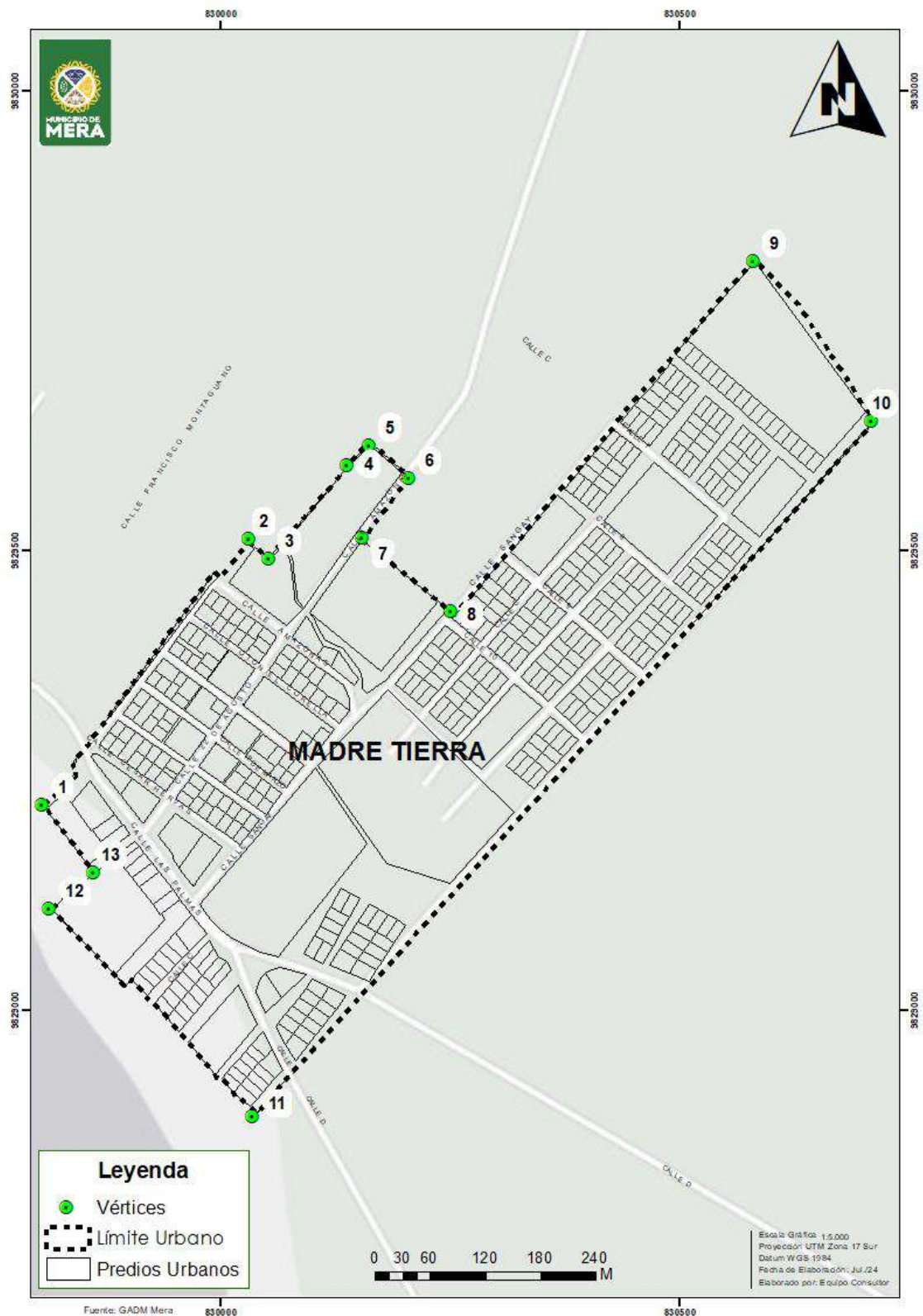
este tramo con el punto 9 al que se llega con el rumbo N-40.81°-E a una distancia de 504.20 metros cuyas coordenadas son X: 830581.33 - Y: 9829815.41.

Al este, partimos del punto 9 y con rumbo S-36.35°-E en una distancia de 216.79 metros se ubica el punto 10 de coordenadas X: 830709.82 - Y: 9829640.80.

Al Sur, desde el punto 10 con rumbo S-41.67°-O y una distancia de 1013.08 metros localizamos al punto 11 de coordenadas X: 830036.27 - Y: 9828884.06.

Por el Oeste iniciamos en el punto 11 y con rumbo N-44.28°-O a una distancia de 316.13 metros se localiza el punto 12 de coordenadas X: 829815.56 - Y: 9829110.39, para continuar con rumbo N- 50.87°-E, y una distancia de 60.9 metros hasta llegar al punto 13 de coordenadas X: 829862.80 - Y: 9829148.82, finalmente se vuelve al punto 1 el cual se localiza desde este último punto a una distancia de 92.42 metros con un rumbo N-37.04°-O.

Figura 47: Límite del área urbana de Madre Tierra.



Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.3.5. Área urbana sector La Moravia

Tabla 15. Límite del área urbana del sector La Moravia.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	824557,11	9836343,41	S-71,77°-E	149,43
2	824699,04	9836296,66	S-7,72°-O	498,74
3	824632,01	9835802,44	S-75,23°-E	50,49
4	824680,83	9835789,57	S-7,88°-O	209,43
5	824652,10	9835582,12	N-65,93°-O	290,46
6	824386,91	9835700,62	N-9,69°-E	204,17
7	824421,29	9835901,88	S-88,87°-E	75,35
8	824496,62	9835900,39	N-7,78°-E	447,13

Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Al Norte, de inicio se localiza al punto 1 de coordenadas X: 824557,11 - Y: 9836343,41, desde donde se parte con rumbo S-71,77°-E, y a 149,43 metros se localiza el punto 2 de coordenadas X: 824699,04 - Y: 9836296,66.

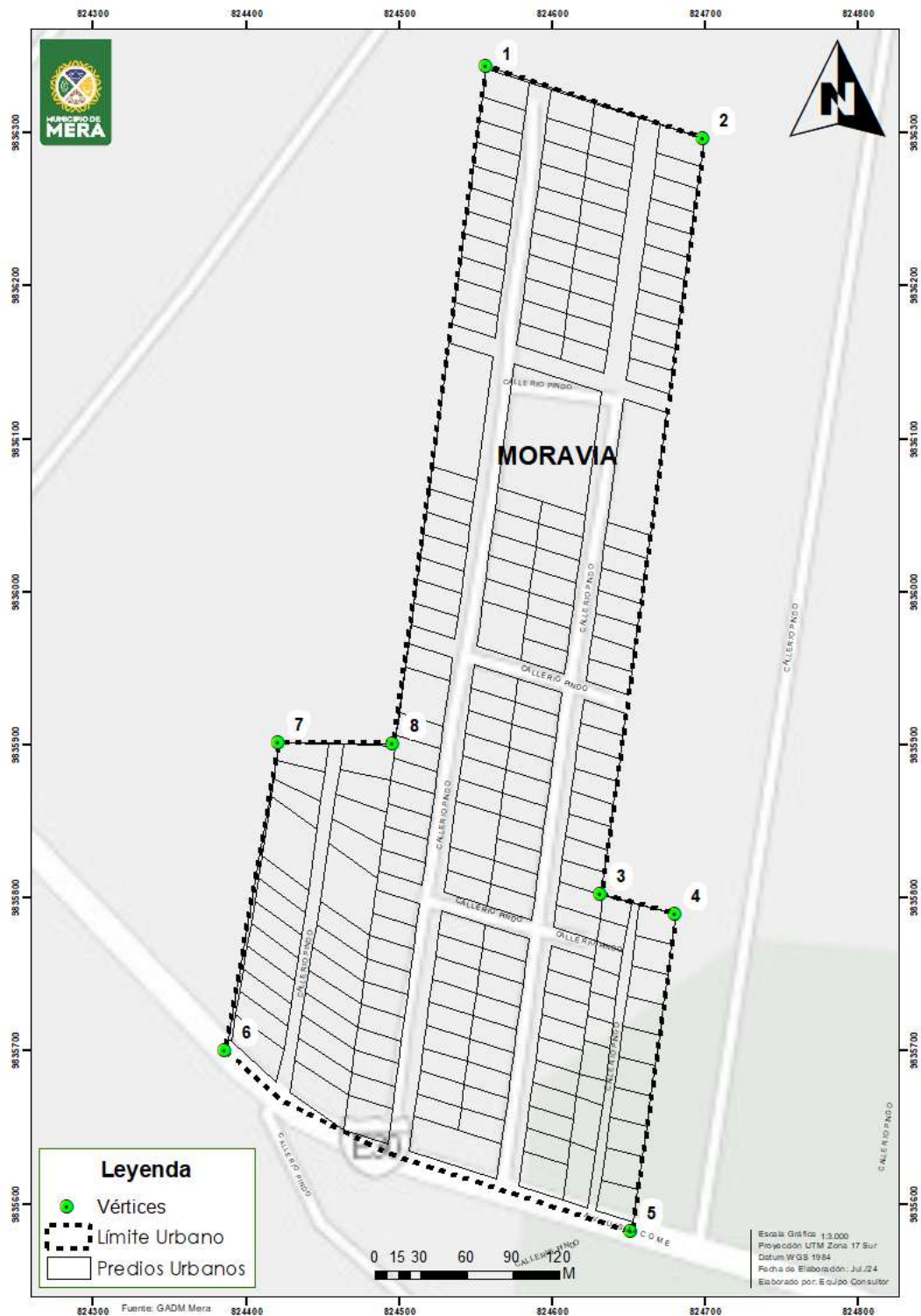
Al Este, se parte del punto 2 y con rumbo S-7,72°-O a una distancia de 498,74 metros se ubica el punto 3 de coordenadas X: 824632,01 - Y: 9835802,44; con rumbo S-75,23°-E a 50,49 metros de distancia en línea recta se sitúa el punto 4 de coordenadas X: 824680,83 - Y: 9835789,57; para finalizar con el punto 5, en este tramo el mismo que se localiza con rumbo S-7,88°-O, a una distancia de 209,43 metros, cuyas coordenadas son X: 824652,10 - Y: 9835582,12.

Por el Sur, se parte del punto 5 y siguiendo la curvatura de la margen de la vía Shell a Mera, con rumbo N-65,93°-O, a una distancia de 290,46 metros se localiza el punto 6 con las coordenadas X: 824386,91 - Y: 9835700,62.

Por el lado Oeste, se parte del punto 6 con rumbo N-9,69°-E, a una distancia de 204,17 metros se localiza el punto 7 de coordenadas X: 824421,29 - Y: 9835901,88; y el punto 8 se sitúa con rumbo S-88,87°-E, a una distancia de 75,35 metros, con las coordenadas X: 824496,62 - Y: 9835900,39, De este último punto se cierra el polígono de nuevo al punto 1

de inicio, al cual se llega con el rumbo N-7,78°-E a una distancia de 447,13 metros.

Figura 48: Límite del área urbana del sector La Moravia.



Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.4. Clasificación del suelo

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento, establecen que, dentro del componente estructurante, se debe definir la clasificación y subclasificación del suelo cantonal conforme a lo establecido en la Ley, reglamentos y regulaciones nacionales que se emitan para el caso. El suelo se clasificará en urbano y rural, en consideración a sus características territoriales actuales.

En la etapa de diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se identificaron características del suelo como su vocación, en función de las pendientes, profundidad efectiva, textura del suelo, pedregosidad, fertilidad, salinidad, toxicidad, drenaje, áreas susceptibles a inundaciones, regímenes de humedad del suelo y temperatura del suelo, entre otros. Lo que permite, en apego a la norma nacional, determinar la subclasificación de los suelos del cantón Mera.

Para este análisis se considera la clasificación agrológica del Suelo, no se cuenta con información a una escala adecuada, esto es según la guía metodológica a un nivel de detalle de 1 a 5000 como máximo, Sin embargo la información publicada por el ente rector en la materia de capacidad agrícola de los suelos, está a una escala de detalle de 1 a 50000, lo cual genera polígonos demasiado grandes como para desarrollar un análisis apropiado para el detalle requerido dentro del presente plan, es por ello, que basados en otros parámetros se han identificado zonas homogéneas de planificación que guardan correlación con la vocación de los suelos para su uso destinado a la producción, en cuya subclasificación se los denomina como de promoción de sistemas productivos sostenibles. Según el IEE-MAGAP (CGSIN), 2012, en el territorio cantonal de Mera se distinguen las clases de uso de tierra que se describen a continuación.

Tabla 16. Clases de uso de tierra presentes en Mera.

Categoría	Símbolo	Descripción.	Hectáreas (ha)	Porcentaje%
Clase IV.	IV	Limitaciones moderadas	1893,23	5,24
Clase V.	V	Limitaciones fuertes a muy fuertes.	3162,57	8,76
Clase VI.	VI	Tierras aptas para aprovechamiento forestal (limitaciones muy fuertes).	3958,58	10,96
Clase VII.	VII	Tierras de protección (limitaciones muy fuertes).	7381,76	20,45
Clase VIII.	VIII	Limitaciones muy fuertes (conservación).	14452,85	40,03
No Aplicable.	Na	No Aplicable.	5256,42	14,56
Total.			36105,41	100,00

Fuente: IEE-MAG (CGSIN), 2021.

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

El cuadro muestra la distribución de las diferentes clases de uso de tierra en el Cantón Mera, totalizando una superficie de 36,105.41 hectáreas. A continuación, se presenta un análisis detallado de cada categoría:

Clase IV: Limitaciones moderadas

- **Superficie:** 1,893.23 hectáreas
- **Porcentaje:** 5.24%
- **Descripción:** Estas tierras tienen limitaciones moderadas para su uso, lo que implica que pueden ser usadas para actividades agrícolas o de otro tipo con ciertas restricciones. Representan una pequeña proporción del total, indicando que una minoría del terreno tiene restricciones moderadas.

Clase V: Limitaciones fuertes a muy fuertes

- **Superficie:** 3,162.57 hectáreas
- **Porcentaje:** 8.76%
- **Descripción:** Estas tierras tienen limitaciones significativas que afectan su uso agrícola o de otro tipo. Este porcentaje indica que una cantidad moderada de la superficie del cantón enfrenta limitaciones importantes.

Clase VI: Tierras aptas para aprovechamiento forestal (limitaciones muy fuertes)

- **Superficie:** 3,958.58 hectáreas
- **Porcentaje:** 10.96%
- **Descripción:** Estas tierras, aunque tienen limitaciones muy fuertes, son adecuadas para el aprovechamiento forestal. Un poco más del 10% del terreno es apropiado para actividades forestales, subrayando la importancia de la forestería en la región.

Clase VII: Tierras de protección (limitaciones muy fuertes)

- **Superficie:** 7,381.76 hectáreas
- **Porcentaje:** 20.45%
- **Descripción:** Estas tierras están destinadas a la protección debido a sus limitaciones muy fuertes. Constituyen una quinta parte de la superficie total, lo que resalta la necesidad de conservar áreas significativas para la protección ambiental.

Clase VIII: Limitaciones muy fuertes (conservación)

- **Superficie:** 14,452.85 hectáreas
- **Porcentaje:** 40.03%
- **Descripción:** La mayor parte de la superficie del cantón, más del 40%, está clasificada como tierras con limitaciones muy fuertes destinadas a la conservación. Esto refleja un fuerte enfoque en la preservación y conservación del medio ambiente.

No Aplicable

- **Superficie:** 5,256.42 hectáreas
- **Porcentaje:** 14.56%
- **Descripción:** Estas tierras no tienen una clasificación aplicable según el cuadro, lo que podría incluir áreas urbanas, cuerpos de agua u otras tierras no evaluadas.

El análisis de las clases de uso de tierra en el Cantón Mera revela una fuerte orientación hacia la conservación y la protección ambiental, con más del 60% del terreno total clasificado bajo las categorías VII y VIII. Las tierras aptas para el aprovechamiento forestal también ocupan un papel significativo. La presencia de tierras con limitaciones moderadas y fuertes sugiere que hay áreas disponibles para actividades productivas, aunque con ciertas restricciones. Esta distribución refleja un balance entre la utilización de recursos y la conservación del medio ambiente en el cantón. Los mapas de estas categorías se encuentran en el Diagnóstico del PDOT.

Con esta información, se determinan las categorías generales por niveles de uso en función de los niveles de actuación que puede soportar el medio físico y la subclasificación a las Categorías de ordenamiento territorial, esta propuesta permite una adecuada territorialización de la visión de desarrollo y las políticas públicas enfocadas a corregir los desequilibrios del territorio y a conservación ambiental. en articulación a la normativa nacional vigente y las categorías del PDOT para la clasificación del suelo. A continuación, se encuentra una matriz, en la que se detalla la clasificación y subclasificación conforme la normativa nacional.

Tabla 17. Clasificación y subclasificación de acuerdo con la normativa nacional.

Clasificación	Subclasificación	Articulación a la Normativa	Sub Zonas		
Rural (LOOTUGS Artículo 17 COOTAD Artículo 54, 55 Ley de Tierras Artículo 9, 44, 76)	Protección	LOOTUGS Artículo 18, 19 Constitución Artículo 250, 404	Áreas estatales	Sistema Nacional de Áreas Protegidas	Constitución Art. 405 COA artículo 105 Reglamento COA
				Bosques y Vegetación Protectores	Art. 4, Art. 161 al Art 168, 408, 806 Reglamento
				Áreas especiales para la conservación de la biodiversidad	LOOTUGS Art 13, 16, 20, 22, 29, 45
			Conservación Prioritaria	Humedales, bosques húmedos	COA artículo 105
				Franjas de protección hídrica	Constitución Artículo 411
				Captación de agua	LORHUYA artículo 3, 33, 64, 111

Clasificación	Subclasificación	Articulación a la Normativa	Sub Zonas		
				Fuentes y zonas de recarga hídrica	
				Cauces naturales de agua	
			Restauración	Fuentes y zonas de recarga hídrica degradados	LORHUYA artículo 3, 14, 64, 66, 79, 84, DG 3ra
				Ecosistemas degradados	
			Riesgos	Áreas de riesgo	Constitución Art. 389 COA Art. 249, 274, COOTAD Art 54 (o), 140
	Producción	LOOTUGS Artículo 18, 19 Constitución Artículo 281 Ley de Tierras Artículo 2, 6, 32(L), 46,	Agrícola		Ley de Tierras Artículo 4, 47 Reglamento Ley Tierras Artículo 5
			Pecuaria		
			Silvícola		
			Acuícola		
			Forestal		Ley de Tierras Art. 4, 12, 47 Reglamento Ley Tierras Artículo 5
	Aprovechamient o extractivo	LOOTUGS Artículo 18, 19 Sectores estratégicos Constitución Artículo 313	Sectores estratégicos Constitución Artículo 313		
	Expansión urbana	LOOTUGS Artículo 18, 19 Ley de Tierras Artículo 6, 113, Reglamento Ley Tierras Artículo 3	Ley de Tierras Artículo 6, 113, Reglamento Ley Tierras Artículo 3		
	Urbano (LOOTUGS Artículo 18)	Consolidado	LOOTUGS Artículo 18		
		No consolidado			
Protección					

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

2.4.1. Suelo urbano

El análisis de la distribución del suelo urbano en las parroquias del Cantón Mera muestra una clara diferenciación en términos de urbanización y desarrollo. Shell emerge como el principal núcleo urbano, con una significativa proporción de su territorio dedicada a asentamientos urbanos y servicios. Mera, a pesar de su gran extensión territorial, presenta

un desarrollo urbano más limitado. Madre Tierra, con una extensa área parroquial, tiene un nivel de urbanización mínimo, destacando su carácter predominantemente rural. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. LOOTUGS. En el cantón Mera se determina como suelo urbano a la cabecera cantonal Mera que ocupa el 0.20% del todo el cantón siendo 74,49ha, cabecera Parroquial Shell 16.10% siendo 390,61ha y la cabecera Parroquial de Madre Tierra 0.23% siendo 31,74ha, sumado un 16.53% o 496,84ha total correspondiente al suelo urbano en todo el cantón.

Tabla 18. Áreas Urbanas Parroquiales

Parroquia	Área Parroquial (Ha)	Porcentaje %	Área Urbana (Ha)	Porcentaje %
Madre Tierra	13655,88	25,70	31,74	0,23
Mera	37063,15	69,74	74,49	0,20
Shell	2426,4	4,57	390,61	16,10
Total	53145,43	100,00	496,84	16,53

Fuente: GADMM

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

La información proporcionada ofrece una visión detallada de la distribución de áreas parroquiales y urbanas en las tres parroquias del Cantón Mera: Madre Tierra, Mera, y Shell. Aquí se presenta un análisis basado en los datos proporcionados.

1. Distribución de Área Parroquial

- **Madre Tierra**
 - **Área Parroquial:** 13,655.88 hectáreas
 - **Porcentaje del Total:** 25.70%
- **Mera**
 - **Área Parroquial:** 37,063.15 hectáreas
 - **Porcentaje del Total:** 69.74%

- **Shell**
 - **Área Parroquial:** 2,426.4 hectáreas
 - **Porcentaje del Total:** 4.57%

2. Distribución de Área Urbana

- **Madre Tierra**
 - **Área Urbana:** 31.74 hectáreas
 - **Porcentaje del Total Urbano:** 0.23%
- **Mera**
 - **Área Urbana:** 74.49 hectáreas
 - **Porcentaje del Total Urbano:** 0.20%
- **Shell**
 - **Área Urbana:** 390.61 hectáreas
 - **Porcentaje del Total Urbano:** 16.10%
- **Total General**
 - **Área Parroquial Total:** 53,145.43 hectáreas
 - **Área Urbana Total:** 496.84 hectáreas
 - **Porcentaje Urbano del Total Parroquial:** 16.53%

Interpretación y Análisis

1. Proporción de Área Parroquial vs. Área Urbana

- **Madre Tierra:** A pesar de tener un área parroquial significativa (25.70% del total), solo el 0.23% de esta área es urbana, lo que indica un bajo nivel de urbanización en comparación con el área total disponible.
- **Mera:** Tiene la mayor área parroquial (69.74% del total) pero solo el 0.20% es área urbana. Esto sugiere que, aunque Mera tiene una gran extensión territorial, una porción relativamente pequeña está urbanizada.

- **Shell:** Aunque tiene el área parroquial más pequeña (4.57% del total), Shell tiene la mayor proporción de área urbana (16.10% del total urbano). Esto destaca a Shell como el centro urbano más desarrollado del cantón.

2. Densidad de Urbanización

- La parroquia Shell muestra una mayor densidad de urbanización en comparación con Madre Tierra y Mera. Esto se debe a que una mayor proporción de su área está dedicada a asentamientos urbanos, en parte por la presencia de infraestructuras como el batallón militar y el aeropuerto, que fomentan el crecimiento urbano.

3. Infraestructura y Servicios

- El suelo urbano en Shell está más dotado de infraestructura básica y servicios públicos, facilitando un mayor desarrollo urbano. Por otro lado, Mera, a pesar de ser la capital del cantón, no muestra un crecimiento urbano proporcional a su extensión parroquial. Madre Tierra, con un área urbana muy limitada, sugiere un enfoque más rural con menor concentración de infraestructuras urbanas.

Esta distribución sugiere la necesidad de políticas de planificación urbana que consideren el equilibrio entre el desarrollo urbano y la conservación de áreas rurales, promoviendo un crecimiento sostenible en todo el cantón.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de protección

2.4.1.1. Suelo urbano consolidado

Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. LOOTUGS. Para la identificación de este suelo se realiza el análisis de las áreas urbana y sus predios, para los cuales se determina que al menos cuenten con acceso a servicios

básicos, acceso vial y transporte, cobertura de equipamientos y principalmente la ocupación de predio y consolidación de sus manzanas.

Las áreas resultantes del suelo urbano consolidado son:

Tabla 19. Suelo urbano consolidado.

Parroquia	Área Parroquial (Ha)	Porcentaje %	Área Urbana Consolidada(Ha)	Porcentaje %
Suelo Urbano Consolidado de Mera	37063,15	69,74	30,28	0,22
Suelo Urbano Consolidado de Shell	2426,4	4,57	161,17	0,43
Suelo Urbano Consolidado de Madre Tierra	13655,88	25,70	4,41	0,18
Total	53145,43	100,00	156,81	0,84

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

La Tabla 19 describe la distribución del suelo urbano consolidado en las tres parroquias del Cantón Mera: Madre Tierra, Mera, y Shell. A continuación, se presenta un análisis detallado de esta información.

Datos Proporcionados

- **Área Parroquial Total:** 53145,43 hectáreas
- **Área Urbana Total:** 511,38 hectáreas
- **Porcentaje de Suelo Urbano Consolidado:** 0.96% del área parroquial total

Distribución por Parroquia

- 1. Suelo Urbano Consolidado de Mera**
 - **Área Parroquial:** 37063,15 hectáreas
 - **Porcentaje del Total Parroquial:** 69.74%
 - **Área Urbana Consolidada:** 19.54 hectáreas
 - **Porcentaje del Suelo Urbano Consolidado:** 12.46%
- 2. Suelo Urbano Consolidado de Shell**
 - **Área Parroquial:** 2426,4 hectáreas

- **Porcentaje del Total Parroquial:** 4.57%
 - **Área Urbana Consolidada:** 117.93 hectáreas
 - **Porcentaje del Suelo Urbano Consolidado:** 75.21%
3. **Suelo Urbano Consolidado de Madre Tierra**
- **Área Parroquial:** 13655,88 hectáreas
 - **Porcentaje del Total Parroquial:** 25.70%
 - **Área Urbana Consolidada:** 19.34 hectáreas
 - **Porcentaje del Suelo Urbano Consolidado:** 12.33%

Análisis e Interpretación

1. Proporción de Suelo Urbano Consolidado vs. Área Parroquial

- **Mera:** El área urbana consolidada representa solo el 12.46% del área parroquial total. Esto indica que una pequeña porción del territorio de Mera ha sido consolidada como suelo urbano.

- **Shell:** Shell tiene la mayor proporción de suelo urbano consolidado con 75.21% de su área parroquial, lo que reafirma su rol como el núcleo urbano más desarrollado dentro del cantón.

- **Madre Tierra:** Con solo el 12.33% del área parroquial consolidada como suelo urbano, Madre Tierra tiene la menor proporción de urbanización consolidada, destacando su carácter predominantemente rural.

2. Comparación entre Parroquias

- **Shell:** A pesar de no tener el mismo tamaño parroquial que Mera y Madre Tierra (50719.03 hectáreas), Shell se destaca significativamente en términos de suelo urbano consolidado (117.93 hectáreas), lo que es consistente con su desarrollo urbano más avanzado.

- **Mera y Madre Tierra:** Ambas parroquias tienen una proporción mucho menor de suelo urbano consolidado, con 19.54 hectáreas y 19.34 hectáreas respectivamente, lo que refleja un menor grado de urbanización y desarrollo de infraestructura urbana.

3. **Implicaciones para la Planificación Urbana**

- **Desigualdad en el Desarrollo Urbano:** La diferencia en la proporción de suelo urbano consolidado sugiere una desigualdad en el desarrollo urbano entre las parroquias del cantón. Shell está claramente más desarrollado en términos urbanos, mientras que Mera y Madre Tierra tienen una infraestructura urbana consolidada mucho más limitada.
- **Necesidades de Infraestructura:** Las parroquias de Mera y Madre Tierra podrían beneficiarse de inversiones en infraestructura urbana para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fomentar un desarrollo más equilibrado en el cantón.

El suelo urbano consolidado en el Cantón Mera muestra una clara disparidad en la urbanización entre las parroquias. Shell es la parroquia más urbanizada y desarrollada, mientras que Mera y Madre Tierra presentan niveles significativamente más bajos de urbanización consolidada. Esto indica la necesidad de un enfoque estratégico en la planificación y desarrollo urbano para equilibrar el crecimiento y mejorar la infraestructura en todo el cantón.

Este análisis destaca la importancia de considerar la distribución equitativa de recursos y esfuerzos de desarrollo para fomentar un crecimiento urbano sostenible y equilibrado en todas las parroquias del Cantón Mera.

2.4.1.2. Suelo urbano no consolidado

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. LOOTUGS. Este suelo debe pasar por un proceso de mejoramiento y consolidación, para que pueda formar parte del suelo urbano consolidado, tanto en su edificación, en el suelo, y en todo su sistema de configuración urbana, tanto vial, de equipamientos y servicios básicos. Las áreas resultantes del suelo urbano no consolidado son:

Tabla 20. Suelo Urbano NO CONSOLIDADO

Parroquia	Área Parroquial (Ha)	Porcentaje %	Área Urbana No Consolidada(Ha)	Porcentaje %
Suelo Urbano No Consolidado de Mera	37063,15	69,74	17,45	0,05
Suelo Urbano No Consolidado de Shell	2426,4	4,57	135,25	5,57
Suelo Urbano No Consolidado de Madre Tierra	13655,88	25,70	16,02	0,12
Total	53145,43	100,00	168,72	5,74

Fuente: GADMC-Mera

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

La tabla 20 describe la distribución del suelo urbano no consolidado en las tres parroquias del cantón Mera: Mera, Shell y Madre Tierra. Este tipo de suelo representa áreas urbanas que aún no cuentan con todos los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requieren de intervención para su consolidación. A continuación, se presenta un análisis detallado de los datos proporcionados.

Datos Proporcionados

- **Área Parroquial Total:** 53.145,43 hectáreas.
- **Área Urbana No Consolidada Total:** 168,72 hectáreas.
- **Porcentaje del Suelo Urbano No Consolidado:** 5,74% del área parroquial total.

Distribución por Parroquia

1. Parroquia Mera:

- **Área Parroquial Total:** 37.063,15 Ha (69,74% del total del cantón).
- **Área Urbana No Consolidada:** 17,45 Ha (0,05% del área parroquial).
- **Interpretación:** La cantidad de suelo urbano no consolidado es extremadamente baja en relación con el área total de la parroquia. Solo el

0,05% del territorio de Mera se clasifica como no consolidado, lo que indica que la mayor parte de su territorio permanece rural o está en un estado avanzado de consolidación.

2. Parroquia Shell:

- **Área Parroquial Total:** 2.426,4 Ha (4,57% del total del cantón).
- **Área Urbana No Consolidada:** 135,25 Ha (5,57% del área parroquial).
- **Interpretación:** Shell presenta una cantidad significativa de suelo urbano no consolidado, con el 5,57% de su área parroquial en este estado. Esto refleja que, aunque es la parroquia más urbanizada del cantón, todavía cuenta con áreas que necesitan mejoras en infraestructura y servicios para alcanzar su plena consolidación urbana.

3. Parroquia Madre Tierra:

- **Área Parroquial Total:** 13.655,88 Ha (25,70% del total del cantón).
- **Área Urbana No Consolidada:** 16,02 Ha (0,12% del área parroquial).
- **Interpretación:** Madre Tierra, con un 0,12% de su área en suelo no consolidado, tiene una baja cantidad de territorio en esta categoría. Esto sugiere que gran parte de su suelo urbano está más desarrollado que el de Mera, aunque sigue siendo en gran parte rural.

Análisis e Interpretación

1. Proporción de Suelo Urbano No Consolidado vs. Área Parroquial

- **Mera:** Con solo el 0,05% de su territorio en suelo urbano no consolidado, Mera presenta una baja necesidad de intervención para consolidar su suelo urbano. Esto podría deberse a que las áreas urbanas de Mera están mayormente desarrolladas o en fase avanzada de consolidación.

- **Shell:** Con un 5,57% de su área parroquial en suelo urbano no consolidado, Shell tiene la mayor proporción de territorio en esta situación. Esto indica que a pesar de su desarrollo avanzado en comparación con las otras parroquias, todavía quedan áreas urbanas que requieren mejoras significativas en infraestructura y servicios.
- **Madre Tierra:** El 0,12% de suelo urbano no consolidado indica que Madre Tierra tiene una pequeña porción de su territorio que aún necesita ser desarrollado o mejorado. Su situación es similar a la de Mera, aunque con una proporción ligeramente mayor de suelo por consolidar.

2. Comparación entre Parroquias

- **Shell** es claramente la parroquia con la mayor cantidad de suelo urbano no consolidado. Esto refleja una mayor demanda de consolidación y desarrollo urbano en comparación con Mera y Madre Tierra. Shell, siendo el núcleo urbano más avanzado, también presenta más áreas no completamente urbanizadas, lo que podría estar relacionado con su expansión rápida y sostenida.
- **Mera y Madre Tierra**, por otro lado, presentan cantidades mucho menores de suelo urbano no consolidado, lo que sugiere que la mayor parte de sus territorios están en proceso de consolidación o permanecen rurales. Estas parroquias, al ser menos urbanizadas, muestran una menor necesidad de infraestructura urbana adicional.

Implicaciones para la Planificación Urbana

1. Priorización de Recursos:

- **Shell** necesita ser una prioridad en términos de planificación y recursos para mejorar la infraestructura y consolidar las áreas urbanas no consolidadas. Dado que alberga el mayor porcentaje de suelo urbano no consolidado, es

necesario implementar políticas de desarrollo sostenible que incluyan la mejora de servicios básicos y el fortalecimiento de infraestructuras viales, sanitarias y de transporte público.

2. Estrategias de Desarrollo para Mera y Madre Tierra:

- Las parroquias de **Mera** y **Madre Tierra** requieren menos intervención en cuanto a consolidación urbana, pero esto no significa que deben ser desatendidas. La planificación debe enfocarse en mejorar la infraestructura existente y en la expansión de los servicios básicos en las áreas rurales que eventualmente podrían convertirse en zonas urbanas consolidadas. Además, es importante que cualquier expansión urbana se haga de manera controlada y sostenible.

3. Desarrollo Equitativo:

- La disparidad en la cantidad de suelo urbano no consolidado entre las parroquias refleja la desigualdad en términos de desarrollo urbano dentro del cantón. **Shell** requiere mayor atención en cuanto a consolidación urbana, mientras que **Mera** y **Madre Tierra** podrían beneficiarse más de la inversión en sus áreas rurales para prevenir problemas de crecimiento desordenado.

4. Planificación a Largo Plazo:

- En términos de sostenibilidad, es importante que se implementen planes de largo plazo para las parroquias de **Shell**, **Mera** y **Madre Tierra**, considerando tanto la consolidación del suelo urbano como el desarrollo de áreas rurales que podrían transformarse en urbanas en el futuro. La consolidación urbana debe ir acompañada de políticas ambientales que protejan los ecosistemas y recursos naturales de la región.

El suelo urbano no consolidado en el cantón Mera varía significativamente entre las parroquias. Shell, con el mayor porcentaje de suelo no consolidado, representa una oportunidad clave para la planificación urbana y el desarrollo de infraestructura. Mera y Madre Tierra, aunque tienen menor proporción de suelo urbano no consolidado, también requieren una planificación cuidadosa para equilibrar el crecimiento urbano con la sostenibilidad ambiental. En conjunto, las políticas de consolidación deben enfocarse en reducir la disparidad entre las parroquias y fomentar un desarrollo urbano más equitativo y sostenible en todo el cantón.

2.4.1.3. Suelo urbano de protección

El suelo urbano de protección se caracteriza por tener particularidades biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas que requieren protección, o por presentar riesgos para los asentamientos humanos. En estos terrenos, la ocupación está restringida conforme a las leyes nacionales y locales. La designación de estos suelos en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos debe alinearse con la legislación ambiental, patrimonial y de riesgos del país. La delimitación de estos suelos debe considerar obligatoriamente parámetros como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos relevantes.

En el cantón Mera, la principal razón para definir suelos de protección es la presencia de cauces hídricos que atraviesan áreas urbanas, lo que limita el desarrollo de estos suelos para proteger la vida de las personas. Las áreas resultantes del suelo urbano de protección son:

Tabla 21. Suelo Urbano de Protección

Parroquia	Área Parroquial (Ha)	Porcentaje %	Área Urbana de Protección (Ha)	Porcentaje %
Suelo Urbano de Protección de Mera	37063,15	69,74	26,70	0,08
Suelo Urbano de Protección de Shell	2426,4	4,57	109,03	0,07
Suelo Urbano de Protección de Madre Tierra	13655,88	25,70	11,51	4,49
Total	53145,43	100,00	147,24	4,65

Fuente: GADMC-Mera

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

La tabla 21 describe la distribución del suelo urbano de protección en las tres parroquias del cantón Mera: Mera, Shell y Madre Tierra. Este suelo se clasifica como de protección debido a características biofísicas, culturales o sociales que requieren conservación o presentan riesgos para los asentamientos humanos. A continuación, se presenta un análisis detallado de los datos proporcionados.

Datos Proporcionados

- **Área Parroquial Total:** 53.145,43 hectáreas.
- **Área Urbana de Protección Total:** 147,24 hectáreas.
- **Porcentaje del Suelo Urbano de Protección:** 4,65% del área parroquial total.

Distribución por Parroquia

1. Parroquia Mera:

- **Área Parroquial Total:** 37.063,15 Ha (69,74% del total del cantón).
- **Área Urbana de Protección:** 26,70 Ha (0,08% del área parroquial).
- **Interpretación:** Mera presenta una cantidad relativamente baja de suelo urbano de protección. El 0,08% de su territorio está destinado a protección, lo

que indica que una porción pequeña del suelo urbano está restringida debido a cauces hídricos u otras características biofísicas que requieren protección.

2. Parroquia Shell:

- **Área Parroquial Total:** 2.426,4 Ha (4,57% del total del cantón).
- **Área Urbana de Protección:** 109,03 Ha (0,07% del área parroquial).
- **Interpretación:** A pesar de su tamaño relativamente pequeño, Shell tiene una cantidad considerable de suelo urbano de protección, con 109,03 hectáreas. Esto representa el 0,07% de su territorio parroquial, lo que sugiere la presencia de áreas urbanas cercanas a ríos u otros elementos naturales que requieren salvaguardas.

3. Parroquia Madre Tierra:

- **Área Parroquial Total:** 13.655,88 Ha (25,70% del total del cantón).
- **Área Urbana de Protección:** 11,51 Ha (4,49% del área parroquial).
- **Interpretación:** Madre Tierra tiene la mayor proporción de suelo urbano de protección (4,49%). Esto indica que una parte significativa de su territorio está destinada a la protección de cauces hídricos u otras áreas sensibles que requieren preservación.

Análisis e Interpretación

1. Proporción de Suelo Urbano de Protección vs. Área Parroquial

- **Mera:** Con solo el 0,08% de su territorio en suelo urbano de protección, Mera tiene una baja proporción de áreas que requieren protección. Esto podría deberse a que sus áreas urbanas están mayormente fuera de zonas de riesgo o con menos características biofísicas que requieren salvaguardas.
- **Shell:** Con un 0,07% de su territorio clasificado como suelo urbano de protección, Shell también presenta una baja proporción, aunque el tamaño

absoluto del área (109,03 Ha) es notablemente mayor que el de Mera y Madre Tierra. Esto podría estar relacionado con la presencia de ríos o áreas naturales sensibles cercanas a las zonas urbanas.

- **Madre Tierra:** Con el 4,49% de su territorio dedicado a la protección, Madre Tierra tiene la mayor proporción de suelo de protección. Esto sugiere una mayor vulnerabilidad a riesgos o una mayor cantidad de áreas biofísicas que necesitan preservación.

2. Comparación entre Parroquias

- **Shell** destaca por tener el área más grande en términos absolutos (109,03 Ha) de suelo urbano de protección, a pesar de ser la parroquia más pequeña en tamaño. Esto puede ser indicativo de su cercanía a zonas de alto riesgo, como cauces de ríos, que limitan el desarrollo urbano en ciertas áreas.
- **Mera**, aunque es la parroquia más grande en área total, tiene una proporción significativamente menor de suelo urbano de protección, lo que sugiere que sus áreas urbanas están menos afectadas por riesgos o necesidades de protección.
- **Madre Tierra** tiene una proporción relativamente alta de suelo de protección en relación con su tamaño, lo que indica que enfrenta desafíos más grandes en términos de áreas que requieren conservación o están en riesgo.

Implicaciones para la Planificación Urbana

1. Enfoque en Áreas de Riesgo:

- El suelo urbano de protección en el cantón Mera, especialmente en **Shell** y **Madre Tierra**, indica la necesidad de políticas de planificación urbana que respeten las restricciones impuestas por la legislación ambiental y de riesgos. Es crucial evitar la expansión urbana en áreas propensas a

inundaciones o desastres naturales y enfocar los esfuerzos en mejorar la resiliencia de las zonas adyacentes.

2. **Protección de Cauces Hídricos y Áreas Sensibles:**

- Dado que el suelo urbano de protección en estas parroquias está influenciado principalmente por la presencia de cauces hídricos, es fundamental establecer estrategias de protección que incluyan la conservación de estos ecosistemas, la implementación de sistemas de drenaje adecuados y la prevención de la construcción en áreas de riesgo.

3. **Desarrollo Urbano Controlado:**

- En **Shell**, el suelo de protección cubre una parte significativa del área urbana, lo que podría limitar la expansión futura. Por lo tanto, es importante promover un crecimiento controlado que no comprometa la integridad de las áreas protegidas. La planificación debe enfocarse en densificar las áreas urbanas existentes sin invadir áreas de protección.

4. **Planificación Integral para Madre Tierra:**

- Con el mayor porcentaje de suelo urbano de protección (4,49%), **Madre Tierra** enfrenta retos particulares en cuanto a la gestión de su suelo urbano. Las estrategias de planificación deben enfocarse en garantizar que las áreas de protección no se vean comprometidas por el desarrollo y en mejorar la infraestructura en las zonas urbanas no protegidas para fomentar un crecimiento sostenible.

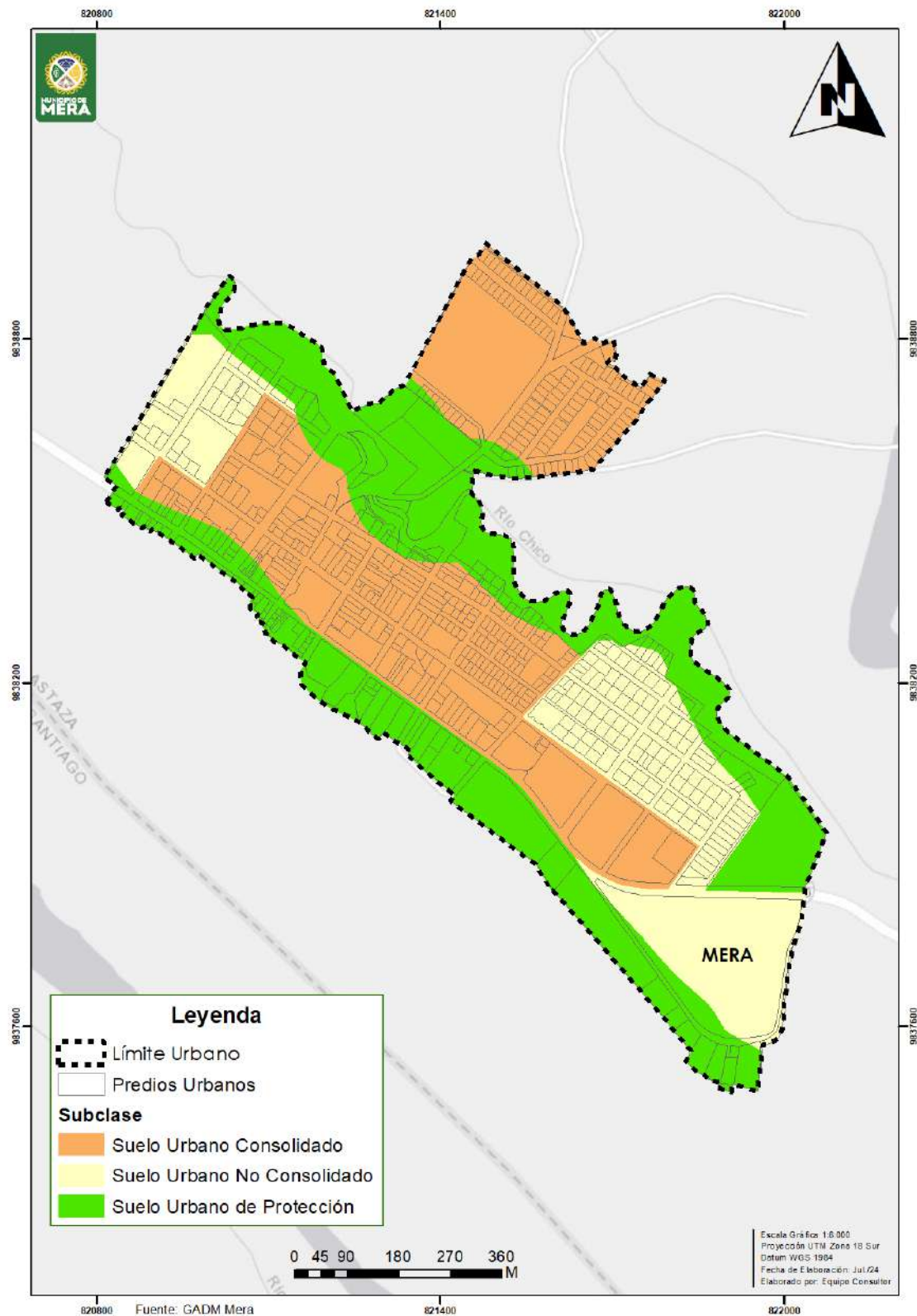
5. **Equilibrio entre Desarrollo y Protección:**

- La presencia de suelo urbano de protección en todas las parroquias subraya la importancia de equilibrar el desarrollo urbano con la protección del medio ambiente y la gestión de riesgos. Las políticas de ordenamiento

territorial deben estar alineadas con la legislación ambiental para asegurar que el crecimiento urbano no comprometa la seguridad ni la sostenibilidad de los ecosistemas locales.

El suelo urbano de protección en el cantón Mera varía significativamente entre las parroquias, con **Shell** mostrando una gran cantidad de área protegida en términos absolutos, y **Madre Tierra** destacando por su alta proporción en relación con su tamaño. Estos datos subrayan la necesidad de un enfoque estratégico en la planificación urbana que respete las limitaciones de las áreas de protección, especialmente en relación con los cauces hídricos. Las políticas de desarrollo urbano deben priorizar la seguridad y la sostenibilidad, garantizando que el crecimiento no comprometa las áreas que requieren protección.

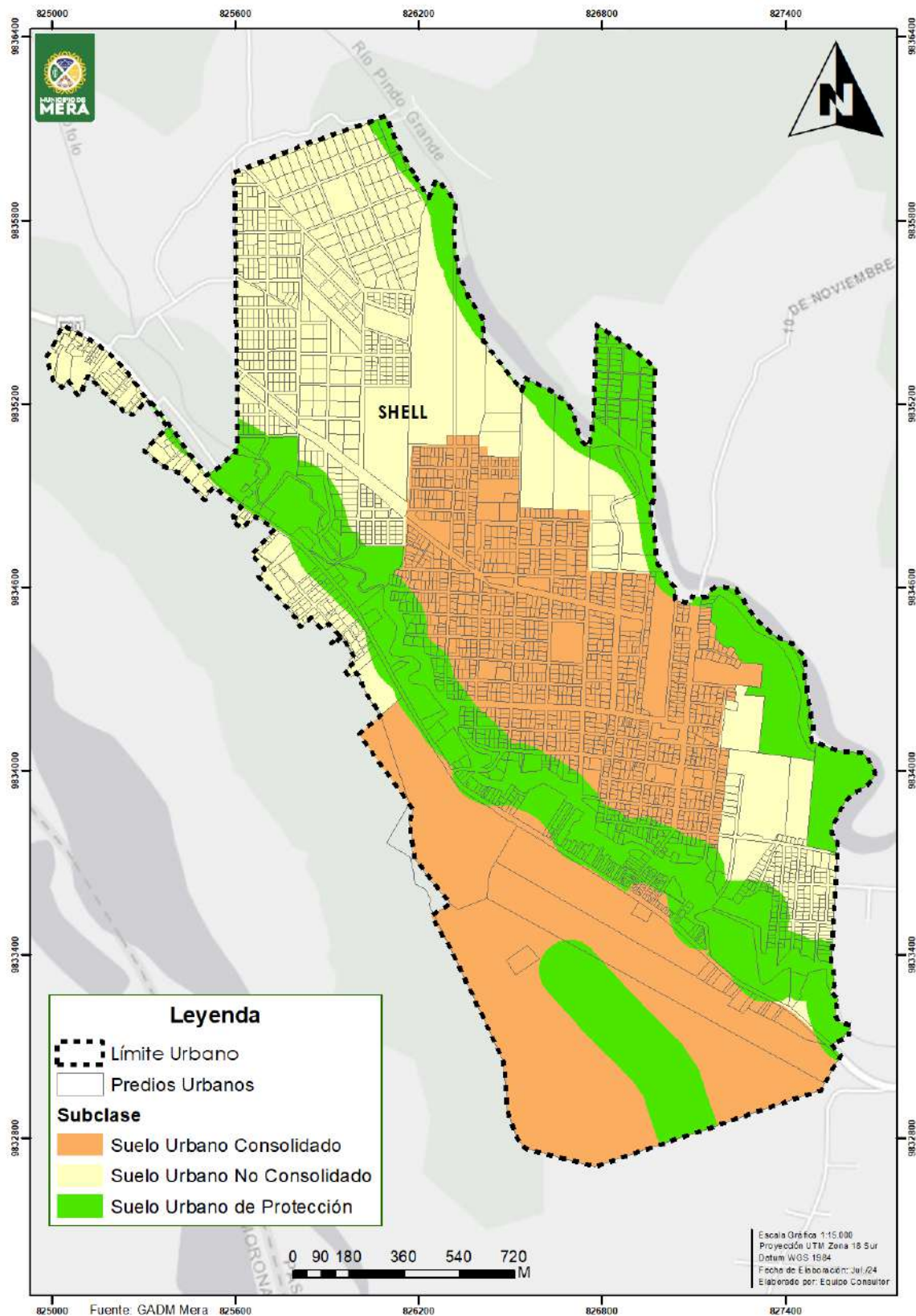
Figura 49: Uso del Suelo Urbano de Mera



Fuente: GADMC-Mera

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

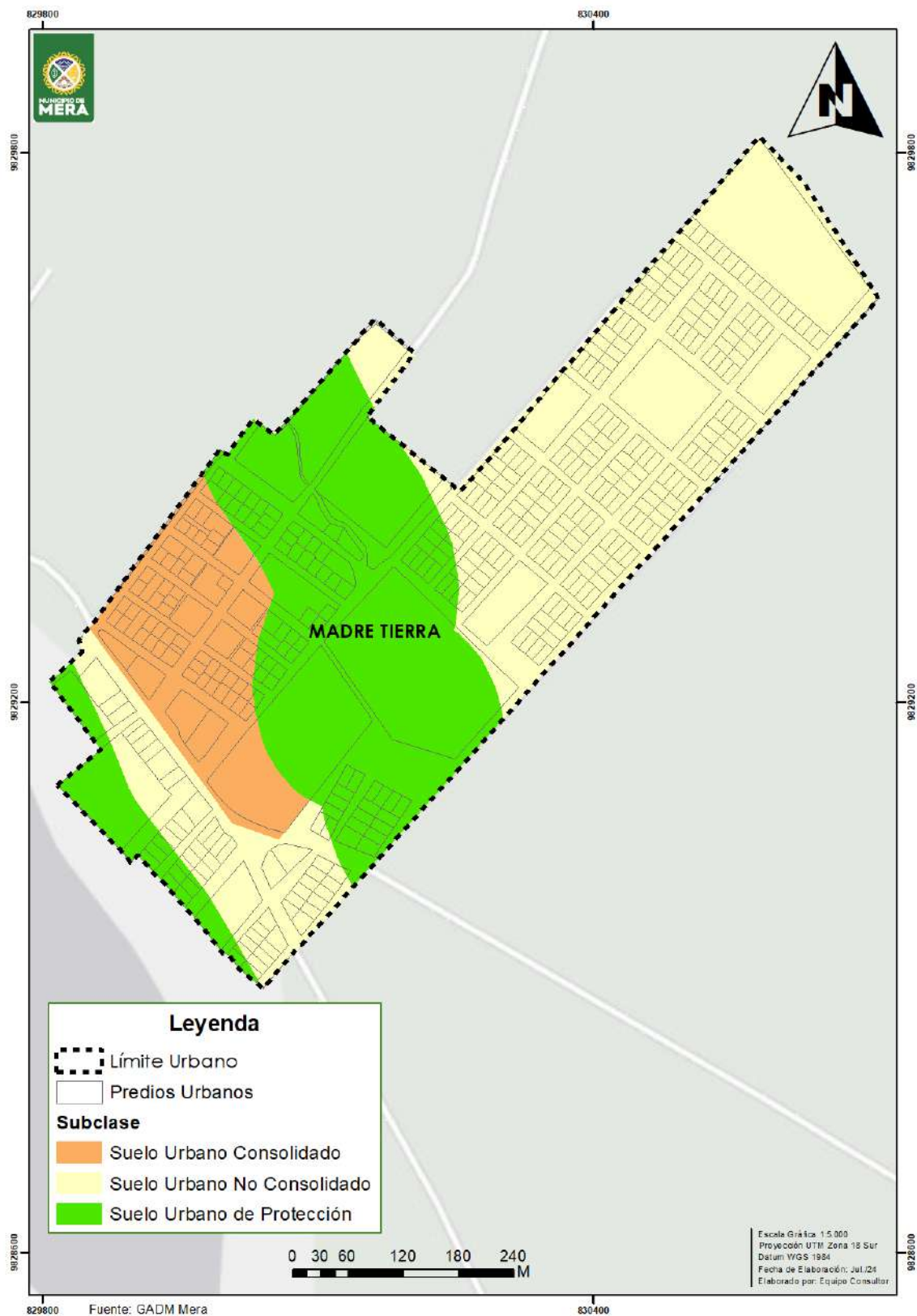
Figura 50: Suelo Urbano de Shell



Fuente: GADMC-Mera

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

Figura 51: Suelo Urbano de Madre Tierra



Fuente: GADMC-Mera

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

2.4.2. Suelo rural

El suelo rural se destina principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o a aquellas que, debido a sus características biofísicas o geográficas especiales, deben ser protegidas o reservadas para futuros usos urbanos.

Estos suelos presentan características variables, como aptitud, topografía y clasificación, y alberga asentamientos humanos dispersos. Estos asentamientos impulsan diversas actividades, tales como la residencia, el comercio y el turismo, contribuyendo así al desarrollo económico del cantón Mera. En este cantón, el suelo rural representa la mayor parte del territorio, abarcando el 99,92% (1,984,474.42 ha) del total. A su vez, este suelo se subclasifica en: suelo rural de producción, suelo para aprovechamiento extractivo, suelo de expansión urbana y suelo de protección.

Resalta la importancia y la diversidad del suelo rural en el cantón Mera, enfatizando su contribución al desarrollo económico local a través de múltiples actividades y subclasificaciones específicas.

2.4.2.1. Suelo rural de producción

El suelo rural de producción del cantón Mera está destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, todas ellas respetuosas del medio ambiente. Según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), estos suelos tienen restricciones en cuanto a construcción y fraccionamiento, lo que asegura su preservación para actividades sostenibles y acordes a las condiciones biofísicas y culturales de la región.

Distribución del Suelo Rural de Producción

El cantón Mera cuenta con un total de 11,943.05 hectáreas de suelo rural de producción, distribuidas de la siguiente manera:

- Mera: 3,635.99 ha
- Shell: 569.92 ha
- Madre Tierra: 7,737.14 ha

Esta distribución refleja una asignación significativa de tierras para actividades productivas, destacando a Madre Tierra como la parroquia con mayor extensión destinada a este fin.

Características y Uso del Suelo

El suelo rural de producción en el cantón Mera está compuesto por suelos que comparten características similares en cuanto a clase y geomorfología. Esto significa que estos suelos tienen propiedades físicas y químicas que los hacen aptos para actividades productivas específicas, como la agricultura, ganadería y forestación, así como para el turismo sostenible.

Las principales actividades permitidas y promovidas en estos suelos incluyen:

- **Actividades agroproductivas:** Cultivo de diversos productos agrícolas, respetando las prácticas sostenibles para mantener la fertilidad del suelo y la biodiversidad.
- **Acuicultura:** Criadero de especies acuáticas en entornos controlados, contribuyendo a la economía local sin dañar el ecosistema.
- **Ganadería:** Cría de animales en condiciones que minimicen el impacto ambiental y promuevan el bienestar animal.
- **Forestal:** Manejo de bosques para la producción de madera y otros productos forestales, siempre con técnicas que aseguren la regeneración del bosque y la conservación de los recursos naturales.
- **Aprovechamiento turístico:** Desarrollo de actividades turísticas que aprovechen el entorno natural, fomentando el ecoturismo y el turismo comunitario.

Restricciones y Sostenibilidad

Una de las características claves del suelo rural de producción es la restricción en cuanto a construcción y fraccionamiento, lo que permite preservar su uso para actividades productivas y sostenibles. Estas restricciones garantizan que el desarrollo urbano no invada áreas críticas para la producción y conservación ambiental.

La sostenibilidad es un aspecto central en el manejo de estos suelos. Se busca que las actividades productivas no sólo sean económicamente viables, sino también ambientalmente responsables y socialmente equitativas. Esto implica adoptar prácticas agrícolas y ganaderas sostenibles, manejar los recursos acuáticos de manera responsable, y promover el ecoturismo como una forma de desarrollo económico que conserve el patrimonio natural y cultural del cantón.

La implementación de prácticas sostenibles y las restricciones en construcción y fraccionamiento aseguran que estos suelos seguirán siendo una base sólida para el desarrollo a largo plazo del cantón.

2.4.2.2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo

El suelo rural de aprovechamiento extractivo en el cantón Mera está destinado a actividades extractivas de recursos naturales no renovables, conforme a la legislación vigente y garantizando los derechos de la naturaleza, tal como lo estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS). Este tipo de suelo incluye zonas y canteras donde se desarrollan actividades mineras, priorizadas bajo estrictas normas ambientales y con severas limitaciones.

Distribución del Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo

El cantón Mera cuenta con un total de 111.62 hectáreas de suelo rural de aprovechamiento extractivo, distribuidas de la siguiente manera:

- Mera: 13.99 ha
- Shell: 0 ha
- Madre Tierra: 97.63 ha

Esta distribución muestra una concentración notable de suelo destinado a actividades extractivas en la parroquia de Madre Tierra.

Características y Uso del Suelo

El suelo rural de aprovechamiento extractivo se destina específicamente a la extracción de recursos naturales no renovables, tales como minerales y otros materiales del subsuelo. Las características principales de este tipo de suelo incluyen:

- **Actividades Mineras:** Comprende la extracción de minerales y otros recursos del subsuelo, que se lleva a cabo en canteras y otras zonas designadas para este propósito.
- **Regulación Ambiental:** Las actividades extractivas están sujetas a estrictas regulaciones ambientales para minimizar el impacto ecológico y garantizar la restauración del medio ambiente tras la extracción.
- **Derechos de la Naturaleza:** Asegura que las actividades extractivas respeten los derechos de la naturaleza, promoviendo prácticas que no comprometan la sostenibilidad ambiental.

Restricciones y Cumplimiento Ambiental

Las actividades extractivas en el suelo rural de aprovechamiento extractivo están severamente limitadas y reguladas para asegurar el cumplimiento de las normas ambientales vigentes. Estas restricciones incluyen:

- **Límites de Extracción:** Definición clara de las áreas de extracción permitidas y los volúmenes de recursos que pueden ser extraídos.

- **Planes de Manejo Ambiental:** Implementación de planes de manejo ambiental que incluyen medidas de mitigación de impacto, restauración de áreas afectadas y monitoreo continuo.
- **Supervisión y Control:** Vigilancia estricta por parte de las autoridades competentes para asegurar el cumplimiento de las normativas y prevenir prácticas extractivas ilegales.

Distribución y Enfoque en Sostenibilidad

La distribución de las 111.62 hectáreas de suelo rural de aprovechamiento extractivo en el cantón Mera se enfoca principalmente en Madre Tierra, lo que sugiere una concentración de recursos naturales no renovables en esta área. La falta de suelo extractivo en Shell y la cantidad limitada en Mera indican una distribución específica basada en la disponibilidad de recursos y las consideraciones ambientales.

El enfoque en sostenibilidad para estas actividades implica:

- **Minimización del Impacto:** Reducción del impacto ambiental mediante prácticas extractivas responsables y restauración de los sitios afectados.
- **Responsabilidad Social:** Aseguramiento de que las comunidades locales se beneficien de las actividades extractivas a través de la generación de empleo y otros beneficios económicos.
- **Conservación de Recursos:** Extracción racional y controlada de los recursos naturales para evitar su agotamiento y asegurar su disponibilidad para futuras generaciones.

El suelo rural de aprovechamiento extractivo del cantón Mera está cuidadosamente regulado para balancear la necesidad de extracción de recursos naturales no renovables con la protección ambiental y los derechos de la naturaleza. La distribución de estas áreas, con una mayor concentración en Madre Tierra, refleja una planificación basada en la disponibilidad de recursos y la minimización del impacto ambiental. Las estrictas regulaciones

y el enfoque en la sostenibilidad aseguran que las actividades extractivas se realicen de manera responsable, promoviendo un desarrollo económico que no comprometa la integridad ambiental del cantón.

2.4.2.3. Suelo rural de expansión urbana

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía. LOOTUGS.

Cabecera cantonal Mera

Urbanización y Zonas de Expansión: La cabecera cantonal de Mera cuenta con dos zonas de expansión urbana. Estas zonas son áreas designadas para el crecimiento y desarrollo urbano futuro, con una cobertura de las áreas de Protección.

- **Zona de expansión 1:** Tiene una superficie en total de 7,85 hectáreas. (5,62Ha de expansión y 2,23 Ha. de Protección)

- **Zona de expansión 2:** Es significativamente mayor, con una superficie de 31,78 hectáreas. (22,45Ha de Expansión y 9,33 Ha. de Protección)

El análisis de la cabecera cantonal de Mera y sus zonas de expansión urbanística revela una estrategia de desarrollo planificada y orientada a un crecimiento ordenado y sostenible. A continuación, se presenta un análisis más profundo, que abarca tanto las características de las zonas de expansión como su implicación para la planificación territorial y el uso del suelo.

1. Zonas de Expansión Urbana

La cabecera cantonal de Mera presenta dos zonas de expansión urbana que suman un total de 39,63 hectáreas, divididas en áreas de crecimiento y áreas de protección. Esta diferenciación muestra una planificación territorial consciente del equilibrio entre la necesidad de crecimiento y la importancia de conservar áreas de valor ecológico o geográfico.

a) Zona de Expansión 1 (7,85 hectáreas)

- **Área de expansión:** 5,62 hectáreas (71.6%)
- **Área de protección:** 2,23 hectáreas (28.4%)

Análisis: Esta zona es la más pequeña de las dos y parece estar destinada a un crecimiento más controlado. La proporción de tierra protegida sugiere la presencia de áreas que deben preservarse, posiblemente relacionadas con recursos naturales o zonas vulnerables. El tamaño reducido indica que esta área puede servir para un desarrollo urbano más limitado, orientado quizás hacia la creación de viviendas o infraestructura esencial, mientras se protege una parte significativa del entorno natural.

b) Zona de Expansión 2 (31,78 hectáreas)

- **Área de expansión:** 22,45 hectáreas (70.6%)
- **Área de protección:** 9,33 hectáreas (29.4%)

Análisis: En comparación, esta zona es considerablemente más grande y presenta una mayor proporción de área destinada al crecimiento urbano. Esto podría reflejar una prioridad mayor en términos de desarrollo, con una mayor capacidad para albergar infraestructuras más complejas, como zonas comerciales, áreas residenciales, y espacios recreativos. Sin embargo, se mantiene un equilibrio importante con un 29.4% del área reservada para la protección, lo que resalta el compromiso con la sostenibilidad ambiental.

2. Uso del Suelo

Las dos zonas de expansión reflejan una planificación previa meticulosa en términos de uso del suelo. Destinar áreas específicas para el desarrollo urbano futuro implica que las autoridades han tomado en cuenta factores cruciales como el crecimiento poblacional y las necesidades de infraestructura. El hecho de que ambas zonas incluyan áreas de protección muestra una conciencia clara sobre la importancia de preservar espacios naturales en medio del proceso de urbanización.

Este enfoque permite:

- **Desarrollo ordenado:** Las áreas de expansión son el resultado de un análisis estratégico del territorio, lo que facilita que el crecimiento urbano ocurra en lugares previamente designados, evitando la expansión descontrolada.
- **Infraestructura futura:** Al establecer zonas de expansión, se está preparando el terreno para la instalación de servicios esenciales como agua potable, electricidad, transporte y saneamiento, que serán fundamentales para atender a la población en aumento.

3. Crecimiento Urbano

El total de 39,63 hectáreas destinado al crecimiento urbano en la cabecera cantonal de Mera es significativo, aunque de una escala moderada en comparación con otras ciudades más grandes. Esta cantidad de tierra sugiere un enfoque estratégico hacia el crecimiento urbano, lo que podría estar alineado con una planificación a mediano o largo plazo.

La diferencia notable en el tamaño de las dos zonas sugiere que cada una podría estar destinada a diferentes fases o tipos de desarrollo:

- **Zona 1:** Al ser la más pequeña, esta podría estar prevista para un desarrollo inicial o más específico, como proyectos de vivienda social o instalaciones esenciales.
- **Zona 2:** Debido a su tamaño, es probable que esta área sea una prioridad para el desarrollo más amplio, pudiendo albergar proyectos de mayor escala, como complejos comerciales, áreas recreativas o sectores industriales ligeros.

4. Planificación Territorial

La identificación de dos zonas de expansión urbanística claramente definidas en Mera refleja un esfuerzo por parte de las autoridades locales para gestionar el crecimiento de manera ordenada y sostenible. Este enfoque es fundamental para evitar los problemas comunes de urbanización, como la sobrepoblación, la falta de servicios básicos, y la degradación ambiental.

Los aspectos más relevantes de la planificación territorial en Mera incluyen:

- **Sostenibilidad ambiental:** La incorporación de áreas de protección en ambas zonas de expansión resalta la importancia de preservar ecosistemas locales o áreas geográficamente sensibles, asegurando que el crecimiento urbano no tenga un impacto adverso en el entorno natural.
- **Provisión de servicios:** La planificación anticipada de la expansión permite a las autoridades diseñar y desarrollar infraestructura adecuada para satisfacer las necesidades de la población futura, como agua potable, saneamiento, electricidad y transporte.
- **Estrategia de crecimiento controlado:** La existencia de dos zonas de expansión de diferente tamaño sugiere un enfoque escalonado para el desarrollo, lo que permite ajustar el ritmo de urbanización según la demanda y

las prioridades del cantón. Este modelo flexible permite un desarrollo progresivo que se adapta a las dinámicas del crecimiento poblacional y las demandas socioeconómicas.

Conclusiones

El plan de urbanización para la cabecera cantonal de Mera, con sus dos zonas de expansión, es un claro ejemplo de una planificación territorial balanceada, que combina el crecimiento urbano con la preservación ambiental. Las 39,63 hectáreas destinadas a la expansión urbana representan una visión de desarrollo sostenido que prioriza tanto la demanda de infraestructura como la protección del entorno natural.

La diferencia en el tamaño de las zonas refleja un enfoque flexible y adaptativo, donde las necesidades de desarrollo se alinean con la disponibilidad de espacio y las características ambientales del territorio. Este enfoque permite gestionar de manera más eficiente los recursos y garantizar que el crecimiento sea ordenado, evitando la sobrecarga de los sistemas de infraestructura y servicios. La estrategia de expansión de Mera asegura que el crecimiento urbano sea equitativo, controlado y resiliente, contribuyendo al bienestar de la población y la protección de su entorno natural a largo plazo.

Zona de expansión urbana Mera 1

Tabla 22. Límite del suelo rural de expansión urbana de Mera 1.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
23	820819,63	9838960,06	S-76,74°-E	218,66
1	821032,46	9838909,88	S-31,98°-O	423,42
22	820808,26	9838550,69	N-56,58°-O	200,62
24	820640,84	9838661,21	N-30,90°-E	348,26

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Al Norte: Inicialmente se localiza el punto 23 de coordenadas X: 820819,63 - Y: 9838960,06, que siguiendo el curso del río Chico, por el margen izquierdo aguas abajo, con

rumbo S--76,74°-E a una distancia de 218.66 metros se localiza el punto 1, de coordenadas X: 821032,46 - Y: 9838909,88.

Al Este: partimos del punto 1 y con rumbo S-31.98°-O en una distancia de 423.42 metros se ubica el punto 22 de coordenadas X: 820808,26 - Y: 9838550,69.

Al Sur: desde el punto 22 con rumbo N-56.58°-O y una distancia de 200.62 metros localizamos al punto 24 de coordenadas X: 820640,84 - Y: 9838661,21.

Al Oeste: desde en el punto 24 y con rumbo N-30.90°-E a una distancia de 348.26 metros se vuelve al punto 23.

Zona de expansión urbana Mera 2

Tabla 23. Límite del suelo rural de expansión urbana de Mera 2.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
25	821654,41	9839294,61	S-44,00°-E	556,58
26	822041,02	9838894,21	S-21,19°-O	567,18
27	821836,02	9838365,38	N-66,81°-O	415,93
9	821453,70	9838529,19	N-6,08°-E	37,53
8	821457,68	9838566,52	S-79,98°-E	79,15
7	821535,63	9838552,74	N-82,68°-E	128,80
6	821663,37	9838569,16	N-41,18°-E	188,89
5	821787,74	9838711,33	N-51,07°-O	409,81
4	821468,96	9838968,87	S-27,51°-O	283,70
3	821337,94	9838717,23	S-63,73°-O	102,13
2	821246,37	9838672,02	N-30,93°-O	41,49
28	821225,04	9838707,61	N-36,19°-E	727,27

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

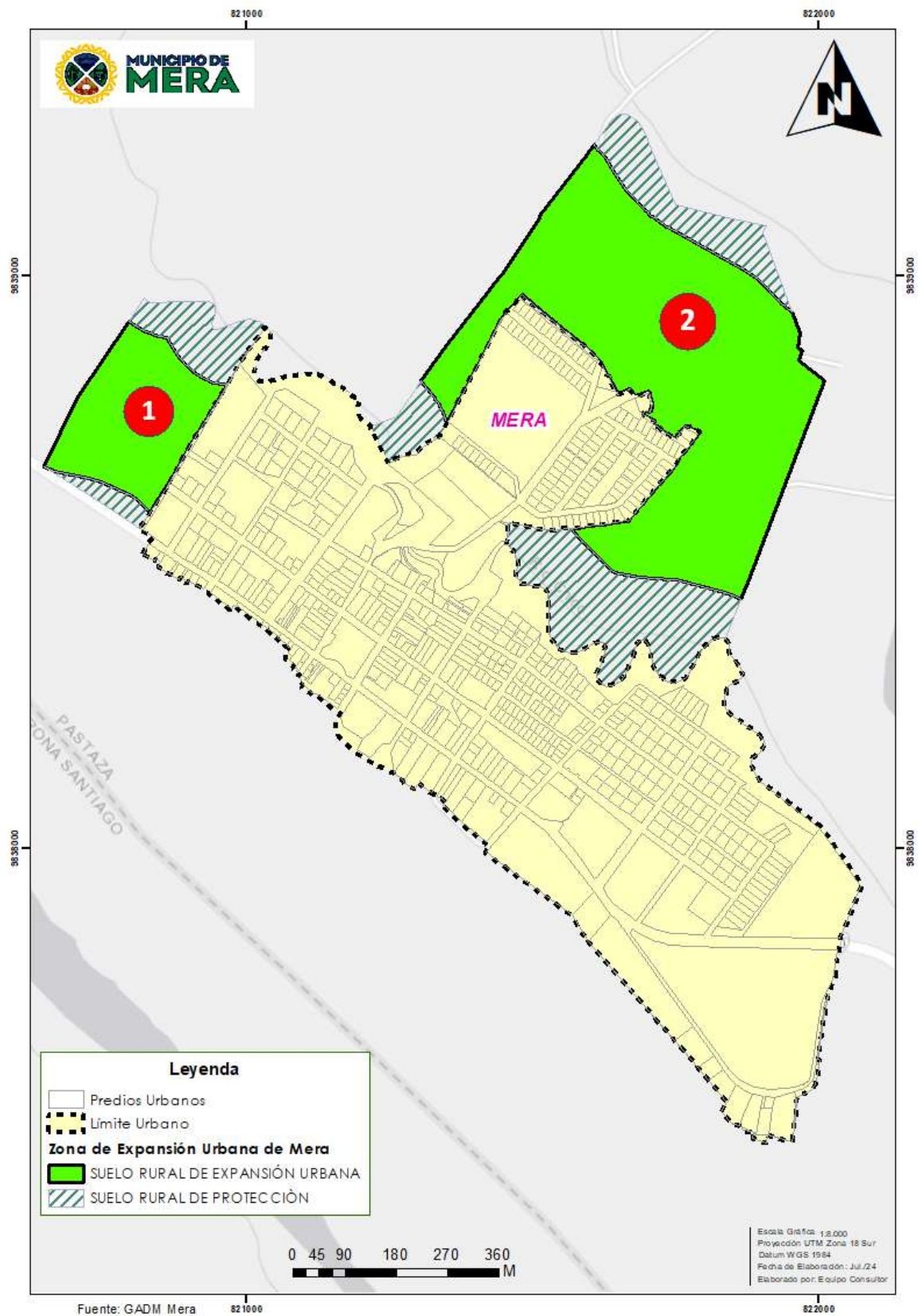
Al Norte: Inicialmente se localiza el punto 25 de coordenadas X: 821654,41 - Y: 9839294,61, que siguiendo el curso del río Alpayacu, por el margen derecho aguas abajo, con rumbo S--44,00°-E a una distancia de 556.58 metros se localiza el punto 26, de coordenadas X: 822041,02 - Y: 9838894,21.

Al Este: partimos del punto 26 y con rumbo S-21.19°-O en una distancia de 567.18 metros se ubica el punto 27 de coordenadas X: 821836,02 - Y: 9838365,38.

Al Sur: desde el punto 27, siguiendo el curso del río Chico, por el margen derecho aguas arriba, con rumbo N-66.81°-O y una distancia de 415.93 metros localizamos al punto 9 de coordenadas X: 821453,70 - Y: 9838529,19, se continúa con rumbo N-6.08°-E a una distancia de 37.53 metros se localiza el punto 8 de coordenadas X: 821457,68 – Y: 9838566,52, a continuación, con rumbo S- 79,98°-E a una distancia de 79.15 metros se localiza el punto 7 de coordenadas X: 821535,63 – Y: 9838552,74, se continúa con rumbo N-82,68°-E, a una distancia de 128.80 metros se encuentra el punto 6 con coordenadas X: 821663,37 – Y: 9838569,16, continuando con rumbo N-41,18°-E a una distancia de 188.89 metros se encuentra el punto 5 con coordenadas X: 821787,74 – Y: 9838711,33, se continúa con rumbo N-51,07°-O, a una distancia de 409.81 metros se encuentra el punto 4 con coordenadas X: 821468,96 – Y: 9838968,87, se continúa con rumbo S-27,51°-O a una distancia de 283.70 metros se encuentra el punto 3 de coordenadas X: 821337,94 – Y: 9838717,23, continuando con rumbo S-63,73°-O a una distancia de 102.13 metros se localiza el punto 2 con coordenadas X: 821246,37 – Y: 9838672,02 y en línea recta se continúa con rumbo N-30,93°-O a una distancia de 41.49 metros se localiza el punto 28 de coordenadas X: 821225,04 – Y: 9838707,61.

Al Oeste: desde en el punto 28 y con rumbo N-36,19°-E en línea recta y a una distancia de 727.27 metros se vuelve al punto 25.

Figura 52: Zonas de expansión urbana de Mera



Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Cabecera Parroquial Shell

Urbanización y Zonas de Expansión: El texto menciona cuatro zonas de expansión urbana en la cabecera parroquial de Shell, cada una con una superficie específica:

- **Zona de expansión 1:** 133,57 hectáreas. (100,09Ha de Expansión y 33,48 Ha. de Protección)
- **Zona de expansión 2:** 78,18 hectáreas. (43,70Ha de Expansión y 34,48 Ha. de Protección)
- **Zona de expansión 3:** 26,65 hectáreas. (14.61Ha de Expansión y 12,04 Ha. de Protección)
- **Zona de expansión 4:** 65,38 hectáreas. (46,27Ha de Expansión y 19,11 Ha. de Protección)

El análisis de la urbanización y las zonas de expansión en la cabecera parroquial de Shell refleja una planificación territorial detallada y estratégica, orientada a enfrentar el crecimiento urbano de manera sostenible y organizada. A continuación, se presenta un análisis más profundo y estructurado de los aspectos clave mencionados en el texto:

1. Zonas de Expansión Urbana

La cabecera parroquial de Shell ha sido dividida en cuatro zonas de expansión, con un total de 303,78 hectáreas. Estas áreas están designadas para absorber el crecimiento urbano futuro, destacando la anticipación de las autoridades locales respecto a las demandas de la población en términos de infraestructura, servicios y espacio habitable.

a) Zona de Expansión 1 (133,57 hectáreas)

- **Expansión:** 100,09 hectáreas (75%)
- **Protección:** 33,48 hectáreas (25%)

Análisis: Esta zona es la más extensa y alberga la mayor parte del crecimiento proyectado. La asignación de un 25% del área a la protección indica la presencia de zonas sensibles o de valor ecológico, que deben ser preservadas a pesar de la expansión urbana. Este equilibrio sugiere una estrategia de crecimiento controlado, respetando el entorno natural.

b) Zona de Expansión 2 (78,18 hectáreas)

- **Expansión:** 43,70 hectáreas (56%)
- **Protección:** 34,48 hectáreas (44%)

Análisis: Aquí se observa una distribución más equitativa entre expansión y protección. El alto porcentaje destinado a la conservación implica la presencia de ecosistemas o recursos naturales que requieren una mayor atención. La protección de casi la mitad del área total subraya la importancia de gestionar cuidadosamente el impacto ambiental en esta zona.

c) Zona de Expansión 3 (26,65 hectáreas)

- **Expansión:** 14,61 hectáreas (55%)
- **Protección:** 12,04 hectáreas (45%)

Análisis: Aunque es la más pequeña en tamaño, la Zona 3 sigue un patrón similar al de la Zona 2, con un enfoque en la protección casi igual a la expansión. Esto podría estar relacionado con restricciones geográficas o ambientales que limitan la disponibilidad de tierra para el desarrollo urbano. La planificación en esta zona probablemente busca evitar riesgos asociados al crecimiento en áreas vulnerables.

d) Zona de Expansión 4 (65,38 hectáreas)

- **Expansión:** 46,27 hectáreas (71%)
- **Protección:** 19,11 hectáreas (29%)

Análisis: La Zona 4 presenta una mayor proporción de tierra dedicada a la expansión urbana, lo que sugiere que esta área tiene menos restricciones ambientales o una menor necesidad de protección comparada con las zonas 2 y 3. Sin embargo, la asignación del 29% del área a la conservación sigue siendo considerable, destacando la importancia de mantener áreas naturales incluso en zonas destinadas al crecimiento.

2. Uso del Suelo

La planificación de estas áreas refleja una clara anticipación de las necesidades futuras en términos de infraestructura y desarrollo. Las zonas de expansión están diseñadas para dar cabida al crecimiento de la población y facilitar la construcción de viviendas, espacios comerciales y servicios públicos. La diferenciación en los tamaños y proporciones de expansión y protección sugiere que las autoridades están considerando cuidadosamente factores ambientales y sociales a la hora de destinar el uso del suelo.

3. Crecimiento Urbano

El total de 303,78 hectáreas asignadas para la expansión urbana representa un plan ambicioso y de gran escala, lo que indica una visión a largo plazo para el desarrollo de Shell. La variación en el tamaño de las zonas de expansión puede estar relacionada con diferentes fases de urbanización o con la priorización de ciertas áreas según sus características geográficas, ambientales o infraestructurales. Este enfoque flexible permite ajustar el ritmo de desarrollo en función de las necesidades y los desafíos que puedan surgir en el futuro.

4. Planificación Territorial

El diseño de cuatro zonas de expansión con distintas características demuestra un enfoque estratégico y ordenado para gestionar el crecimiento urbano. Es evidente que la planificación territorial no solo está dirigida al desarrollo urbano, sino también a la preservación de áreas naturales, lo que resulta fundamental para asegurar un desarrollo sostenible. La planificación debe tener en cuenta:

- **Infraestructura:** La provisión de servicios básicos como agua, electricidad, alcantarillado y transporte debe ser adecuada para satisfacer las crecientes demandas de la población.
- **Impacto Ambiental:** Es esencial que las zonas de protección designadas se gestionen de manera eficaz para minimizar los impactos del desarrollo sobre el entorno natural.
- **Necesidades Sociales:** El crecimiento urbano debe estar alineado con las necesidades de la población, asegurando el acceso a vivienda asequible, empleo y servicios comunitarios.

Conclusiones

La planificación de la expansión urbana en la cabecera parroquial de Shell es un reflejo de una gestión territorial bien estructurada, con un enfoque claro hacia el desarrollo sostenible. La designación de 303,78 hectáreas para la urbanización, combinada con un esfuerzo significativo en la protección ambiental, muestra una visión a largo plazo que equilibra el crecimiento económico y social con la preservación del entorno natural. Este enfoque asegura que el desarrollo de Shell sea ordenado, sostenible y resiliente ante futuros desafíos urbanísticos y ambientales.

Zona de expansión urbana Shell 1

Tabla 24. Límite del suelo rural de expansión urbana de Shell 1.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
35	824041,60	9836540,47	S-52,23°-E	96,22
36	824117,65	9836481,52	N-41,6°-E	723,00
37	824597,59	9837022,25	S-38,81°-E	695,69
38	825033,52	9836480,08	S-5,24°-O	647,81
39	824974,39	9835834,98	S-51,2°-E	800,90
40	825598,49	9835333,04	S-0,65°-E	292,07
3	825601,80	9835040,99	S-51,92°-O	122,11

2	825505,69	9834965,67	N-43,7°-O	681,11
1	825035,17	9835458,13	S-27,45°-O	76,05
61	825000,12	9835390,64	N-70,27°-O	672,82
62	824366,84	9835617,88	N-22,86°-O	202,40
63	824288,22	9835804,39	N-38,79°-O	308,83
64	824094,75	9836045,11	N-35,88°-O	378,46
41	823872,99	9836351,79	N-41,79°-E	253,04

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Al Norte: inicia con el punto 35, de coordenadas X: 824041,60 - Y: 9836540,47 que siguiendo la red de alta tensión, con rumbo S-52,23°-E a una distancia de 96,22 metros se localiza el punto 36, de coordenadas X: 824117,65 - Y: 9836481,52. Del punto 36 en línea recta y con rumbo N-41,6°-E a una distancia de 723,00 metros se emplaza el punto 37 de coordenadas X: 824597,59 - Y: 9837022,25. A continuación, con rumbo S-38,81°-E y distancia de 695,69 metros se encuentra el punto 38 de coordenadas X: 825033,52 - Y: 9836480,08.

Al Este: desde el punto 38 con rumbo S-5,24°-O y una distancia de 647,81 metros se sitúa el punto 39 de coordenadas X: 824974,39 - Y: 9835834,98, luego con rumbo S-51,2°-E y distancia de 800,90 metros, se localiza el punto 40. Se continúa con rumbo S-0,65°-E a una distancia de 292,07 metros se encuentra el punto 3 de coordenadas X: 825601,80 - Y: 9835040,99, y con rumbo S-51,92°- O en línea recta a una distancia de 122,11 metros se encuentra el punto 2 de coordenadas X: 825505,69 - Y: 9834965,67.

Al Sur: partiendo del punto 2, de coordenadas X: 825505,69 – Y: 9834965,67, siguiendo por el eje de la vía Puyo – Mera, con rumbo N-43,7°-O a una distancia de 681,11 metros se localiza el punto 1, de coordenadas X: 825035,17 – Y: 9835458,13. Se continúa con rumbo S-27,45°-O a una distancia de 76,05 metros se localiza el punto 61 de coordenadas X: 825000,12 – Y: 9835390,64. Se continúa de forma paralela en 120 metros al eje de la vía Puyo – Mera hasta el punto 62 de coordenadas X: 824366,84 - Y: 9835617,88. Del punto 62 se continúa con rumbo N-22,86°-O a una distancia de 202,40 metros se localiza el punto 63 de coordenadas X: 824288,22 – Y: 9835804,39. Desde el punto 63 se continúa

por el eje de la vía s/n hasta intersectar nuevamente con el eje de la vía Puyo – Mera en el punto 64 de coordenadas X: 824094,75 – Y: 9836045,11. Se continúa desde el punto 64 por el eje de la vía Puyo – Mera con rumbo N-35,88°-O a una distancia de 378,46 metros hasta el punto 41, ubicado en las coordenadas X: 823872,99 - Y: 9836351,79.

Al Oeste: desde el punto 41, con rumbo N-41,79°-E, a una distancia de 253,04 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 35.

Zona de expansión urbana Shell 2

Tabla 25. Límite del suelo rural de expansión urbana de Shell 2.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
42	825828,22	9836760,21	N-88,44°-E	300,14
43	826128,25	9836768,42	S-33,27°-E	1399,18
44	826895,70	9835598,50	S-3,51°-O	205,35
11	826883,14	9835393,54	N-56,67°-O	124,07
10	826779,49	9835461,73	S-1,52°-O	302,61
9	826771,48	9835159,23	S-6,43°-O	100,09
8	826760,28	9835059,76	N-29,85°-O	1009,96
7	826257,61	9835935,74	S-21,61°-O	67,08
6	826232,91	9835873,37	N-27,29°-O	302,47
5	826094,27	9836142,20	S-69,68°-O	262,83
45	825847,81	9836050,91	N-1,59°-O	709,57

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Al Norte: inicia con el punto 42, de coordenadas X: 825828,22 - Y: 9836760,21, desde este punto, en línea recta con rumbo N-88,44°-E a una distancia de 300.14 metros se localiza el punto 43, de coordenadas X: 826128,25 - Y: 9836768,42. Desde este punto se continúa de forma paralela con una distancia de 400 metros al margen izquierdo río abajo del río Pindo Grande, rumbo S-33,27°-E a una distancia de 1399.18 metros se ubica el punto 44 de coordenadas X: 826895,70 – Y: 9835598,50.

Al Este: desde el punto 44 con rumbo S-3,51°-O y una distancia de 205,35 metros se sitúa el punto 11 de coordenadas X: 826883,14 - Y: 9835393,54, luego con rumbo N-56,67°-

O y distancia de 124,07 metros, se localiza el punto 10 de coordenadas X: 826779,49 – Y: 9835461,73, desde este punto con rumbo S-1,52°-O a una distancia de 302,61 metros se encuentra el punto 9 de coordenadas X: 826771,48 - Y: 9835159,23, y con rumbo S-6,43°-O en línea recta a una distancia de 100,09 metros se encuentra el punto 8 de coordenadas X: 826760,28 - Y: 9835059,76.

Al Sur: partiendo del punto 8, siguiendo el curso del río Pindo Grande, por el margen izquierdo aguas arriba, con rumbo N-29,85°-O a una distancia de 1009.96 metros se ubica el punto 7 en las coordenadas X: 826257,61 - Y: 9835935,74, se continúa con rumbo S-21,61°-O a una distancia de 67.08 metros se ubica el punto 6 con coordenadas X: 826232,91 – Y: 9835873,37, continuando con rumbo N-27,29°-O a una distancia de 302.47 metros se ubica el punto 5 con coordenadas X: 826094,27 – Y: 9836142,20 y con rumbo S-69,68°-O a una distancia de 262.83 metros se ubica el punto 45 con coordenadas X: 826094,27 – Y: 9836142,20.

Al Oeste: desde el punto 45, con rumbo N-1,59°-O, a una distancia de 709,57 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 42.

Zona de expansión urbana Shell 3

Tabla 26. Límite del suelo rural de expansión urbana de Shell 3.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
46	826970,05	9835189,44	S-52,32°-E	485,28
47	827354,11	9834892,80	N-28,34°-E	122,06
48	827412,04	9835000,24	S-13,53°-E	313,46
49	827485,36	9834695,48	S-8,83°-O	317,41
50	827436,68	9834381,83	N-44,62°-O	679,13
14	826959,73	9834865,29	N-2,52°-E	122,10
13	826965,09	9834987,27	N-1,41°-E	202,23

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

Al Norte: inicia con el punto 46, de coordenadas X: 826970,05 - Y: 9835189,44, desde este punto, en línea recta con rumbo S-52,32°-E a una distancia de 485.28 metros se localiza

el punto 47, de coordenadas X: 827354,11 - Y: 9834892,80. Desde este punto se continúa con rumbo N-28,34°-E a una distancia de 122,06 metros se ubica el punto 48 de coordenadas X: 827412,04 – Y: 9835000,24.

Al Este: desde el punto 48 con rumbo S-13,53°-E y una distancia de 313,46 metros se sitúa el punto 49 de coordenadas X: 827485,36- Y: 9834695,48, luego con rumbo S-8,83°-O y distancia de 317,41 metros, se localiza el punto 50 de coordenadas X: 827436,68 – Y: 9834381,83.

Al Sur: partiendo del punto 50, siguiendo el curso del río Pindo Grande, por el margen izquierdo aguas arriba, con rumbo N-44,62°-O a una distancia de 679,13 metros se ubica el punto 14 en las coordenadas X: 826959,73 - Y: 9834865,29.

Al Oeste: desde el punto 14, con rumbo N-2,52°-E, a una distancia de 122,10 metros se ubica el punto 13 con coordenadas X: 826965,09 – Y: 9834987,27. Desde este punto con rumbo N- 1,41°-E a una distancia de 202.23 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 46.

Zona de expansión urbana Shell 4

Tabla 27. Límite del suelo rural de expansión urbana de Shell 4.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
19	827581,31	9833069,28	S-57,34°-E	185,94
51	827737,84	9832968,92	S-12,95°-O	21,82
52	827732,95	9832947,65	S-3,17°-O	502,81
53	827705,17	9832445,61	N-85,6°-O	266,70
54	827439,26	9832466,11	S-1,74°-O	459,92
55	827425,37	9832006,40	S-85,17°-E	166,96
56	827591,74	9831992,32	S-14,55°-O	575,12
57	827447,28	9831435,64	N-52,54°-O	839,42
58	826781,00	9831946,22	N-36,06°-E	912,43
59	827318,08	9832683,83	N-31,57°-E	36,15
60	827337,00	9832714,63	N-36,66°-E	299,69

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
20	827515,92	9832955,05	N-29,8°-E	131,62

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

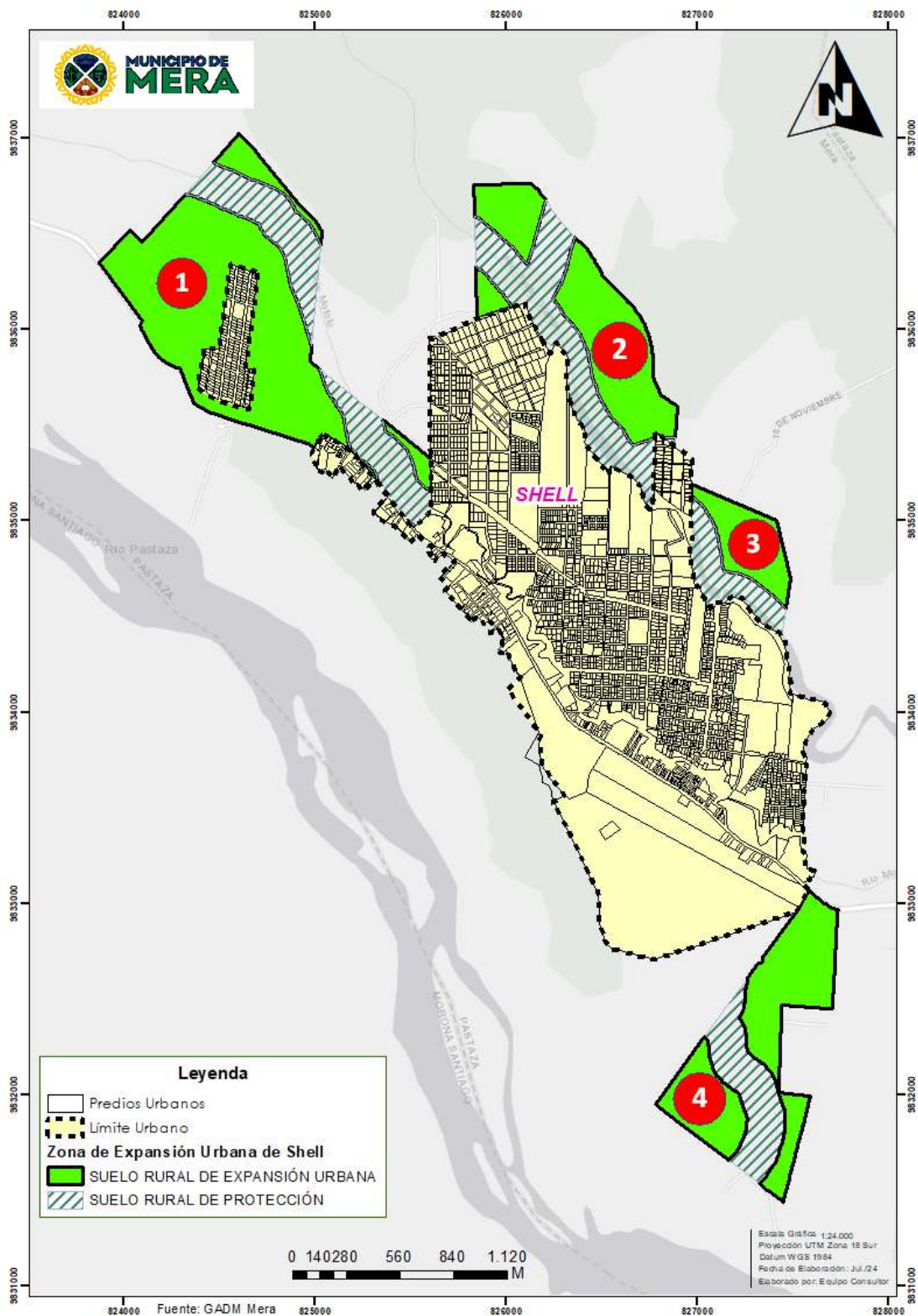
Al Norte: inicia con el punto 19, de coordenadas X: 827581,31 - Y: 9833069,28, desde este punto se continúa por el eje de la vía Puyo - Mera, con rumbo S-57,34°-E a una distancia de 185.94 metros se localiza el punto 51, de coordenadas X: 827737,84 - Y: 9832968,92.

Al Este: desde el punto 51 con rumbo S-12,95°-O y una distancia de 21,82 metros se sitúa el punto 52 de coordenadas X: 827732,95 - Y: 9832947,65, luego con rumbo S-3,17°-O y distancia de 502,81 metros, se localiza el punto 53 de coordenadas X: 827705,17 - Y: 9832445,61, se continúa con rumbo N-85,6°-O a una distancia de 266,70 metros se encuentra el punto 54 con coordenadas X: 827439,26 - Y: 9832466,11, luego con rumbo S-1,74°-O a una distancia de 459,92 metros se localiza el punto 55 con coordenadas X: 827425,37 - Y: 9832006,40, desde este punto con rumbo S-85,17°-E y una distancia de 166,96 metros se ubica el punto 56 con coordenadas X: 827591,74 - Y: 9831992,32, desde este punto con rumbo S-14,55°-O y una distancia de 575,12 metros se localiza el punto 57 con coordenadas X: 826781,00 - Y: 9831435,64.

Al Sur: desde el punto 57, con rumbo N-52,54°-O a una distancia de 839,42 metros se ubica el punto 58 en las coordenadas X: 826959,73 - Y: 9831946,22.

Al Oeste: desde el punto 58, con rumbo N-36,06°-E, a una distancia de 912,43 metros se ubica el punto 59 con coordenadas X: 827318,08 - Y: 9832683,83. Desde aquí, se continúa por el perímetro de la Tola aislada perteneciente al complejo arqueológico T Zulay, hasta el punto 60 con coordenadas X: 827337,00 - Y: 9832714,63, se continúa con rumbo N-36,66°-E a una distancia de 299,69 metros se encuentra el punto 20 con coordenadas X: 827515,92- Y: 9832955,05 y se continúa con rumbo N-29,8°-E a una distancia de 131,62 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 19.

Figura 53: Zonas de expansión urbana de Shell



Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.4.2.4. Rural de Protección

El suelo rural de protección del cantón Mera está designado para preservar áreas con características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales especiales, o que presentan factores de riesgo significativos. Según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), este tipo de suelo no es apto para actividades que modifiquen su condición natural, restringiéndose la construcción y el fraccionamiento. La protección de estos suelos se realiza conforme a la legislación nacional aplicable.

Distribución y Características

El suelo rural de protección ocupa la mayor área del cantón Mera, con un total de 39,653.77 hectáreas, representando el 76.21% del territorio cantonal. Esta significativa extensión refleja el compromiso del cantón con la conservación de sus recursos naturales y culturales.

Características Principales:

- **Características Biofísicas y Ambientales:** Áreas con biodiversidad rica y ecosistemas sensibles que requieren protección para mantener su integridad ecológica.
- **Paisajísticas:** Zonas con valor escénico y belleza natural que contribuyen al patrimonio visual y turístico del cantón.
- **Socioculturales:** Áreas con importancia histórica y cultural, incluyendo sitios arqueológicos y lugares de valor patrimonial.
- **Factores de Riesgo:** Terrenos que presentan riesgos naturales como deslizamientos, inundaciones u otros fenómenos que hacen inviable su uso para actividades humanas.

Restricciones y Normativas

Las restricciones en el suelo rural de protección son estrictas para garantizar la preservación de sus características especiales. Estas restricciones incluyen:

- **Prohibición de Construcción:** No se permite la construcción de infraestructuras que puedan alterar el equilibrio natural de estas áreas.
- **Prohibición de Fraccionamiento:** Prohíbe la división del terreno que podría llevar a un uso indebido o a la degradación del área protegida.
- **Legislación Nacional:** La designación y manejo de estas áreas se realiza conforme a la legislación nacional, asegurando un marco legal sólido para su protección.

Importancia de la Protección

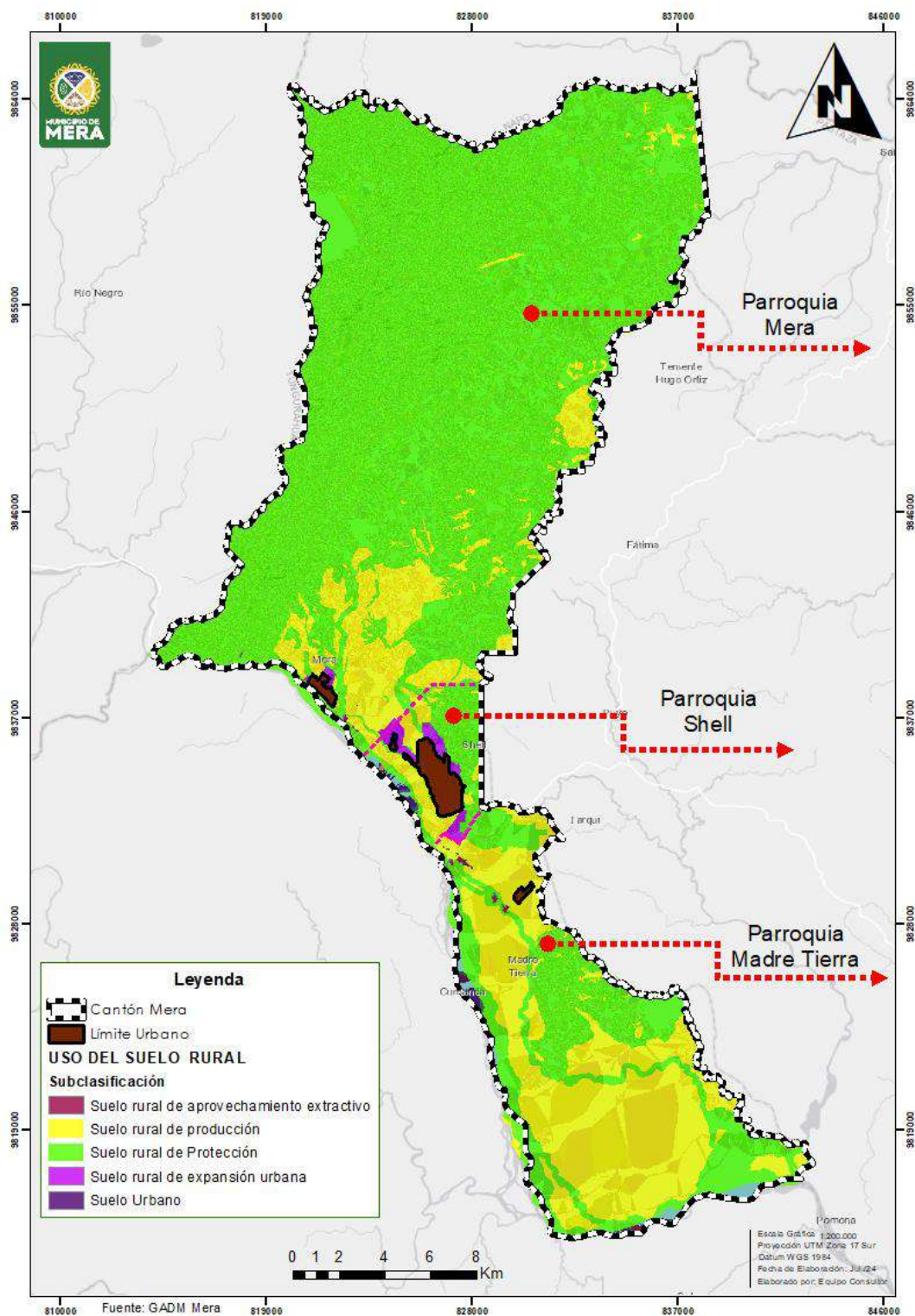
La protección de estos suelos es vital para el cantón Mera por varias razones:

- **Conservación de Ecosistemas:** Asegura la preservación de hábitats críticos y la biodiversidad que albergan, contribuyendo a la salud ambiental de la región.
- **Mitigación de Riesgos:** Protege áreas que presentan riesgos naturales, evitando desastres que puedan afectar a la población y la infraestructura.
- **Patrimonio Cultural:** Conserva sitios de valor histórico y cultural, manteniendo la identidad y la memoria colectiva del cantón.
- **Turismo Sostenible:** Promueve un modelo de turismo que valora y protege los recursos naturales y culturales, ofreciendo oportunidades económicas sin comprometer el medio ambiente.

La implementación de medidas específicas de protección, conforme a la legislación nacional, asegura que estos suelos mantendrán su integridad y continuarán proporcionando beneficios ecológicos, culturales y económicos a largo plazo para el cantón Mera.

A continuación, se detalla el mapa general del suelo rural del cantón Mera y su subclasificación.

Figura 54: Clasificación general del suelo rural.



Fuente: GADMC-Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

2.5. Localización de infraestructuras y capacidad pública de soporte

Dentro del presente análisis se realiza una determinación de la cobertura y capacidad de los sistemas públicos de soporte, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales de todo el cantón Mera. El detalle de la dotación de los servicios básicos se establece en el Diagnóstico del Sistema de Asentamientos humanos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, por lo que a continuación se detalla de manera general conforme los asentamientos y su distribución, incluyendo los equipamientos del territorio y los necesarios para satisfacer las necesidades de la población en el territorio ubicado.

Se determinan también consideraciones necesarias para el adecuado planteamiento tanto de servicios básicos como para la implementación de equipamientos distribuidos a lo largo del suelo cantonal.

2.5.1. Revisión y análisis de los sistemas y subsistemas públicos de soporte.

2.5.1.1. Sistemas de servicios básicos actuales

Los servicios básicos en las viviendas del cantón Mera según el censo de 2022 revelan que mientras que la mayoría de las viviendas cuentan con acceso a electricidad y recolección de basura, hay áreas significativas que aún carecen de servicios esenciales como agua potable por red pública y alcantarillado. Esto indica la necesidad de enfocar esfuerzos en mejorar la infraestructura y ampliar la cobertura de estos servicios para garantizar una mejor calidad de vida para todos los habitantes del cantón.

De acuerdo con la información catastrada de los servicios básicos se tiene lo siguiente:

Tabla 28. Servicios básicos en el sector urbano

CANTÓN MERA URBANO: Viviendas particulares y servicios básicos									
PARROQUIA	VIVIENDAS	RECIBE SERVICIO DE AGUA	%	RED DE ALCANTARILLADO	%	DISPONIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA	%	RECOLECCIÓN BASURA GAD MERA	%
MERA	924	587	63,53%	357	38,64%	542	58,66%	537	58,12%
MADRE TIERRA	1908	1060	55,56%	114	5,97%	820	42,98%	493	25,84%
SHELL	3964	2681	67,63%	1846	46,57%	2562	64,63%	2526	63,72%
TOTAL MERA	6796	4328	63,68%	2317	34,09%	3924	57,74%	3556	52,32%

Fuente: GADM Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

Tabla 29. Servicios básicos en el sector rural

CANTÓN MERA RURAL: Viviendas particulares y servicios básicos									
PARROQUIA	PREDIOS	RED PÚBLICA SIN POTABILIZAR	%	RED DE ALCANTARILLADO	%	DISPONIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA	%	RECOLECCIÓN BASURA GAD MERA	%
MERA	1414	519	36,70%	15	1,06%	260	18,39%	233	16,48%
MADRE TIERRA	715	379	53,01%	0	0,00%	68	9,51%	147	20,56%
SHELL	1100	621	56,45%	32	2,91%	407	37,00%	469	42,64%
TOTAL MERA	3229	1519	47,04%	47	1,46%	735	22,76%	849	26,29%

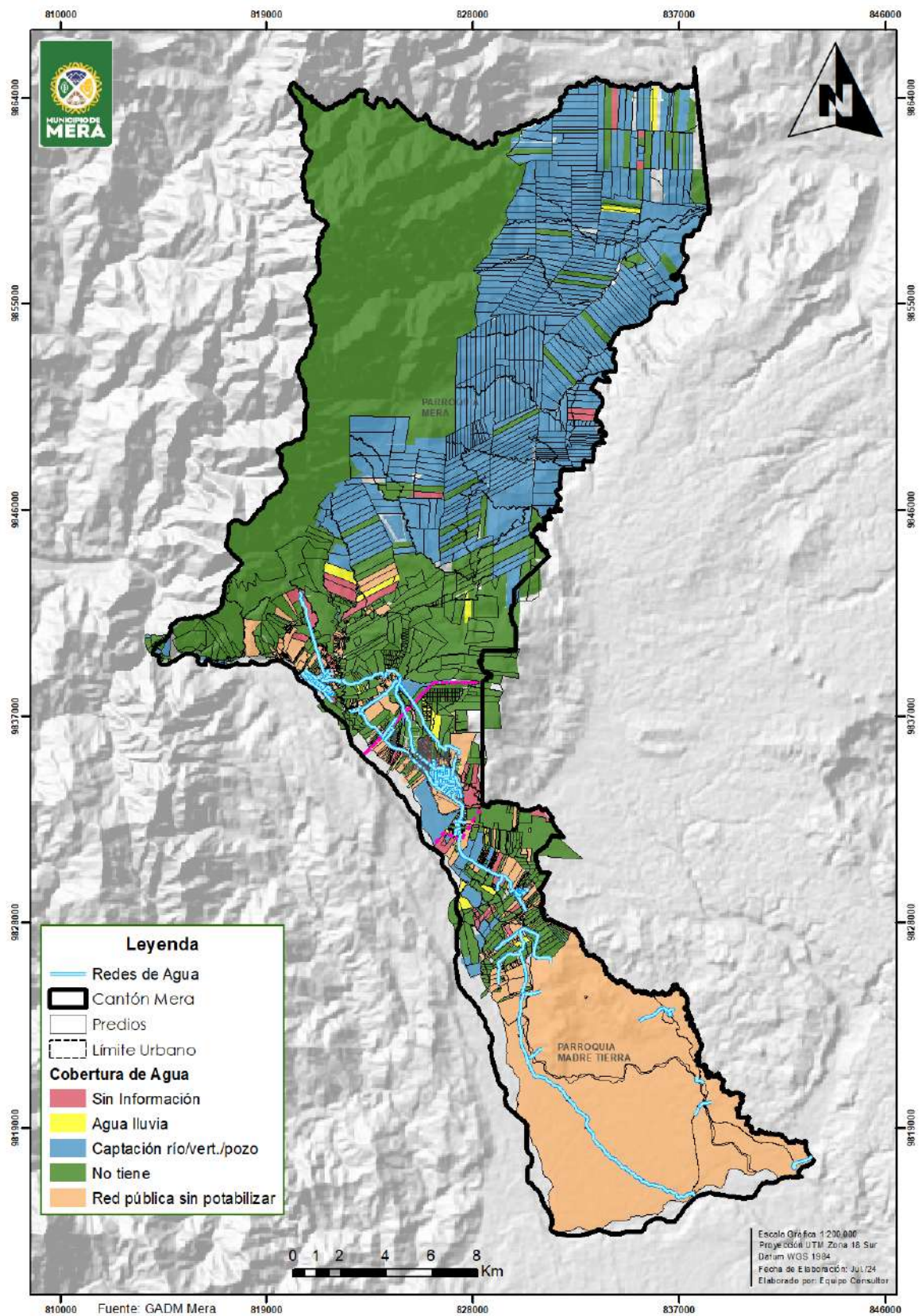
Fuente: GADM Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

- **Agua**

El servicio de dotación de agua mediante red pública alcanza en el sector urbano un 63,68% mientras que en el sector rural alcanza un 47,04% lo que deja claro que es necesario que el GAD Municipal de Mera considere incluir y fortalecer nuevos sistemas de dotación de agua segura mediante la red pública, principalmente en las zonas de mayor consolidación.

Figura 55: Mapa de la Red de Agua Cantonal



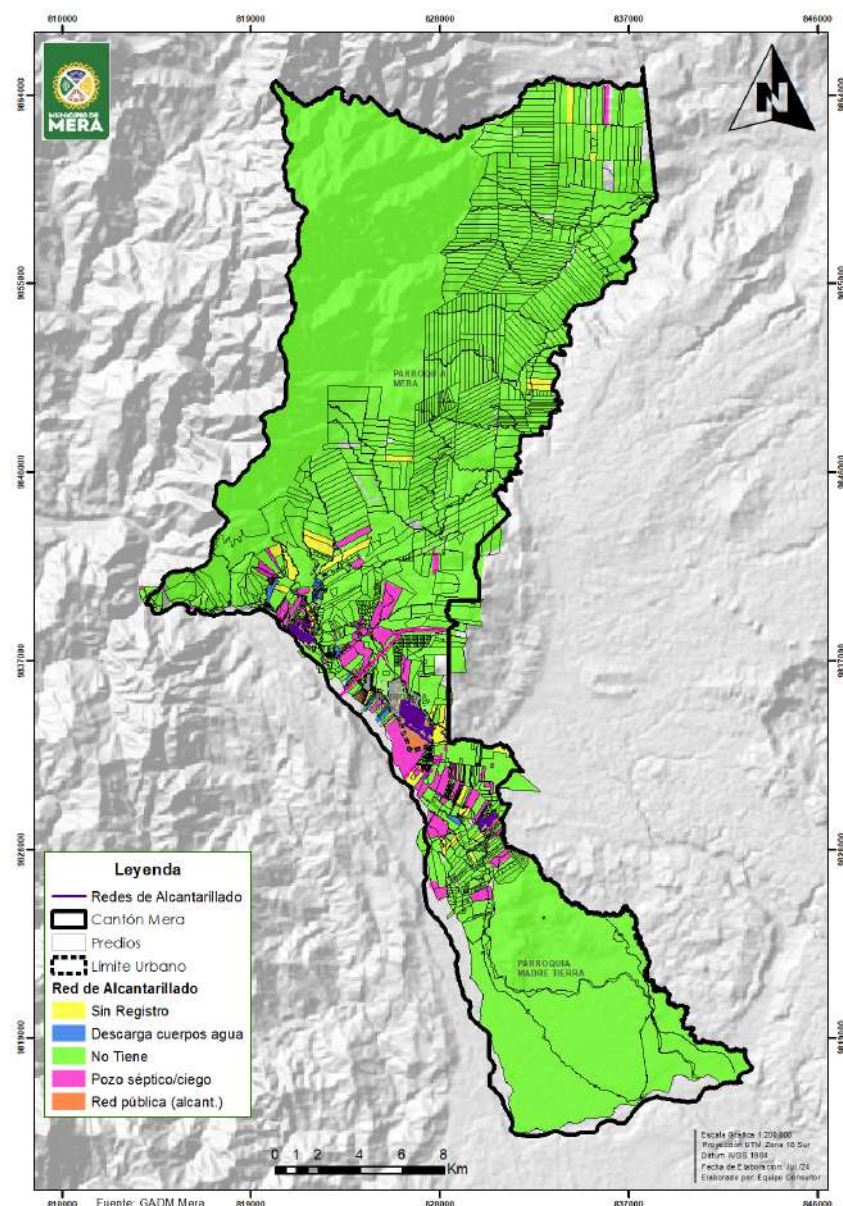
Fuente: GADMCM, 2024.

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

- **Alcantarillado**

Los sistemas de tratamiento de aguas residuales o redes de alcantarillado en el cantón Mera alcanzan en el sector urbano 34,09% y en el sector rural 1,46%, exponiendo una clara realidad que, a pesar de ser un territorio en el que el suelo de conservación es superior al de producción, no se cuenta con los sistemas de tratamiento necesario en las zonas de mayor consolidación, poniendo así en riesgo, la protección de los recursos naturales.

Figura 56: Red de Alcantarillado



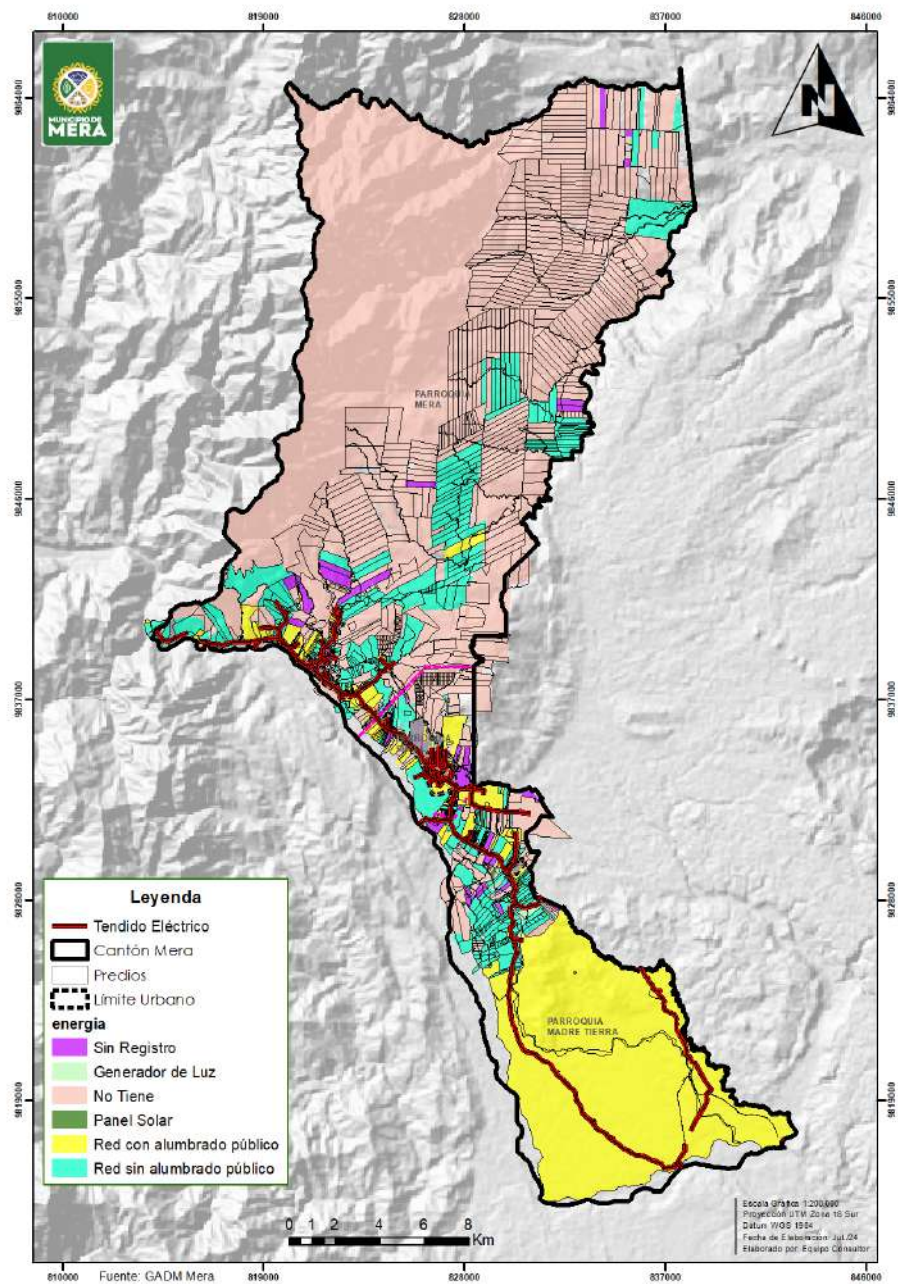
Fuente: GADMCM, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

• **Energía**

La dotación del servicio de energía en los predios del cantón Mera, deja clara la diferencia de dotación entre el sector urbano que corresponde al 57,74% y en el sector rural el 22,76%, esto además debido a la falta de consolidación del suelo urbano y a la restricción de edificación en el sector rural.

Figura 57: Red de Energía Eléctrica



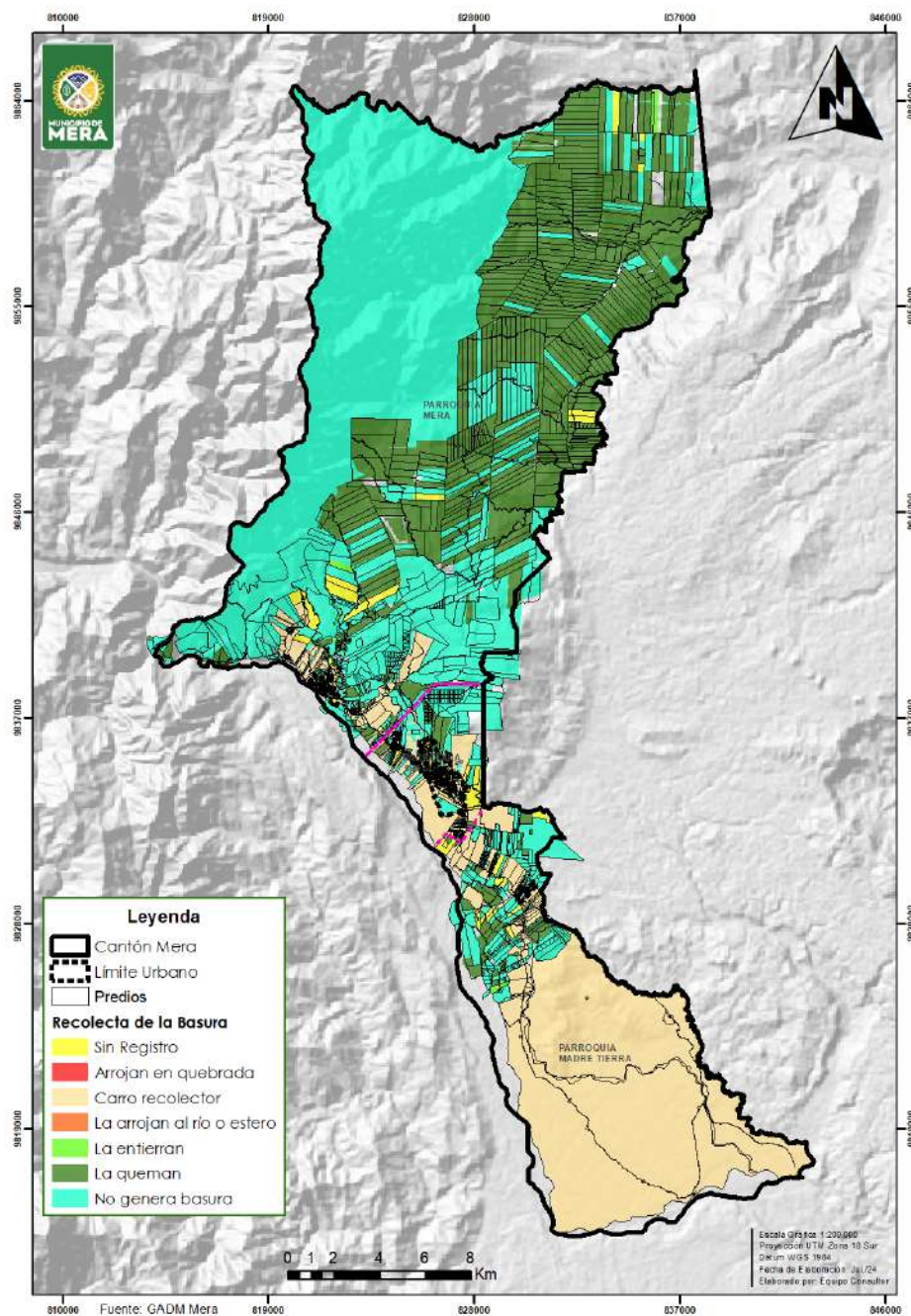
Fuente: GADMCM, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

- **Recolección de basura**

El servicio de recolección de basura en el cantón Mera alcanza en el área urbana al 52,32% y en el suelo rural el 26,29%, siendo uno de los servicios más requeridos dentro del cantón, que permite fortalecer la protección del suelo rural principalmente.

Figura 58: Recolección de Basura



Fuente: GADMCM, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

2.5.1.2. Consideraciones para la implementación de sistemas

Es fundamental enfocar esfuerzos en mejorar la infraestructura y ampliar la cobertura de servicios básicos en el cantón Mera para garantizar una mejor calidad de vida para todos sus habitantes. La realidad territorial del cantón Mera permite determinar la deficiencia en la dotación de servicios básicos, considerando que es un suelo en crecimiento y aún de baja densidad poblacional. Por lo que es necesario realizar una adecuada planificación de intervención para la dotación de redes de servicios básicos.

Dentro de este componente se determinan lineamientos para garantizar una adecuada cobertura de los servicios, principalmente en las zonas de mayor consolidación y densidad poblacional, considerando los futuros procesos de densificación, edificabilidad e infraestructuras para los asentamientos humanos. Por lo que a continuación se detallan lineamientos generales para su consideración en la ejecución de proyectos de servicios básicos.

Lineamientos para dotación de redes de infraestructura

- Los proyectos de urbanización y subdivisión en el suelo urbano deben sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones establecidas por los organismos competentes, y todas las normas de arquitectura y urbanismo y conforme lo establece el COOTAD.

- Los estudios deberán someterse a la aprobación previa elaborados por las entidades respectivas, Empresa Eléctrica, CNT Pastaza, y la Dirección de Obras públicas y Planificación del GAD Municipal de Mera.

- El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura y sus planos y estudios para implementarlos en la base catastral.

- Se deben respetar en estricto las franjas de protección o servidumbres establecidas.

Lineamientos para la formulación de planes maestros de sistemas de los servicios básicos

Las empresas y direcciones señaladas con anterioridad serán las encargadas de desarrollar Planes maestros o planes sectoriales para la dotación de los servicios de su competencia, pero deben ser coordinados con el Municipio y que se encuentren acordes al Plan de Uso y Gestión de suelo. Para lo que deberán considerar:

- Coordinación con las empresas y Direcciones encargadas para lograr una correcta priorización y alcanzar una cobertura total en el área urbana y las cabeceras parroquiales del servicio de agua y saneamiento.
- Creación de programas y proyectos para un correcto manejo de los desechos sólidos alineados a lo planificado en el PDOT cantonal por la Municipalidad.
- Consideración y priorización con la Empresa Eléctrica para la ejecución de proyectos eléctricos en zonas aprobadas por la Municipalidad.

a) Consideraciones para la dotación del Servicio de Agua y alcantarillado

Es necesario considerar principalmente la dotación de agua y alcantarillado en áreas donde existe consolidación de la población para optimizar los recursos y satisfacer las necesidades poblacionales.

- Considerar los barrios y sectores que no cuentan con la red actualmente
- Optimizar y utilizar las infraestructuras existentes para su ampliación y crecimiento en la ciudad
- Establecer lineamientos para la implementación de estos sistemas de buena calidad con la finalidad de evitar problemas de salud de la población y contaminación del medio natural
- Implementación en zonas permitidas para el asentamiento humano, evitar su implementación en zonas de protección o con limitantes para la edificabilidad
- Los proyectos de urbanización y subdivisión en el suelo urbano, y áreas de expansión deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua

potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones establecidas por los organismos competentes, y todas las normas de arquitectura y urbanismo.

- El urbanizador construirá y deberá someterse a los estudios aprobados y entregará al Municipio las redes de infraestructura sin costo y la información para registro en la Base catastral Municipal

- Las nuevas propuestas o planes a implementarse deben vincularse con las redes existentes y considerar los sectores de mayor demanda para su priorización e implementación, tomando en cuenta características topográficas desarrollo demográfico y socio cultural

b) Consideraciones para la dotación del Servicio de Electricidad

La dotación programada del servicio de energía eléctrica en función de satisfacer el déficit existente y las determinaciones de uso y ocupación de suelo futuro, deberá ser estrictamente coordinado con el GAD Municipal de Mera, considerando principalmente las zonas que sí pueden soportar redes del servicio de Energía Eléctrica, ya que actualmente, se pueden observar redes en zonas en las que se prohíbe el asentamiento humano. Se establecen las siguientes consideraciones:

- Mejorar la imagen urbana de las cabeceras parroquiales, con proyectos de regeneración urbana que incluya el soterramiento de cables aéreos
- Los nuevos programas de la Empresa eléctrica deberán contar con un informe de factibilidad de los estudios de los nuevos proyectos, para corroborar que están realizados de acuerdo al PUGS y a la realidad cantonal establecida en el PDOT.
- Los nuevos proyectos o planes deberán priorizar los sectores con mayor demanda, donde exista concentración y consolidación de la población, en coordinación con el GAD Municipal de Mera.

c) Consideraciones para la dotación del Servicio de Recolección de Desechos

Es necesario implementar un programa de Sistema integral de Manejo de desechos sólidos del cantón en coherencia con el PDOT donde se incluya una gestión integral de los

residuos, considerando actividades de ampliación de la cobertura del servicio, separación, reciclaje, tratamiento final. Se deberá considerar los siguientes lineamientos para la dotación:

- La dirección de Obras públicas y la Unidad de Saneamiento deberá considerar implementar un mapa para la gestión integral de los desechos, lo que permitirá definir acciones que la unidad de Saneamiento debe emprender para mantener el buen servicio de recolección y manejo de los residuos sólidos. Este mapa también deberá definir los espacios y equipamientos que requiere y que deberán ser tomados en cuenta dentro del PUGS y ser priorizados para una implementación por etapas.
- Considerar planes para el tratamiento por separado de los desechos, lo que permite su reutilización y reducción de la carga en su disposición final.
- Para establecimiento de sitios nuevos de infraestructura para el tratamiento de residuos se deben considerar regulaciones de usos y ocupación del suelo dispuestas por el PUGS, mismas que también deberán ser coordinadas con la dirección de Planificación y Obras públicas.
- Considerar dentro de los proyectos futuros para la gestión de los residuos, la implementación de espacios como una planta de operaciones, puntos de acopio, Zona de separación de materiales, Relleno Sanitario, edificio administrativo. Lugares a ubicarse según sus características y afectaciones al entorno conforme lo establece el PUGS.

2.5.2. Equipamientos Públicos por tipología y radios de influencia

Conforme lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión de suelo, el equipamiento social y de servicio, es el espacio o edificación de uso público, en donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública. Y al espacio público se lo determina

como los espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y contruidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

2.5.2.1. Sistema de equipamientos

El adecuado funcionamiento del sistema de equipamientos garantiza un territorio espacialmente organizado, en función de los asentamientos humanos, vías, y accidentes geográficos identificados. Permitiendo que cada una de las centralidades definidas con anterioridad tengan acceso libre a los espacios físicos y garantizar la prestación de los servicios mediante los equipamientos, para así satisfacer las necesidades de los ciudadanos en el territorio en el que se asienten.

El levantamiento de una línea base de los equipamientos existentes en el cantón, permite identificar que es necesario considerar un sistema de equipamientos cantonal, en función del sistema de asentamientos humanos definido para el cantón, que permita jerarquizar y articular los equipamientos, promoviendo la distribución equilibrada, cobertura adecuada, y accesibilidad a la población.

El sistema de equipamientos está conformado por el equipamiento Regional y Cantonal; equipamiento de ciudad; y el equipamiento barrial y parroquial:

- **El equipamiento Regional y Cantonal** está definido por los equipamientos que dotan de servicio a la población del cantón Mera, cantones y provincias circunvecinas. Estos equipamientos corresponden a estrategias del cantón o región, están direccionados por lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan Nacional de Desarrollo. Estos equipamientos pueden localizarse en el territorio cantonal, considerando criterios de macro localización y micro localización, respetando la subclasificación del suelo definido en el cantón.

- **El equipamiento de ciudad** es el que da cobertura y responde a las necesidades de ciudad y local, se ubicará respetando los polígonos de intervención territorial establecidos. Están direccionados por el PUGS, e instituciones de otros niveles de gobierno.

- **El equipamiento parroquial y comunal** está definido por los equipamientos que tienen cobertura sobre los nodos de las parroquias, comunidades y colonias. Se localizan principalmente en los nodos de las parroquias, en los nodos de las comunidades y en los nodos de las colonias de acuerdo a la planificación cantonal, parroquial y de otros niveles de gobierno.

Para su adecuado funcionamiento, e implementación de nuevos equipamientos, es necesario determinar ciertas variables que las instituciones deberán analizar y considerar para su ejecución. A continuación, se detallan las principales variables, las cuales garantizarán su correcta distribución de ubicación, conforme la capacidad del suelo y la demanda existente en el territorio:

1. Modelo de distribución de equipamientos.

Los equipamientos a implementarse en el cantón deben considerar cuatro criterios: de localización, propuesta de asentamiento poblacional, coordinación con otras instituciones de diferentes niveles de gobierno y normas e indicadores.

a) Localización. La localización de los equipamientos debe considerar criterios de macro localización y micro localización.

b) Macro localización. Los criterios de macro localización permiten identificar las áreas adecuadas para buscar alternativas de terrenos para los equipamientos, principalmente los de tipo regional, cantonal y zonal. Se debe considerar los siguientes criterios:

- Dimensionamiento.
- Áreas dotadas o de posible dotación de servicios básicos.
- Áreas de riesgo.
- Distancia de equipamientos o áreas urbanas.
- Accesibilidad y conectividad.
- Criterios adicionales.

c) Micro localización.

- Dimensionamiento del terreno.
- Características del terreno.
- Accesibilidad y conectividad.
- Uso y ocupación del suelo.
- Características ambientales.

2. Propuesta de asentamiento poblacional.

En función de los nodos de desarrollo se establecen cuatro categorías de asentamiento poblacional que para su consolidación deben contar con equipamientos de diferente categoría. De esta manera la propuesta de asentamiento poblacional establece que en el nodo principal del cantón se emplacen equipamientos de tipo regional y cantonal. En los nodos de las parroquias se pueden emplazar equipamientos de cobertura de ciudad y en los nodos de las comunidades y colonias, equipamientos de cobertura parroquial y comunal.

Tabla 30. Equipamientos y nodos de desarrollo

Relación entre equipamientos y nodos de desarrollo.	
Nodo de desarrollo.	Distribución de equipamiento.
Centralidad Nodo principal del cantón	Regional y cantonal.
Centralidad Nodo de Parroquia	De ciudad
Centralidad Nodo de Comunidades y colonias	Parroquial y comunal

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

3. Consideraciones de categorías de equipamientos normados

Las siguientes categorías se determinan conforme la normativa nacional, para las cuales se detallan el tipo de equipamiento y su definición:

Tabla 31. Categorías de equipamientos.

Tipo	Definición
Educación	Corresponden a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la ciudad
Salud	Corresponden a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis
Cultura	Corresponden a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura
Inclusión social	Corresponde a las Edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos
Recreación y Deporte	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental
Culto	Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos
Seguridad	Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
Servicios Funerarios	Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación, o enterramientos de restos humanos
Servicios de Administración Pública	Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles
Transporte	Es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte, son edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de vehículos de transporte público y privado
Aprovisionamiento	Es el equipamiento para intercambio de bienes productos perecibles y no perecibles que brindan un servicio de mercadeo o mercado.

Fuente: Secretaría de Planificación, 2023

Elaborado por: Equipo consultor, 2024.

2.5.2.2. Sistema de equipamientos actuales por tipología

En Mera, al ser la cabecera cantonal aparecen importantes equipamientos como el GAD Municipal, el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, el estadio Municipal, entre otros. Además, en la parte rural constan algunos equipamientos importantes como la Unidad Educativa "Héroes del Cenepa" o el complejo Turístico Río Tigre.

Tabla 32. Equipamientos de la Parroquia de Mera

Tipo.	Escala	Radio de influencia (m)	Subtipo.	Nombre.	Barrio / Sector.	Urbano / Rural.
Servicios de Administración Pública	Regional y cantonal	3000	Hangar.	Hangar municipal de maquinaria Mera.	Barrio La Esperanza.	Urbano.
	Regional y cantonal	3000	Gobierno local.	GADM Mera. Edificio 1.	Barrio Central Mera.	Urbano.
				GADM Mera. Edificio 2.	Barrio Central Mera.	Urbano.
	Regional y cantonal	3000	Ministerio de transporte y obras públicas.	Ministerio de transporte y obras públicas.	Ciudadela Municipal.	Urbano
			Oficinas de cobros.	CNT.	Barrio Miraflores.	Urbano.
Infraestructura Sanitaria y ambiental	Regional y cantonal	3000	Relleno sanitario.	Tratamiento integral de desechos sólidos.	Motolo.	Rural.
Inclusión social	Parroquial comunal	400	CDI.	CDI Nueva Caritas Alegres.	Barrio Miraflores.	Urbano.
	De ciudad	2000	Centro gerontológico.	Centro gerontológico "Vida Hermosa".	Ciudadela Municipal.	Urbano.
Servicios funerarios	De ciudad	1500	Cementerio.	Cementerio Municipal de Mera.	Ciudadela Municipal.	Urbano.
Culto	De ciudad	2000	Iglesia.	Iglesia.	Barrio Central Mera.	Urbano.
				Iglesia Bautista.	Barrio La Esperanza.	Urbano.
Educación	De ciudad	1000	Escuela.	Fray Jacinto Dávila.	Barrio Central Mera.	Urbano.
	De ciudad	1000	Unidad Educativa.	Unidad Educativa "Héroes del Cenepa".	Control Integrado.	Rural.
	Parroquial y comunal	400		Cancha.	Ciudadela Municipal.	Urbano.

Tipo.	Escala	Radio de influencia (m)	Subtipo.	Nombre.	Barrio / Sector.	Urbano / Rural.
Recreación y Deporte			Cancha		Pindo Mirador.	Rural.
				Cancha Cubierta De La Ciudadela Orquídeas.	Las Orquídeas.	Urbano.
				Cancha Cubierta De La Liga.	Barrio Miraflores.	Urbano.
				Complejo Deportivo Ciudadela Municipal.	Ciudadela Municipal.	Urbano.
	De ciudad	2000	Coliseo	Coliseo Municipal de Mera.	Barrio El Obrero.	Urbano.
	Parroquial y comunal	1000	Complejo turístico.	Complejo turístico "Río Tigre".	Dique Río Tigre.	Rural.
				Complejo turístico Piscinas de Mera.	Barrio Miraflores.	Urbano.
	Regional y cantonal	2000	Estadio municipal.	Estadio municipal de Mera.	Ciudadela Popular.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Parque.	Parque de La Madre.	Las Orquídeas.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Parque central.	Parque central de Mera.	Barrio Central Mera.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Pista.	Pista skateboard.	Ciudadela Municipal.	Urbano.
Salud.	Parroquial y comunal	1500	Centro de salud.	Centro de Salud Mera.	De los Empleados y Trabajadores Municipales.	Urbano.
Seguridad.	De Ciudad	50000	Estación de bomberos.	Estación de bomberos Mera.	Barrio Central Mera.	Urbano.
	De Ciudad	50000	Puesto de control.	Control Integrado de Mera.	Control Integrado.	Rural.
Transporte.	Regional y cantonal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Norvats.	Rural.
					Pindo Mirador.	Rural.

Fuente: Investigación de campo Equipo técnico PUGS.

Elaborado por: Equipo técnico PUGS.

En la parroquia Shell, uno de los equipamientos de gran influencia e importancia es el aeropuerto, que brinda a las diferentes comunidades del sector y de la región el servicio de transporte de taxi aéreo, esto representa un polo de desarrollo para la parroquia y el cantón.

Además, cuenta con importantes equipamientos como el estadio Municipal, el Fuerte Militar Amazonas, Aero policial Centro de Capacitación Aeronáutico.

En el tema de salud, cuenta con tres equipamientos: la Fundación Misión Cristiana de Salud, Centro de salud ambulancia aérea y el centro de Salud de Shell, que abastecen no solo a esta parroquia sino a otros barrios, sectores y a las demás parroquias. De igual manera, en el tema de educación, Shell cuenta con 11 equipamientos educativos, que corresponde al mayor número de todo el cantón, entre los cuales destacan: Unidad Educativa "Camilo Gallegos Domínguez", Instituto Tecnológico Superior "Francisco de Orellana", Unidad Educativa "Cristóbal Colón", Unidad Educativa "Fray Jacinto Dávila", Unidad Educativa "Héroes del Cenepa" y el CECIB "San Jacinto". Etc. En el tema de acceso a servicios de Infocentros, existe uno en el sector rural La Moravia y en el centro urbano de Shell.

Tabla 33. Equipamientos parroquia Shell

Tipo.	Escala	Radio de influencia (3)	Subtipo.	Nombre.	Barrio / Sector.	Urbano
						/ Rural.
Servicios de Administración Pública	Parroquial y comunal	3000	Gobierno Local.	GADP Shell.	Barrio 10 de Noviembre.	Urbano.
	Parroquial y comunal	3000	Oficinas De Cobros.	CNT.	Barrio 10 de Noviembre.	Urbano.
	Parroquial y comunal	3000	Infocentro	Infocentro Shell.	Barrio 10 de Noviembre.	Urbano.
Aprovisionamiento.	Parroquial y comunal	1500	Mercado Minorista.	Mercado Municipal De Shell.	Barrio 10 de Noviembre.	Urbano.
Inclusión social	Parroquial y comunal	400	Casa Barrial.	Casa Barrial "Luz Adriana".	Luz Adriana Moral.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	CDI.	Carita De Dios.	Barrio Jorge Icaza.	Urbano.
Culto	Parroquial y comunal	1000		Iglesia de la Resurrección Shell.	San Luis.	Urbano.
			Iglesia.	Iglesia Católica "San José De Shell".	Barrio Central Shell.	Urbano.

Tipo.	Escala	Radio de influencia (3)	Subtipo.	Nombre.	Barrio / Sector.	Urbano
						/ Rural.
Cultural				Iglesia Evangélica "Luz Del Evangelio".	Barrio Central Shell.	Urbano.
				Iglesia San Vicente.	La Moravia.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Sala De Reuniones.	Sala De Reuniones GADM De Mera.	Barrio Central Shell.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Sala Polifuncional.	Sala Polifuncional De Shell.	Barrio 4 De Julio.	Urbano.
Educación	De ciudad	1000	Unidad Educativa	Unidad Educativa "Camilo Gallegos Domínguez SEDE 1, 2 y MATRIZ"	Central, Barrio San Antonio, 10 de noviembre	Urbano
	De ciudad	1000	Unidad Educativa	Unidad Educativa Cristóbal Colón.	Barrio 10 de noviembre	Urbano
	Parroquial y comunal	400	Instituto Tecnológico.	Instituto Tecnológico Superior "Francisco De Orellana".	La Moravia.	Rural.
	De ciudad	1000	Unidad Educativa	Unidad Educativa Comunitaria, Intercultural, Bilingüe "EMAUS".	San Antonio.	Urbano.
Financiero.	Parroquial y comunal	400		Cajero Banco G. R.	Brigada de Selva 17 Pastaza DAC.	Urbano.
			Cajero.	Cajero BANRED.	Barrio Lindo.	Urbano.
				Cajero Cacpe Pastaza.	Barrio Lindo.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Coop. Ahorro.	Cacpe Pastaza.	Barrio Lindo.	Urbano.
				Cooperativa 29 De Octubre.	Barrio Lindo.	Urbano.

Tipo.	Escala	Radio de influencia (3)	Subtipo.	Nombre.	Barrio / Sector.	Urbano
						/ Rural.
Recreación y Deporte	Parroquial y comunal	400		Cancha.	Nuevo Amanecer.	Urbano.
			Cancha.	Cancha Cubierta Del Barrio 4 De Julio.	Barrio 4 De Julio.	Urbano.
				Cancha Sintética La Moravia.	La Moravia.	Rural.
				Estadio Deportivo De La Moravia.	La Moravia.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha Cubierta.	Cancha Cubierta.	La Moravia.	Rural.
				Cancha Cubierta "Luz Adriana Moral".	Luz Adriana Moral.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha Sintética.	Cancha Sintética Barrio San Luis.	San Luis.	Urbano.
	De ciudad	2000	Cancha Cubierta y Coliseo.	Cancha cubierta 10 de Noviembre.	Barrio 10 de Noviembre.	Urbano.
				Coliseo De Shell.	Barrio 10 de Noviembre.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Complejo Turístico.	Complejo Brisas Del Pastaza.	Herederos Arce Alarcón.	Rural.
				Complejo Turístico "San Antonio".	San Antonio.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Dique.	Dique De Shell.	Dique De Shell.	Urbano.
	De ciudad	2000	Estadio Municipal.	Estadio Municipal De Shell.	Barrio Shell.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Mini Parque.	Mini Parque San Luis.	San Luis.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Parque Central.	Parque Central De Shell.	Barrio 10 de Noviembre.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400		Canchas Deportivas Del Barrio Central.	Barrio Central Shell.	Urbano.

Tipo.	Escala	Radio de influencia (3)	Subtipo.	Nombre.	Barrio / Sector.	Urbano
						/ Rural.
	Parroquial y comunal	400	Mini parque.	Mini parque Neisi Dajomes.	Barrio Lindo	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Plazoleta.	Plazoleta Blancanieves.	La Moravia	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Zoológico.	Descanso Iwia.	Brigada De Selva 17 Pastaza DAC.	Rural.
Salud	Parroquial y comunal	500	Centro de Salud.	Centro de Salud Ambulancia Aérea.	Brigada De Selva 17 Pastaza DAC.	Urbano.
				Centro De Salud De Shell.	Barrio 10 de Noviembre.	Urbano.
	De ciudad	1500	Hospital.	Fundación Misión Cristiana De Salud.	Barrio Voz Andes.	Urbano.
	Regional y cantonal	2000	Aeropolicial.	Centro de Capacitación Aeronáutico.	Brigada De Selva 17 Pastaza DAC.	Urbano.
Seguridad.	De ciudad	1000	Estación de Bomberos.	Estación de Bomberos Shell.	La Moravia.	Rural.
	Regional y cantonal	2000	Fuerte Militar.	Fuerte Militar Amazonas.	Brigada De Selva 17 Pastaza DAC.	Urbano.
Transporte.	Regional y cantonal	3000	Aeropuerto.	Aeropuerto Regional Río Amazonas.	Brigada De Selva 17 Pastaza DAC.	Urbano.
	De ciudad	1000	Hangar.	Hangares del Aeropuerto Río Amazonas.	Brigada De Selva 17 Pastaza DAC.	Urbano.
	Parroquial y comunal	300	Parada De Bus.	Parada De Bus.	Luz Adriana Moral.	Rural.

Fuente: Investigación de campo equipo técnico.

Elaborado por: Equipo técnico PUGS.

En la parroquia Madre Tierra los equipamientos que destacan son el coliseo, el estadio, el edificio del GADP, el centro de salud, etc. En las comunas como en Amazonas, Chinchayacu, Paushi Yaku y Puerto Santa Ana existen ferias artesanales y gastronómicas que operan los fines de semana y días festivos. Estas actividades, así como las de reuniones de la comunidad, las realizan en las casas comunales o en los espacios cubiertos.

En el tema de recreación, en cada comuna existe una cancha o juegos infantiles para el esparcimiento de la población.

Tabla 34. Equipamientos parroquia Madre Tierra

Tipo.	Escala	Radio de Influencia (m)	Subtipo.	Nombre.	Parroquia.	Barrio Sector.	Urbano Rural.
Administración y gestión.	Parroquial y comunal	3000	Gobierno local.	GADP Madre Tierra.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
	Parroquial y comunal	3000	Oficinas de gestión.	Oficina comunidad Puerto Santa Ana.	Madre Tierra.	Puerto Santa Ana.	Rural.
	Parroquial y comunal	3000	Infocentro.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
	Parroquial y comunal	3000	Infocentro.	Santa Ana.	Madre Tierra.	Puerto Santa Ana.	Rural.
Aprovisionamiento.	Parroquial y comunal	1500	Feria artesanal.	Feria artesanal.	Madre Tierra.	Amazonas.	Rural.
	Parroquial y comunal	1500	Feria artesanal.	Feria artesanal.	Madre Tierra.	Paushi Yaku.	Rural.
	Parroquial y comunal	1500	Feria gastronómica.	Feria gastronómica.	Madre Tierra.	Chinchayacu.	Rural.
	Parroquial y comunal	1500	Feria artesanal.	Feria artesanal.	Madre Tierra.	Nueva Vida.	Rural.
	Parroquial y comunal	1500	Feria artesanal.	Feria artesanal.	Madre Tierra.	Puerto Santa Ana.	Rural.
Inclusión social.	Parroquial y comunal	400	Centro de reunión cubierto.	Centro de reuniones cubiertas.	Madre Tierra.	Playas del Pastaza.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	CDI.	CDI "Las Semillitas".	Madre Tierra.	Amazonas.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Espacio cubierto para reuniones.	Espacio cubierto para reuniones.	Madre Tierra.	Yana Amarun.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Casa comunal.	Casa comunal.	Madre Tierra.	Urpi Churi.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	CDI.	CDI Nueva Vida.	Madre Tierra.	Nueva Vida.	Rural.

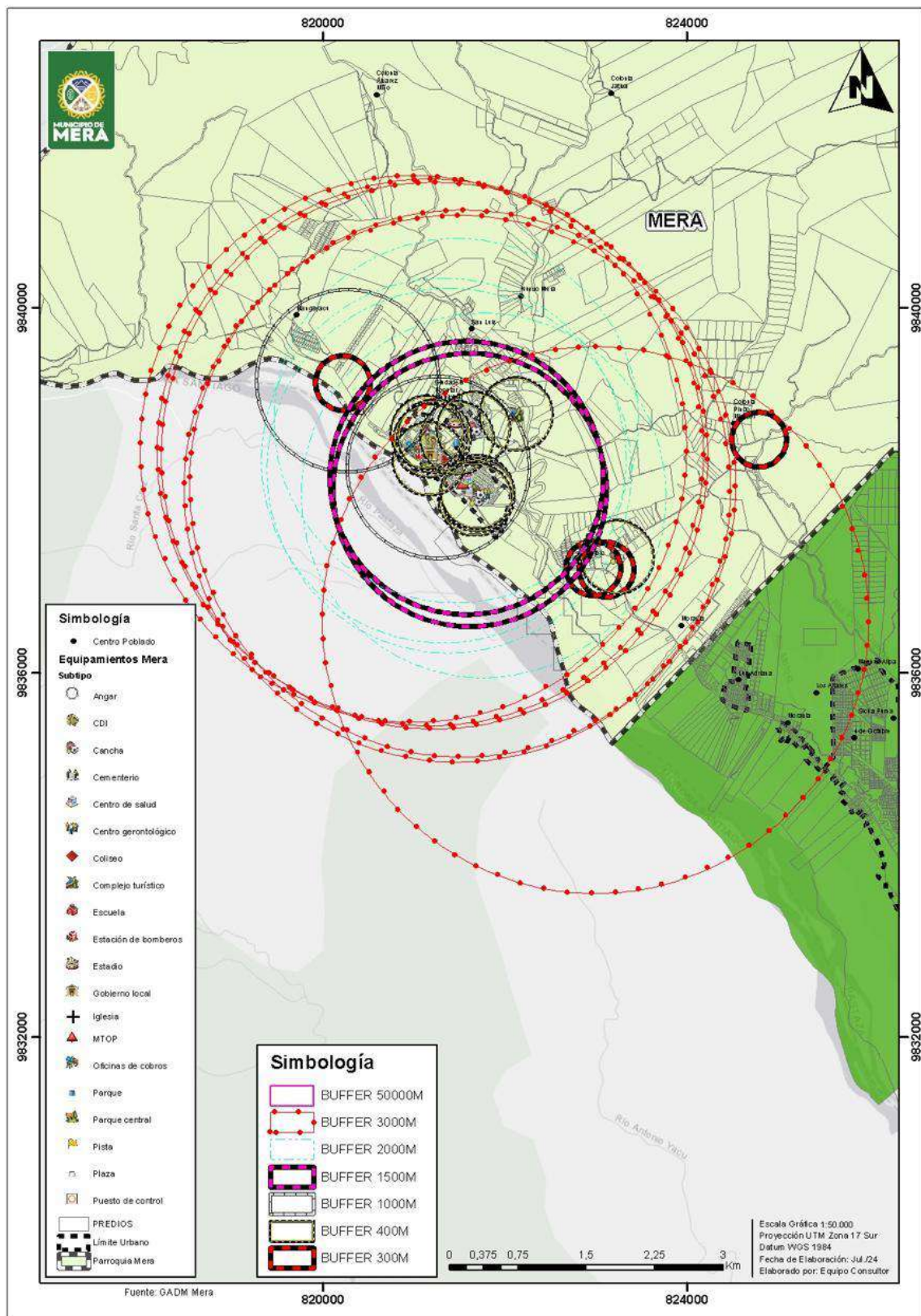
Tipo.	Escala	Radio de Influencia (m)	Subtipo.	Nombre.	Parroquia.	Barrio Sector.	Urbano Rural.
Servicios funerarios	De ciudad	1500	Cementerio.	Cementerio Parroq. Madre Tierra.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Rural.
	De ciudad	1500	Cementerio.	Cementerio Puerto Santa Ana.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Rural.
Culto.	Parroquial y comunal	1000	Iglesia.	Iglesia.	Madre Tierra.	Playas del Pastaza.	Rural.
	Parroquial y comunal	1000	Iglesia.	Iglesia.	Madre Tierra.	Amazonas.	Rural.
	Parroquial y comunal	1000	Iglesia.	Iglesia.	Madre Tierra.	Yana Amarun.	Rural.
	Parroquial y comunal	1000	Iglesia.	Iglesia.	Madre Tierra.	La Libertad.	Rural.
	Parroquial y comunal	1000	Iglesia.	Iglesia.	Madre Tierra.	Nueva Vida.	Rural.
	Parroquial y comunal	1000	Iglesia.	Iglesia.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
Cultural.	Parroquial y comunal	400	Casa comunal.	Casa comunal "La Libertad".	Madre Tierra.	La Libertad.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Casa comunal.	Casa comunal.	Madre Tierra.	Paushi Yaku.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Centro cultural abierto.	Centro cultural abierto.	Madre Tierra.	Paushi Yaku.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Centro de reuniones cubierto.	Centro de reuniones cubiertas.	Madre Tierra.	Chinchayacu.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Casa comunal.	Casa comunal.	Madre Tierra.	Puyu Pungo.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Casa comunal.	Casa comunal.	Madre Tierra.	Paz Yacu.	Rural.
Educación.	Parroquial y comunal	400	Escuela.	Escuela de Educación Amazonas.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Escuela Fiscal Bilingüe.	Esc. Fiscal Bilingüe "Princesa Toa".	Madre Tierra.	Puerto Santa Ana.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Escuela de Educación básica.	Escuela de Educación Básica "Andrés Bello".	Madre Tierra.	La Libertad.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	CE Comunitario Intercultural Bilingüe.	Guillermo Santi.	Madre Tierra.	Paushi Yaku.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Esc. Educación básica.	"Gral. Rumiñahui".	Madre Tierra.	Puyu Pungo.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Esc. Educación básica.	"Jacinto Collaguaso".	Madre Tierra.	Encañada.	Rural.

Tipo.	Escala	Radio de Influencia (m)	Subtipo.	Nombre.	Parroquia.	Barrio Sector.	Urbano Rural.
	Parroquial y comunal	400	UE Comunitaria Intercultural Bilingüe.	"San Jacinto".	Madre Tierra.	Nueva Vida.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Escuela de Educación Básica Intercultural Bilingüe.	General Calicuchima.	Madre Tierra.	Amazonas.	Rural.
Recreación y Deporte	De ciudad	2000	Estadio.	Estadio Madre Tierra.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Coliseo.	Coliseo Madre Tierra.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Parque central.	Parque central.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Plaza.	Plaza Madre Tierra.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Complejo turístico.	"Ojo de agua".	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Playas del Pastaza.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Juegos infantiles.	Juegos infantiles.	Madre Tierra.	Playas del Pastaza.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Yana Amarun.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Puerto Santa Ana.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha cubierta.	Cancha cubierta.	Madre Tierra.	Puerto Santa Ana.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha cubierta.	Cancha cubierta.	Madre Tierra.	Amazonas.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Amazonas.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	La Libertad.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Juegos infantiles.	Juegos infantiles.	Madre Tierra.	Urpi Churi.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Urpi Churi.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Paushi Yaku.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Juegos infantiles.	Juegos infantiles.	Madre Tierra.	Paushi Yaku.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Chincha Yacu.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Juegos infantiles.	Juegos infantiles.	Madre Tierra.	Chincha Yacu.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Jatari.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Juegos infantiles.	Juegos infantiles.	Madre Tierra.	Jatari.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Puyo Pungo.	Rural.

Tipo.	Escala	Radio de Influencia (m)	Subtipo.	Nombre.	Parroquia.	Barrio Sector.	Urbano Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Encañada.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Nueva Vida.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Coliseo.	Coliseo.	Madre Tierra.	Nueva Vida.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Paz Yacu.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Rayo Urco.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Cancha.	Cancha.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Rural.
Salud.	Parroquial y comunal	400	Centro de salud.	CS Madre Tierra.	Madre Tierra.	Madre Tierra.	Urbano.
	Parroquial y comunal	400	Centro de salud.	CS Puerto Santa Ana.	Madre Tierra.	Puerto Santa Ana.	Rural.
	Parroquial y comunal	400	Puesto de salud.	PS Amazonas.	Madre Tierra.	Amazonas.	Rural.
Transporte.	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Yana Amarun.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Amazonas.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Playas del Pastaza.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	La Libertad.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Urpi Churi.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	La Libertad.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Paushi Yaku.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Puerto Santa Ana.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Jatari.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Puyu Pungo.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Encañada.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Nueva Vida.	Rural.
	Parroquial y comunal	300	Parada de bus.	Parada de bus.	Madre Tierra.	Nueva Vida.	Rural.

Fuente: Investigación de campo equipo técnico.

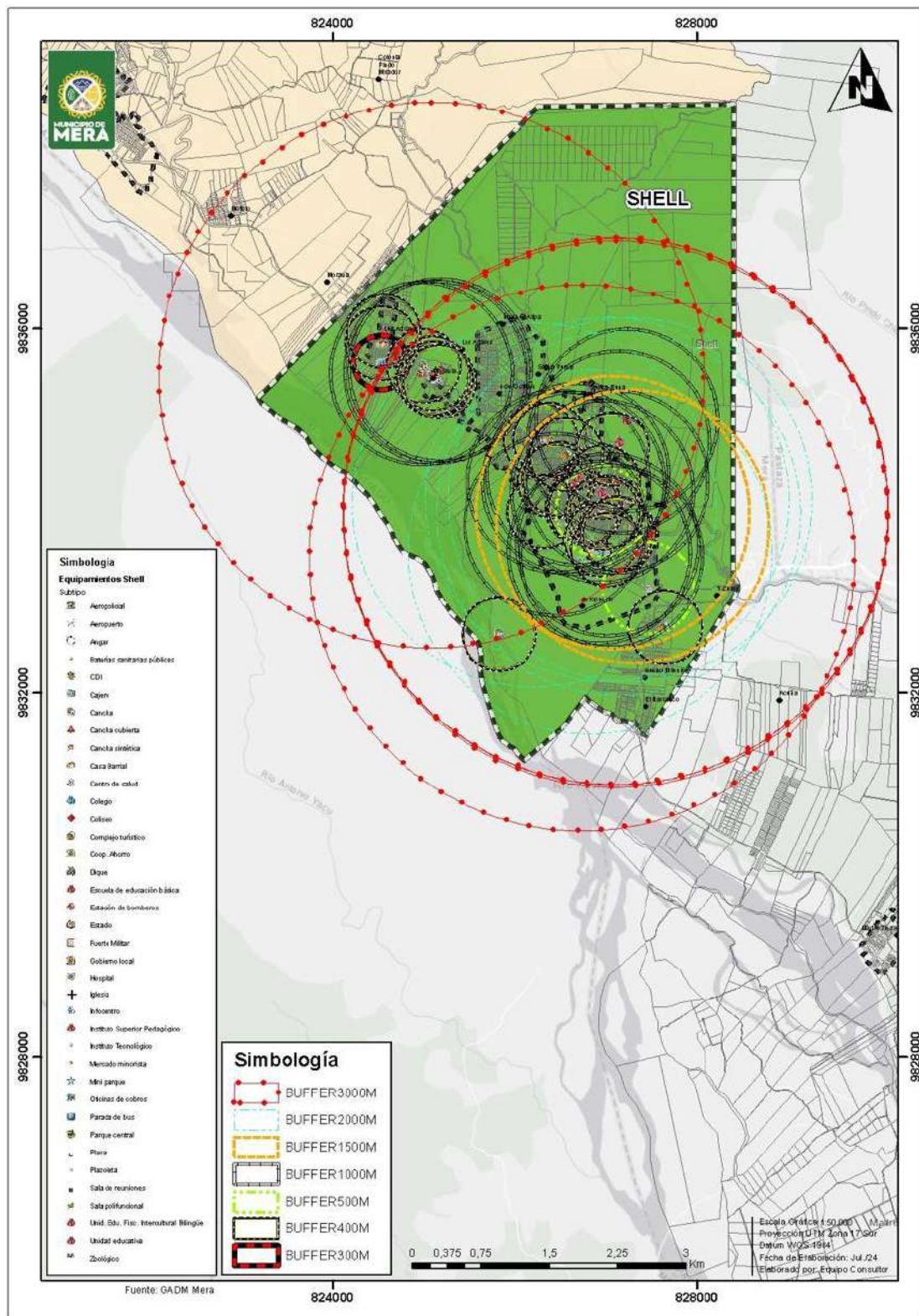
Figura 59: Mapa de equipamientos y radios de influencia de Mera



Fuente: GADMCM, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

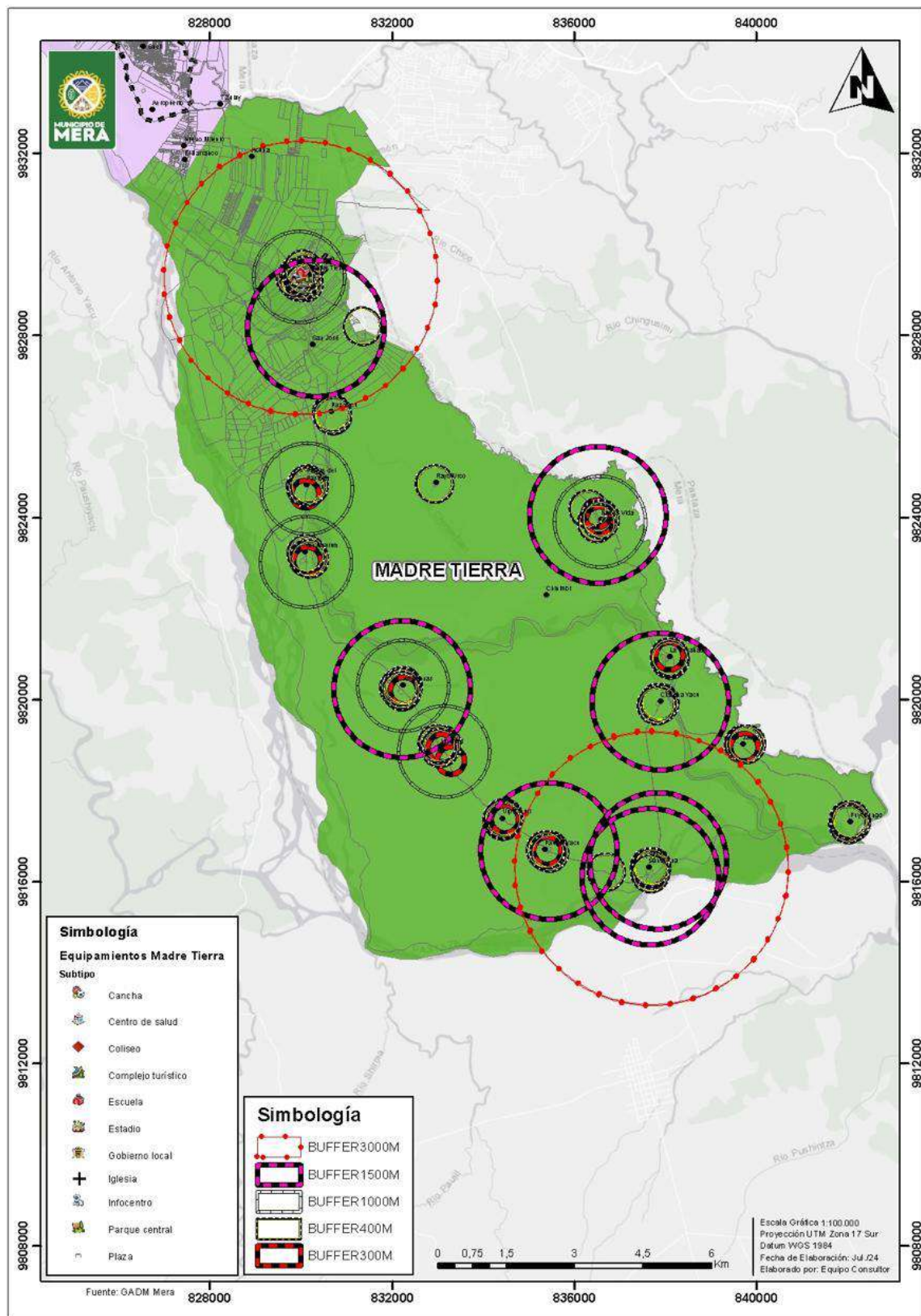
Figura 60: Mapa de equipamientos y radios de influencia de Shell



Fuente: GADMCM, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

Figura 61: Mapa de equipamientos y radios de influencia de Madre Tierra



Fuente: GADMCM, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

2.5.2.3. Consideraciones de requerimientos de equipamientos

La siguiente tabla analiza las principales consideraciones para el planteamiento de equipamientos de manera general para todo el territorio del cantón Mera. Se ha considerado únicamente a los niveles de servicios regional y cantonal, y de ciudad, considerando que son los equipamientos que brindan un mayor servicio a toda la población, no solo para las centralidades si no a nivel de todo el territorio.

Tabla 35. Requerimiento de equipamientos

Categoría	Nivel de servicio	Tipo	Sectores de compatibilidad	Actividades permitidas en su entorno inmediato	Consideraciones del proyecto	Propuesta de Nuevos
EDUCACIÓN	Regional y cantonal	Campus universitarios	Compatibles en áreas urbanas no consolidadas, de expansión, y/o cabeceras parroquiales, sin afectar la libre movilidad. Se puede considerar en el sector rural siempre y cuando las actividades educativas se enfoquen en la protección y fortalecimiento del desarrollo rural y sus actividades compatibles.	Actividades y usos comerciales, recreativas, de salud, bienestar social, servicios personales y de servicios de alimentación. En torno al equipamiento pueden desarrollarse usos recreativos, de servicio, comerciales, administrativos y residenciales	La ejecución de los proyectos deberá tomar en consideración los requerimientos establecidos en los estudios que para el caso de desarrollen. Considerando normativa local y nacional, integrándose a la trama urbana, movilidad y accesibilidad. Estos proyectos deberán diseñar sus áreas exteriores considerándolos como espacios públicos abiertos	Los nuevos equipamientos deberán ubicarse cercanos a las centralidades. En zonas en crecimiento con la consideración principal de dotación de servicios básicos.
	De ciudad	Unidades educativas				Estos equipamientos deberán considerar ubicarse en los suelos urbanos no consolidados y/o en suelos rurales de producción cercanos a las áreas urbanas y a los centros poblados, buscando descentralizar su implantación en la zona céntrica.
SALUD	Regional y cantonal	Centros de especialidades	Actividades compatibles con el uso principal de suelo residencial y comercial. Se establece como sectores no compatibles en los cuales se generan actividades con consumo de bebidas alcohólicas	En el entorno del equipamiento pueden desarrollarse usos que complementen esta actividad, como servicios de alimentación, comercio médico, hospedaje, servicios profesionales, laboratorios, consultorios médicos. En torno al equipamiento está prohibido locales de expendio de bebidas alcohólicas, así como la programación de eventos que interrumpan el paso al	La ejecución de los proyectos deberá tomar en consideración los requerimientos establecidos en los estudios que para el caso de desarrollen. Considerando normativa local y nacional, integrándose a la trama urbana, movilidad y accesibilidad. Estos proyectos deberán diseñar sus áreas exteriores	Los nuevos equipamientos deberán ubicarse cercanos a las centralidades. En zonas en crecimiento con la consideración principal de dotación de servicios básicos.
	De ciudad	Clínicas				La implantación de estos equipamientos será de acuerdo al requerimiento del ministerio de Salud, de acuerdo a la planificación planteada por el GAD, considerando las zonas de mayor demanda, en
	Parroquial y comunal	Subcentros de salud				

Categoría	Nivel de servicio	Tipo	Sectores de compatibilidad	Actividades permitidas en su entorno inmediato	Consideraciones del proyecto	Propuesta de Nuevos
				equipamiento o causen ruidos excesivos.	considerándolos como espacios públicos abiertos	donde su implantación se compatible con el uso de suelo asignado.
CULTURA	Regional y cantonal	Centro de Promoción cultural	Son compatibles los suelos urbanos, de expansión urbana y rurales de producción con uso residencial, comercial, administrativas y de gestión, en zonas de uso mixto (residencia - comercio); preferentemente cercanas a las centralidades y en donde se ha identificado valores históricos.	Actividades complementarias de comercialización de artículos relacionados a la cultura, historia y música; alimentación, hospedaje, servicios personales, y/o administración.	La ejecución de los proyectos deberá tomar en consideración los requerimientos establecidos en los estudios que para el caso de desarrollen, por parte del GAD en coordinación con la Casa de la Cultura provincial, o de ser el caso de instituciones externas. Estos proyectos deberán diseñar sus áreas exteriores considerándolos como espacios públicos abiertos.	La ubicación de equipamientos de este tipo deberá ser considerado cercano a las centralidades, en zonas urbanas no consolidadas, de expansión urbana, considerando un análisis de movilidad, espacio público adyacente e integración visual.
	De ciudad	Museo				
		Biblioteca				
INCLUSIÓN SOCIAL	De ciudad	Albergues de asistencia social	Sectores de compatibilidad de baja densidad poblacional o en zonas no consolidadas que tengan acceso a servicios básicos.	Actividades propias del equipamiento y complementarias de alimentación, salud, comercio, recreación, residenciales y servicios profesionales.	Para su ejecución se deberán determinar los espacios requeridos para este equipamiento, conforme los estudios que para el efecto se realicen por parte de instituciones externas o del GAD. Este tipo de proyectos deben analizar el impacto social y su integración urbana donde se implante.	Los nuevos equipamientos de este tipo considerarán su ubicación hacia las áreas de expansión de la ciudad, de conformidad con la oferta y demanda.
RECREACIÓN Y DEPORTE	Regional y cantonal	Estadio regional	Sectores fuera de las áreas urbanas consolidadas, en zonas de expansión urbana e	Actividades propias del equipamiento y complementarias relacionadas a la cultura,	Para su implementación se contemplarán los espacios necesarios definidos por el estudio.	Fuera del área urbana consolidada, en zonas de expansión, suelo rural de producción que no
	De ciudad	Complejos deportivos				

Categoría	Nivel de servicio	Tipo	Sectores de compatibilidad	Actividades permitidas en su entorno inmediato	Consideraciones del proyecto	Propuesta de Nuevos
			incluso sector rural de producción, en conexión directa por vías arteriales.	recreación, bienestar social y servicios de comercio.	Este tipo de proyectos deben analizar el impacto social y su integración urbana donde se implante.	interfiera con el desarrollo del sector y no generen conflictos viales y de ruido en zonas residenciales.
		Parques, Plazas, paseos turísticos, malecón	En las principales centralidades del cantón, suelos urbanos y rurales.	Actividades relacionadas al comercio, alimentación, hospedaje, servicios personales turísticos.	Para la ejecución de estos espacios se requiere considerar en los diseños, porcentajes altos de vegetación propia de la zona, que su arquitectura sea amigable al medio y se integre al paisaje.	Recuperar los espacios existentes y proponer nuevos en donde se determina déficit de equipamientos de recreación. Para los nuevos considerar generar una conectividad verde desde las zonas de protección a las ciudades integrando el espacio urbano y rural.
SEGURIDAD	De ciudad	Unidades de vigilancia comunitaria	En áreas residenciales, comerciales y administrativas del área urbana y rural del cantón, en las que se determine con apoyo de la Policía su demanda.	Actividades de tipo barrial	Estos proyectos se implementarán conforme lo determine el Ministerio de Defensa y/o el GAD en coordinación conjunta; estos proyectos deben integrarse a la trama urbana.	Áreas urbanas y rurales del cantón determinando la necesidad con el Ministerio del Interior.
SERVICIOS FUNERARIOS	De ciudad	Cementerio	En zonas rurales del cantón, con conexión directa a las vías arteriales o colectoras determinadas en esta ordenanza.	Actividades complementarias como comerciales para atender el equipamiento, servicios de alimentación.	Para la determinación de espacios requeridos para este equipamiento se atenderá a los estudios de detalle que para el efecto se realicen, siguiendo las normas de arquitectura establecidas.	La creación de nuevos equipamientos de este tipo deberá considerar la zona rural para su implantación considerando las principales vías de acceso.
SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	Regional cantonal y	Centros administrativos nacionales	En zonas urbanas no consolidadas, en las que se requiera consolidación.	Actividades Propias y complementarias de	Las instituciones que lo desarrollen deberán cumplir con lo establecido por el GAD para su	Mantener la ubicación de las instituciones existentes, y proponer su reubicación o

Categoría	Nivel de servicio	Tipo	Sectores de compatibilidad	Actividades permitidas en su entorno inmediato	Consideraciones del proyecto	Propuesta de Nuevos
RACIÓN PÚBLICA				alimentación, comercio, salud, servicios profesionales, cultura, hospedaje, administración y gestión y bienestar social.	adecuada ejecución, considerando principalmente la trama urbana y generando espacios públicos abiertos adyacentes al equipamiento para uso de la ciudadanía.	construcción de nuevos equipamientos fuera de la parte central motivando la descentralización.
TRANSPORTE	Regional cantonal y	Terminal Interprovincial	En suelo rural en conexión indirecta con las vías estatales del cantón.	De manera general a más de la actividad propia del equipamiento se permiten usos o actividades comerciales, recreativas, de salud, bienestar social, servicios personales y de servicios de alimentación.	Para su implementación es necesario determinar mediante un estudio, los espacios mínimos, población a beneficiar, predio ideal por su ubicación y funcionamiento interno. Estudio que deberá ser validado por el GAD en coherencia con la presente norma.	La creación de un terminal interprovincial en el cantón Mera deberá ser justificado mediante el estudio respectivo, a ser ubicado fuera del área urbana, de acuerdo a las vías de su entorno. Dentro del estudio o por separado mediante análisis técnico podrán desarrollarse las estaciones inter parroquiales que deberán estar interconectadas con el terminal terrestre y con las principales vías
	De ciudad	Estaciones Inter parroquiales	En suelo urbano no consolidado y rural.			
APROVISIONAMIENTO	De ciudad	Mercado Mayorista	En áreas donde no se prevea la consolidación, ni el desarrollo urbano.	A más de las actividades propias del equipamiento se permiten las correspondientes a servicios financieros, y patios de comidas.	Para su implementación se requerirá de un estudio que desarrolle y justifique los espacios necesarios para su implementación, accesibilidad y su conexión con vías principales.	Proponer la ubicación del Mercado Mayorista para el Cantón en zonas rurales donde no implique problemas de movilidad y con otras actividades del sector
INFRAESTRUCTURA SANITARIA	De ciudad	Plantas de tratamiento de agua potable	En zonas rurales de conservación, restringiendo los asentamientos humanos.	En estos equipamientos únicamente se realizarán las actividades propias de estos equipamientos en	Los espacios de este equipamiento se definen en los estudios a detalle, efectuados por el GAD,	Conservar el territorio natural donde se encuentran ubicadas las existentes, y de ser

Categoría	Nivel de servicio	Tipo	Sectores de compatibilidad	Actividades permitidas en su entorno inmediato	Consideraciones del proyecto	Propuesta de Nuevos
				torno a estos equipamientos se prohíbe usos urbanos. Se deberá motivar actividades de recuperación ambiental.	este equipamiento debe considerar la accesibilidad y su conexión con vías principales	necesario promover la planificación de nuevas alejadas de asentamientos, en predios municipales con regulación de protección hídrica
		Plantas de tratamiento de aguas residuales	En áreas donde no exista mayor consolidación; en caso de zonas urbanas deberán estar ubicadas alejadas de equipamientos de salud y los que sean destinados a actividades de alimentación	En estos equipamientos únicamente se realizarán las actividades propias de estos equipamientos En el caso de que alguno de estos equipamientos este localizado dentro de un área urbana se deberán considerar acciones de protección para evitar contaminación		Identificar las zonas que se requieren para abarcar a la población beneficiaria evitando la contaminación hídrica. Para esto deberán tomarse en cuenta consideraciones técnicas de remediación ambiental evitando contaminar el entorno en el que se ubiquen, mismas que deberán ser compatibles con las actividades de las zonas seleccionadas.

Elaborado por: equipo consultor, 2024

2.5.3. Vialidad, movilidad y transporte

2.5.3.1. Red vial

Las áreas urbanas se conforman por el trazado vial que son las que fundamentalmente identifican a un trazado urbano, conformando y delimitando las manzanas y siendo la base física que acoge a las diferentes redes de los sistemas públicos de soporte, como son las redes de distribución de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos sólidos, transporte, entre otros, que permiten la satisfacción de las necesidades de los habitantes de estos espacios.

De acuerdo a la clasificación establecida en la normativa nacional, se tienen las siguientes clases de vías y su correspondiente definición:

“Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria.

- **Red Vial Primaria (vía arterial).**

- a) Composición: Está integrada por avenidas de tránsito rápido.

- b) Función: Prolongar, dentro de la Cabecera Cantonal y las Cabeceras Parroquiales, los accesos que vinculan a éstas con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a las áreas centrales.

- **Red Vial Secundaria (vía colectora).**

- a) Composición: Está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución.

- b) Función: Son colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí con la Red Primaria. Absorben el máximo caudal de transporte público automotor y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

- Red Vial Terciaria (vía local).

a) Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Cabecera Cantonal y las Cabeceras Parroquiales que no integran las redes primaria o secundaria;

b) Función: Servir al tránsito local.

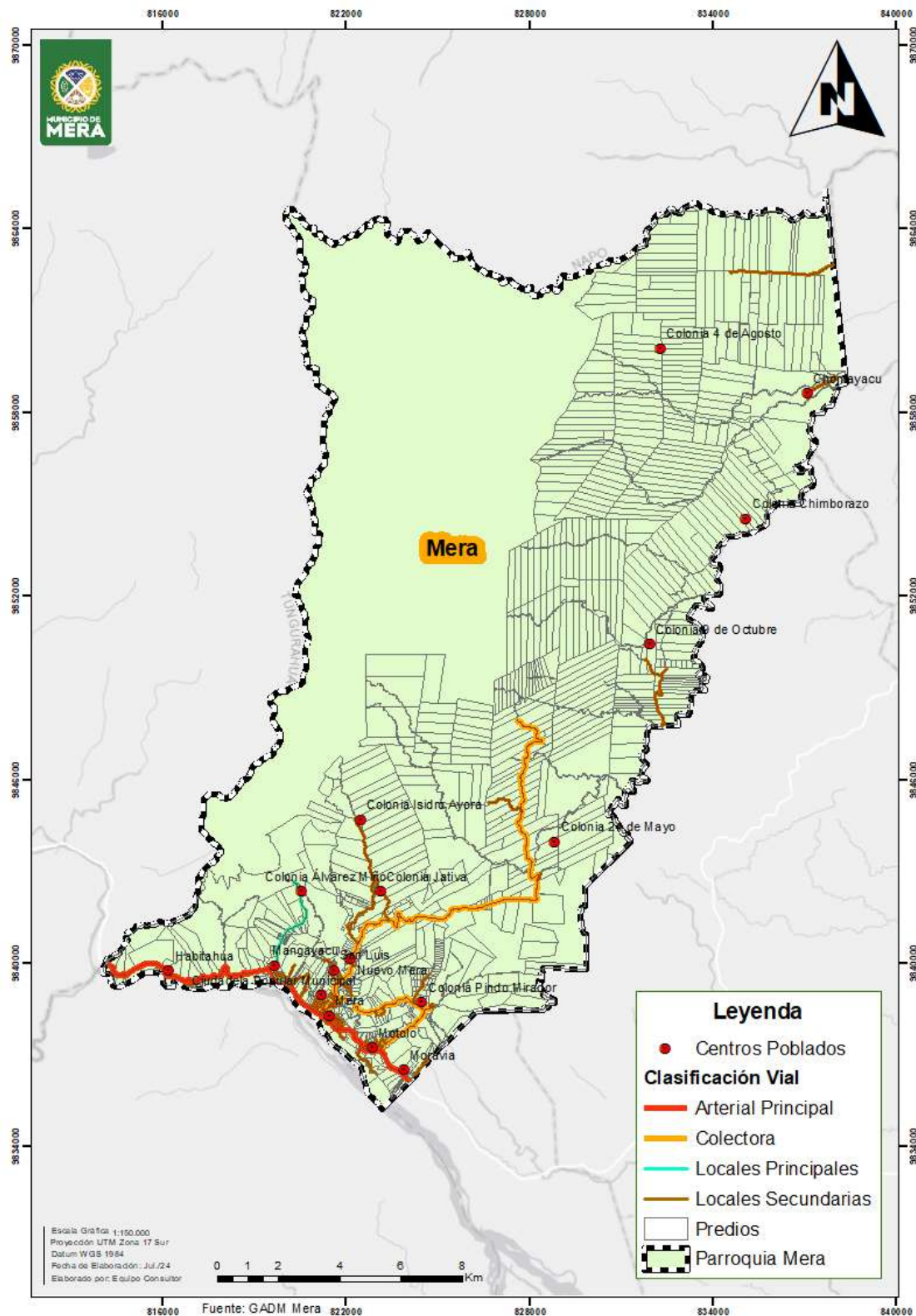
- Vías Semipeatonales: Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal;

- Vías Peonales: Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía; y,

- Ciclo Vías: Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

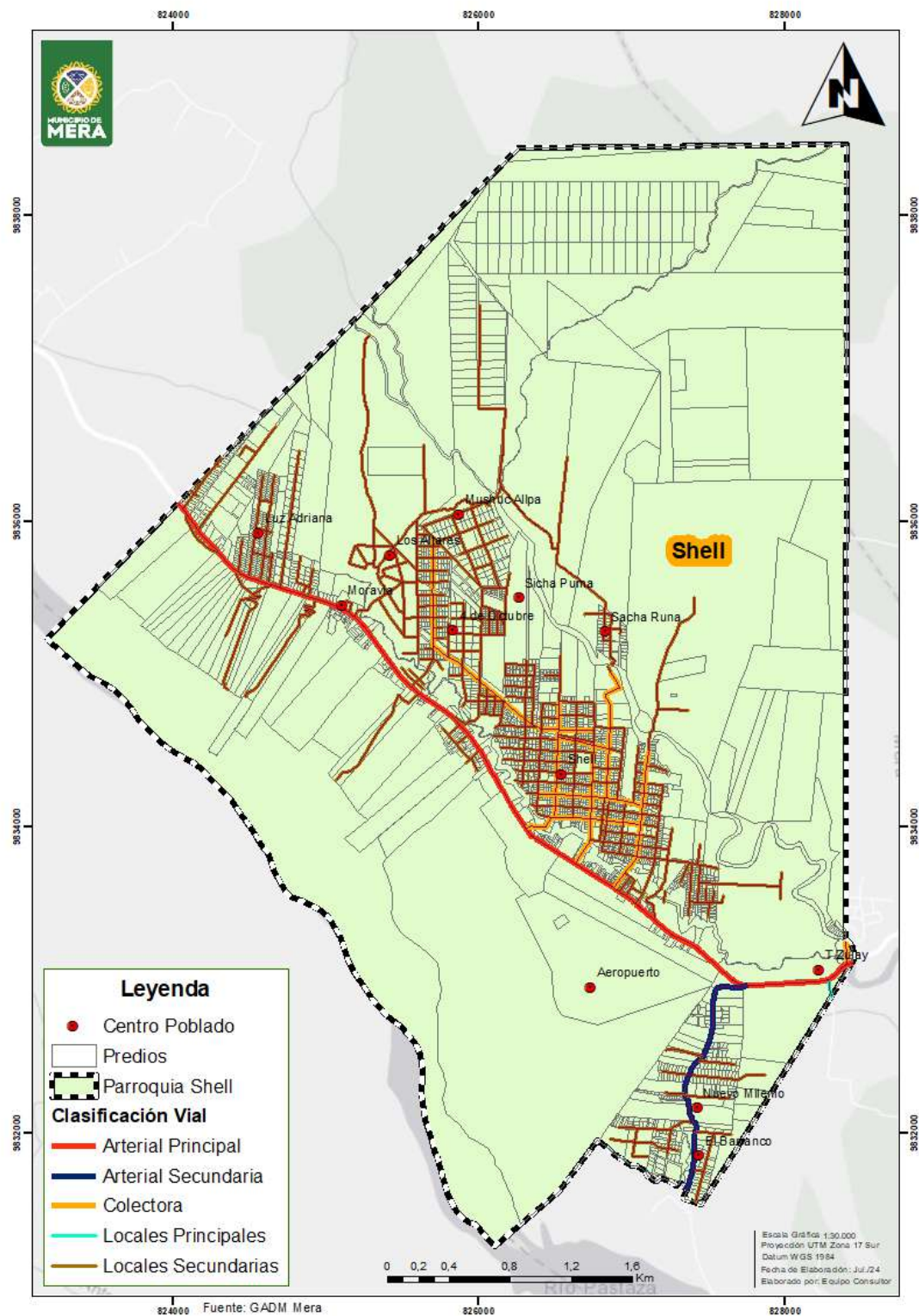
- Vías con L. E. Particularizadas.”

Figura 62: Clasificación vial según Tipo en la parroquia Mera



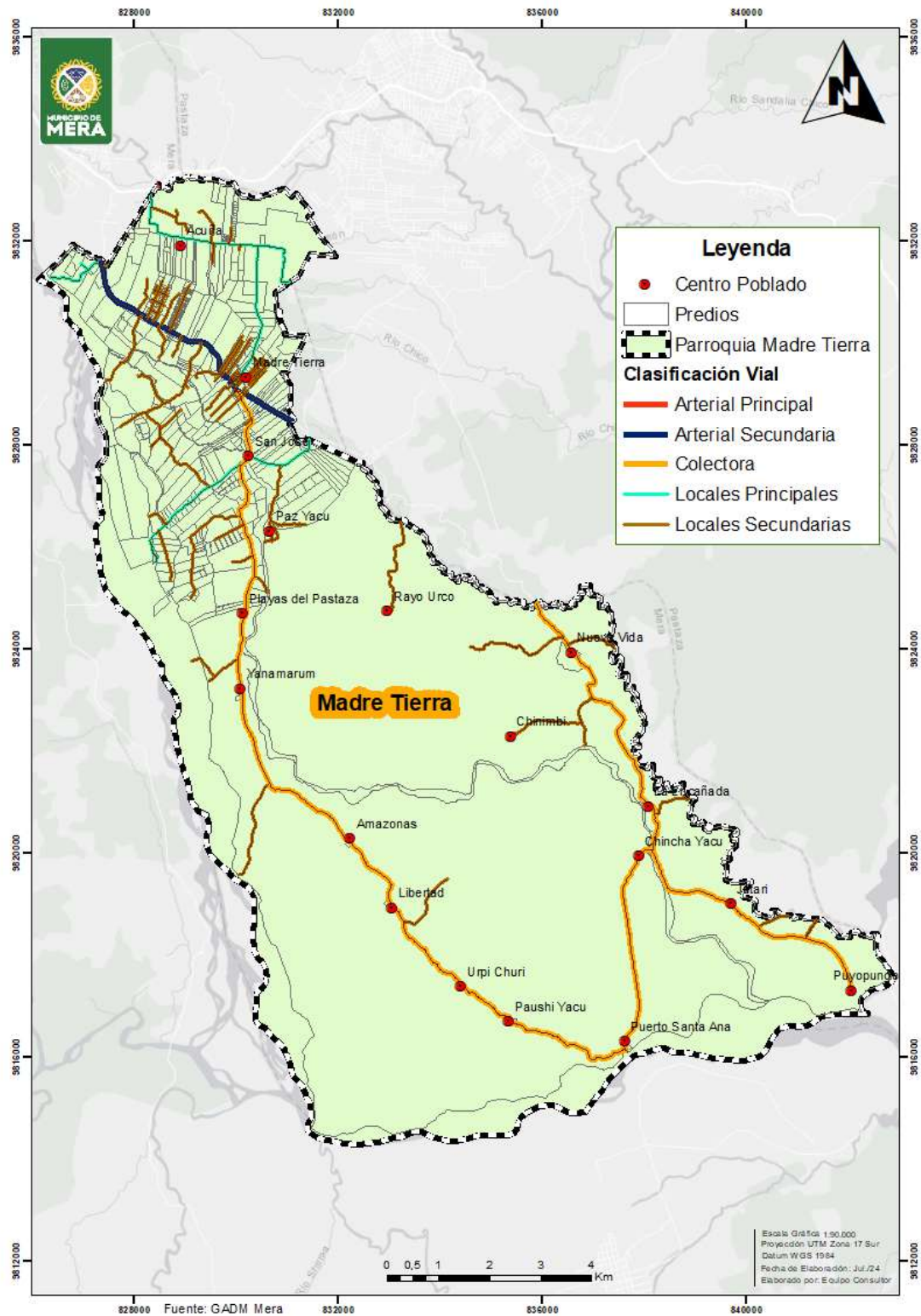
Fuente: SNI – Sistema Nacional de información (IGM-2013).
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

Figura 63: Clasificación vial según Tipo en la parroquia Shell



Fuente: SNI – Sistema Nacional de información (IGM-2013).
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

Figura 64: Clasificación vial según Tipo en la parroquia Madre Tierra.



Fuente: SNI – Sistema Nacional de información (IGM-2013).
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

2.5.3.2. Tipo de rodadura y estado actual

Para un eficiente análisis del estado vial de las áreas urbanas, se desarrolló un levantamiento en sitio, en el cual se efectuó la correspondiente clasificación respecto de la capa de rodadura en cada una de las vías que conforman las cabeceras parroquiales y además se determinó, por simple observación, el estado en el que se encuentran dicha capa de rodadura en el momento del recorrido es así que se obtuvieron los siguientes resultados de campo.

Se evidencia que la mayor parte de las vías urbanas del cantón Mera presentan un estado de conservación Bueno, y son proporcionalmente las que tienen Asfalto en su capa de cobertura, éstas se concentran en la ciudad de Shell con 14.14 Km, de longitud, mientras que en la cabecera cantonal, la mayor cantidad de vías urbanas están en estado bueno de conservación y su capa de rodadura corresponde a Asfalto, con 5.78 Km., asimismo la mayor cantidad de vías tienen un estado regular de conservación y su capa de rodadura es Lastrado, esta clase cuenta con 4.62 Km de longitud en el área urbana de Madre Tierra.

En los mapas a continuación se muestran las vías clasificadas por su capa de rodadura y el estado de conservación de la misma.

Tabla 36. Vialidad y estado de vías de la parroquia Mera

VIALIDAD PARROQUIA MERA	
CLASE	DISTANCIA (m)
Pavimento rígido	616,42
Asalto	19640,83
Adoquín	901,35
Lastre	58036,94
Puente Peatonal	107,03
Tierra	383,84
Sin Información	119,47
Total	79805,87
ESTADO	DISTANCIA (m)
Bueno	18252,68
Regular	52043,03
Malo	9390,69
S/N	119,47
Total	79805,87

Fuente: SELVEST, 2024

Tabla 37. Vialidad y estado de vías de la parroquia Madre Tierra

VIALIDAD PARROQUIA MADRE TIERRA		
CLASE	DISTANCIA (km)	DISTANCIA (m)
Asfalto	40,44	40437,70
Adoquín	0,95	951,15
Lastre	71,06	71056,69
Puente	0,22	215,93
S/N	0,005	4,99
Total	112,67	112666,46
ESTADO	DISTANCIA (km)	DISTANCIA (m)
Bueno	40,65	40653,62
Regular	48,21	48212,64
Malo	23,80	23795,20
S/N	0,005	4,99
Total	112,67	112666,46

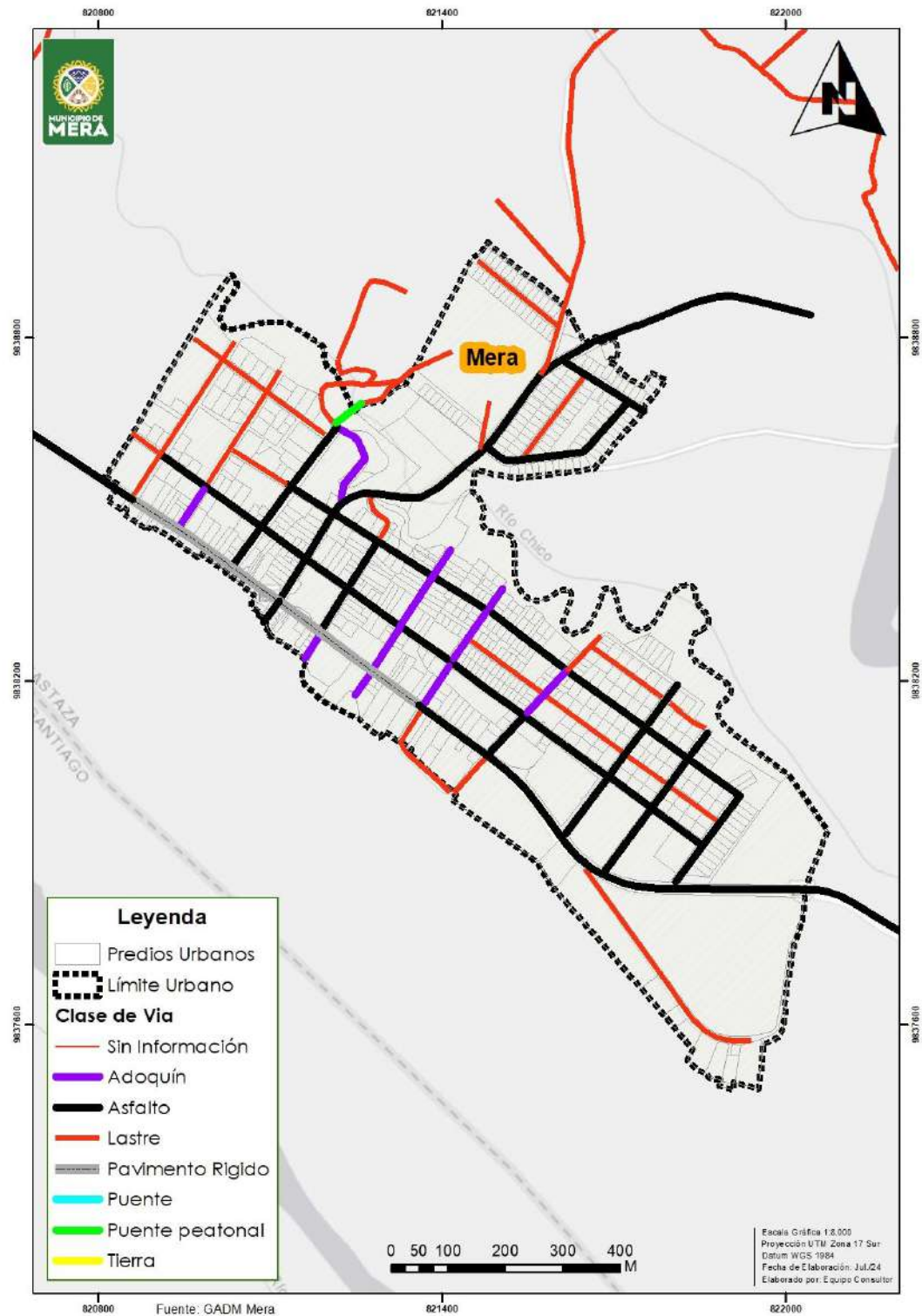
Fuente: SELVEST, 2024

Tabla 38. Vialidad y estado de vías de la parroquia Shell

VIALIDAD PARROQUIA SHELL		
CLASE	DISTANCIA (km)	DISTANCIA (m)
Pavimento rígido	0,80	798,14
Asalto	24,73	24725,05
Adoquín	1,07	1065,81
Lastre	46,07	46065,81
Puente Peatonal	0,24	46065,24
Sin Información	0,46	243,01
Total	73,36	73360,76
ESTADO	DISTANCIA (km)	DISTANCIA (m)
Bueno	26,05	26050,52
Regular	18,66	18664,90
Malo	28,18	28181,84
S/N	0,46	463,50
Total	73,36	73360,76

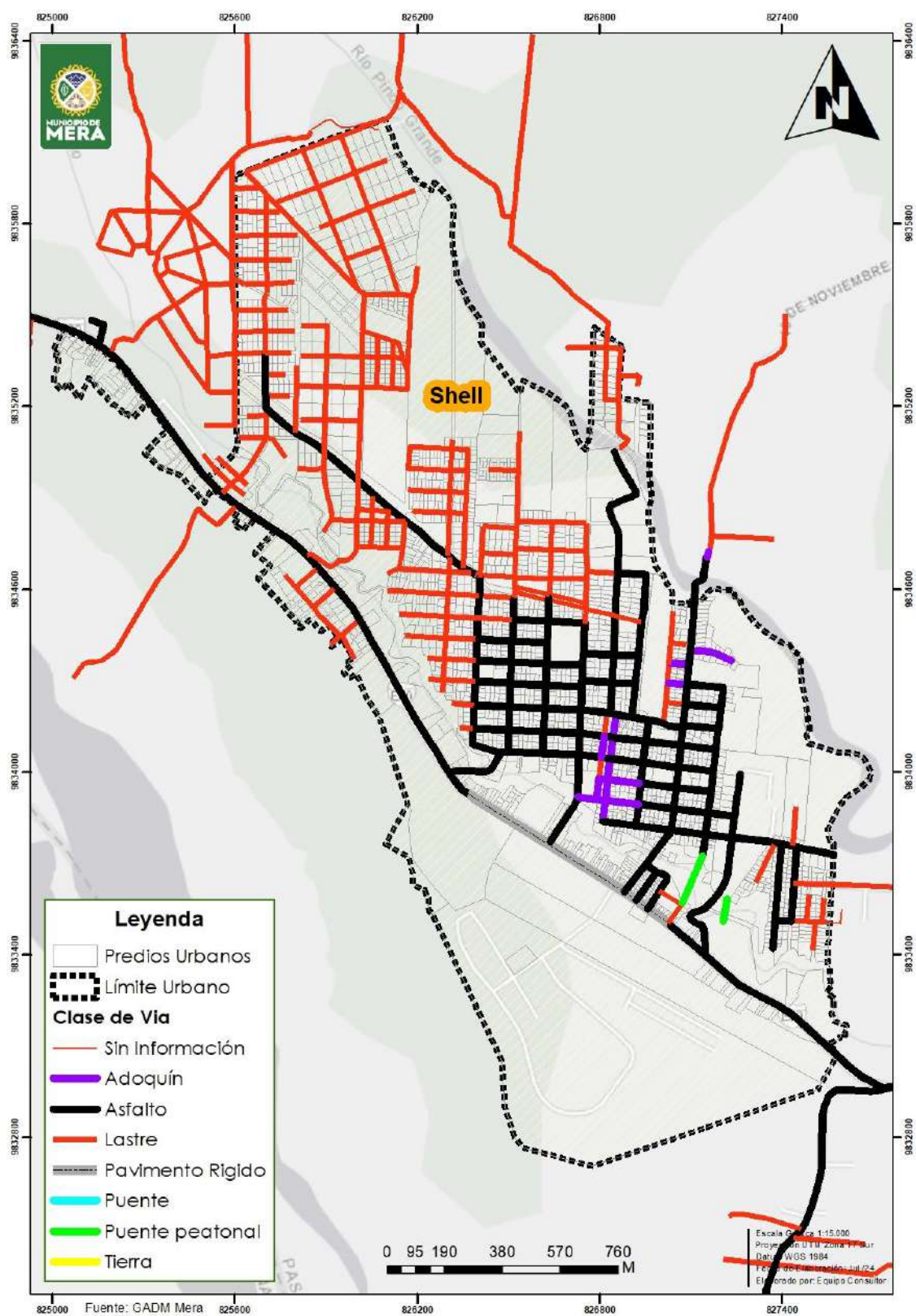
Fuente: SELVEST, 2024

Figura 65: Red vial urbana de Mera



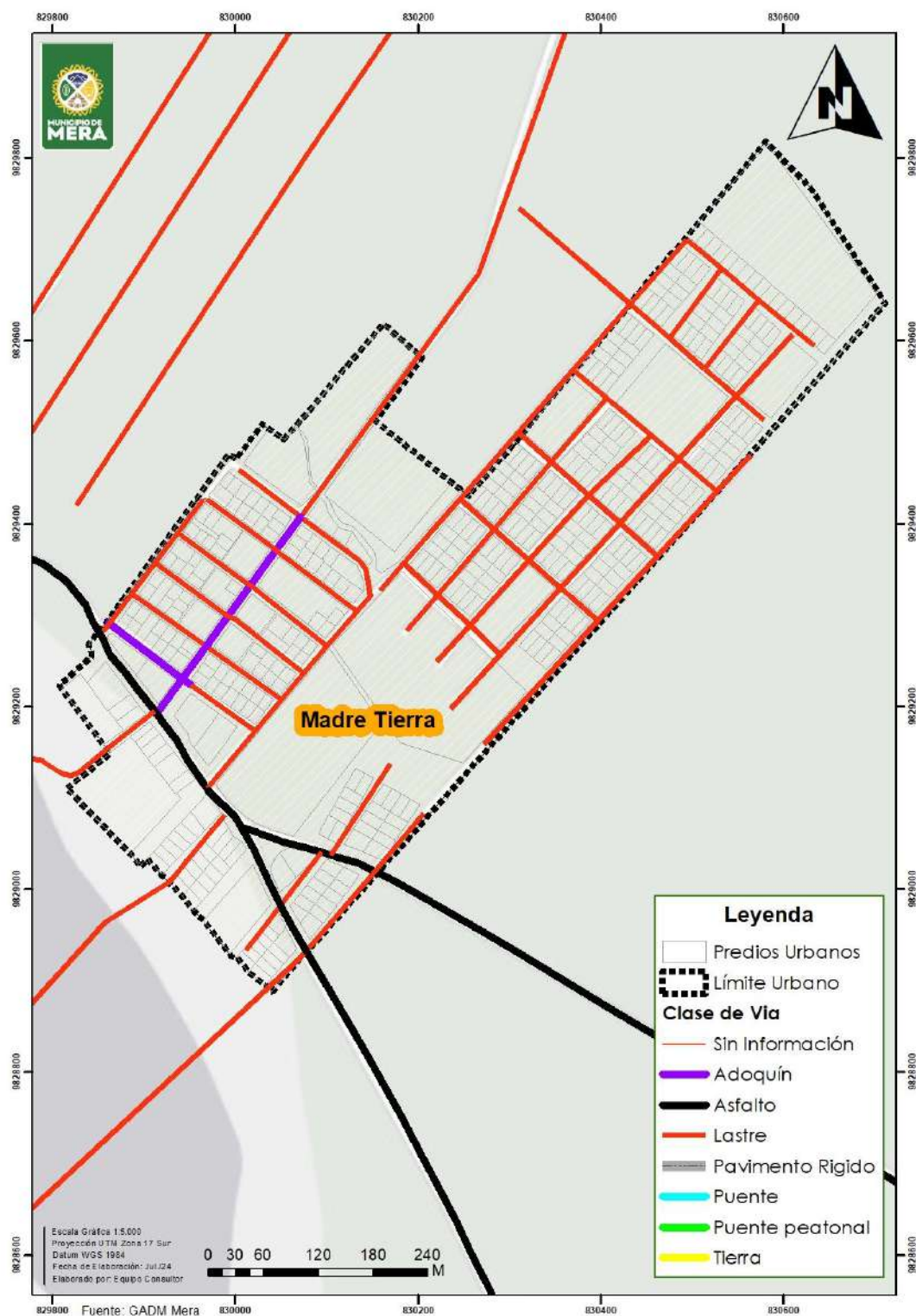
Fuente: Registros Administrativos GADMM – Investigación de campo.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

Figura 66: Red vial urbana de Shell



Fuente: Registros Administrativos GADMM – Investigación de campo.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

Figura 67: Red vial urbana de Madre Tierra



Fuente: Registros Administrativos GADMM – Investigación de campo.

Elaborado por: Equipo técnico PUGS

2.5.3.3. Transporte Terrestre

- Empresa Pública de la Mancomunidad de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial de la Provincia de Pastaza TRANSCOMUNIDAD-EP

Los GAD's municipales de los cantones de Mera, Pastaza, Arajuno y Santa Clara asumiendo la competencia de la regulación del Tránsito y transporte terrestre urbano han conformado la Empresa Pública de la Mancomunidad de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial de la Provincia de Pastaza (TRANSCOMUNIDAD-EP), que tiene a su cargo la competencia vial.

La empresa pública Transcomunidad EP, se encarga actualmente de realizar el mantenimiento y señalización horizontal y vertical de la red local provincial, bajo la modalidad de convenios con los distintos niveles de gobierno; El MTOP a su vez tiene a su cargo micro empresas comunitarias para el mantenimiento del tramo Mera- Rio Negro, y actualmente se encuentra en un proceso de señalización vial horizontal y vertical de la mencionada vía.

La mancomunidad está financiada por las asignaciones que el gobierno central entrega a los GAD cantonales por haber asumido la competencia de tránsito. En la conformación de la empresa se tiene estimado una participación de 70% por el Cantón Pastaza, 10% por cada uno de los cantones de Mera, Santa Clara y Arajuno. Los costos del presupuesto se componen de una parte fija de 25.000 USD al año, y una parte variable de alrededor de 12.000 dólares que provienen de la tasa de matriculación anual registrada para vehículos del Cantón Mera y así de cada cantón aliado.

2.6. Plan de movilidad cantonal.

La empresa TRANSCOMUNIDAD_EP dispone del Plan de Movilidad Provincial, elaborado en Mayo de 2014 por la empresa consultora CIGETRANS, tiene sus componentes por Cantones. En este estudio se establece que el Cantón de Mera con el 1,78% de la superficie total de la Mancomunidad, alberga al 14% de la población y tiene una densidad poblacional de 22hab/km² la más alta de la Mancomunidad. Entre las recomendaciones

establecidas en el Plan de movilidad destacan:

- Construcción de una ciclovía cantonal.
- Construcción del Terminal de Transportes.
- Mejorar la cobertura de vías, con todos los requerimientos técnicos que la norma dispone.
- Cuidar las intersecciones conflictivas ubicadas en la entrada a mina de Alpayacu, entrada a Pindo Mirador y entrada a la Vía Madre Tierra-Tarqui.
- Mejorar las vías secundarias con el ancho de Bermas y carriles.
- Crear programas de formación para ciclistas en el ámbito urbano y rural.
- Programa para conductores de motocicletas y utilización de las mismas.

2.6.1. Medios de transporte.

Para el servicio de transporte de pasajeros existen seis cooperativas registradas ante la ANT, de la siguiente manera:

Tabla 39. Cooperativas de transporte terrestre

Nro.	Compañía.
1	Cooperativa de taxis y camionetas Shell. (Puyo – Shell) (Puyo – Mera)
2	Compañía de transporte mixto Mera – Transmera. (Mera – Shell) (Mera – Shell – Puyo)
3	Reina Cumandá. (Puyo – Shell – Mera) (Puyo – Shell – Alpayacu)
4	Compañía de Transporte Alpayan. (Puyo – Shell – Mera) (Puyo – Moravia)
5	Compañía de Transporte Rio Tigre. (Puyo – Puerto Santa Ana) (Puyo – Tarqui – La Encañada) (Puyo – Tarqui – Nueva Vida)
6	Compañía de Transporte Centinela del Oriente. (Puyo – La Encañada)

Fuente: Trabajo de campo.

Elaborado por: Equipo técnico PDOT, 2024

En cuanto a infraestructura de transporte, no se dispone de terminales establecidos en los circuitos efectuados por las cooperativas de transporte público, únicamente disponen de lugares para estacionar sus unidades. En la parroquia Shell existe una parada de buses en la Av. Padre Luis Jácome que funciona como un terminal improvisado, y los buses se detienen unos minutos hasta recoger pasajeros, lo mismo pasa con las unidades

interprovinciales, que la utilizan como un punto fijo de recolección de pasajeros, sin embargo, esta instalación no brinda los requerimientos necesarios de seguridad y comodidad para este uso.

Cada cierto periodo lo as compañías tienen que actualizar y mejorar las unidades, por lo que la gran mayoría se encuentran en buen estado de conservación.

Rutas de Circulación de transporte Terrestre por prestadores de servicio registrados ante la ANT y TRANSCOMUNIDAD-EP.

Ruta Madre Tierra.

El trayecto hacia la Parroquia Madre Tierra lo realizan dos cooperativas: Transporte Reina Cumandá y Río Tigre, éstas parten desde la ciudad de Puyo cubriendo la ruta en dos frecuencias, de la siguiente manera: el primero, Puyo-Tarqui-Madre Tierra-Puerto Santa Ana; y el segundo, Puyo-Tarqui-La Y-La Encañada-Nueva Vida-Puyo Pungo-Santa Ana.

Ruta Puyo-Shell, Puyo-Shell-Mera.

Esta ruta la efectúan las Compañías Reina Cumandá y Alpayan, iniciando su recorrido en la ciudad de Puyo, en la Calle 27 de Febrero (Parada), Tnte. Hugo Ortiz, Amazonas, Alberto Zambrano. Vía Baños-Puyo, en Shell por la Av. Padre Luis Jácome ingresa a la zona urbana y recorre algunas calles. La ruta Puyo – Mera; los buses de las compañías Reina Cumandá y Alpayan, realizan las frecuencias de forma alternada dentro de los horarios de las frecuencias establecidas, manteniendo así continuo el servicio de transporte.

Adicionalmente, existe el servicio de transporte escolar denominado servicio estudiantil Anaconda Oriental TRANSCONDAOR SA en la ciudad de Shell. Dispone de 8 unidades con una capacidad promedio para 15 pasajeros, el servicio que ofrece a los estudiantes es en el horario de entrada y salida de los establecimientos educativos, es decir, no disponen de una ruta o circuito establecido por la empresa, sin embargo, los recorridos se extienden hasta la Parroquia urbana de Mera, debido al alto porcentaje de escolares pertenecientes a la Parroquia Shell que estudian en el colegio Militar Héroes del Cenepa. Al ser un servicio privado la oferta depende directamente de la demanda.

Tabla 40. Rutas y frecuencias del servicio de transporte terrestre

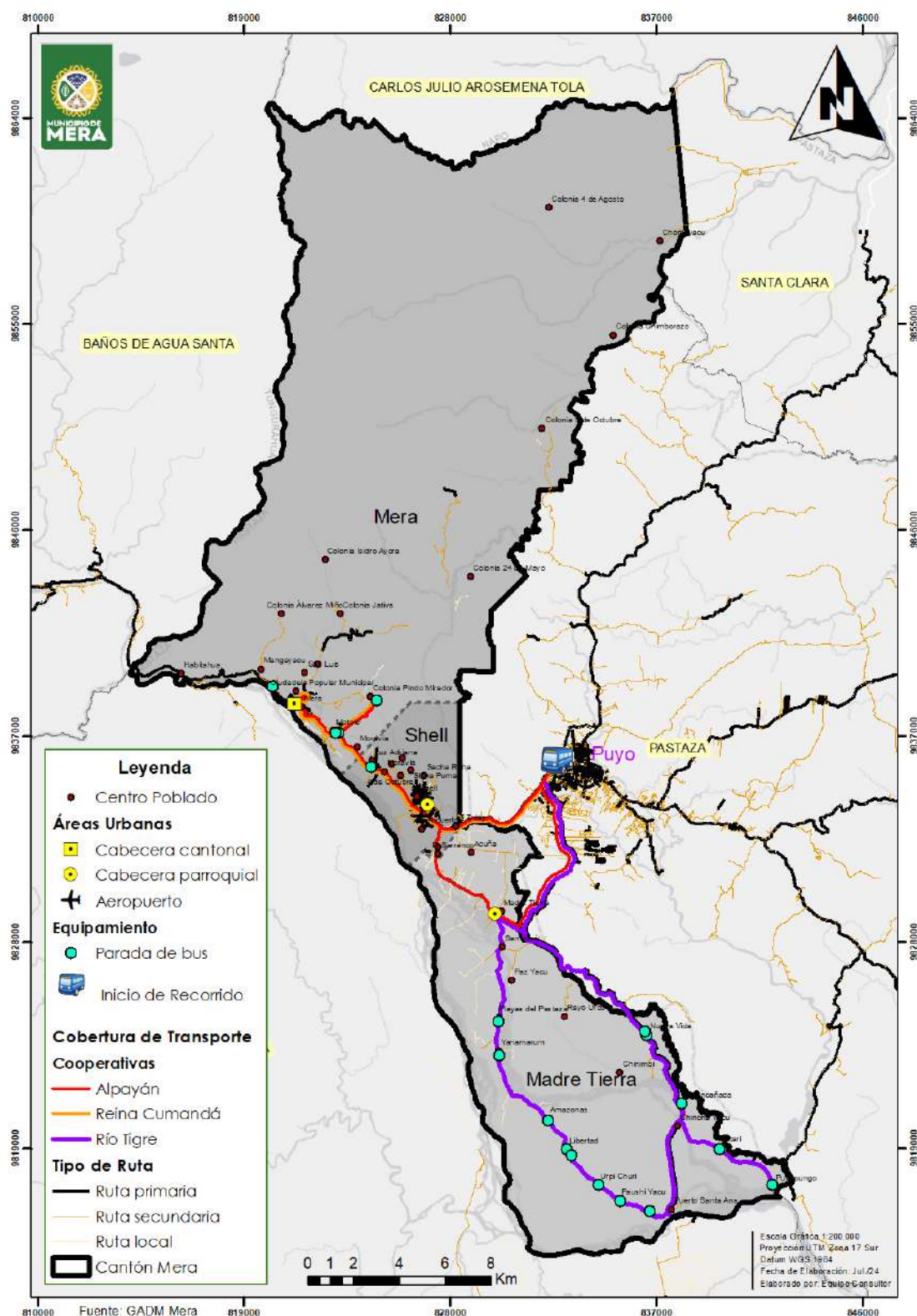
Compañía De Transportes "Reina Cumandá".		Compañía De Transportes "Río Tigre Cia. Ltda."		Compañía De Transportes "Alpayan Cia. Ltda."	
Ruta 1.		Ruta 1.		Ruta 1.	
Horarios Salida.	Puyo - Shell	Horarios Salida.	Puyo - Madre Tierra - Santa Ana.	Horarios Salida.	Puyo – Shell.
05:42 a 07:13 cada 7 min, 07:13 3 a 12:07 cada 10 min, 12:07 a 14:00 cada 7 min, 14:00 a 17:00 cada 10 min, 17:00 a 21:00 cada 7 min (51 frecuencias)	Parada Alpayan (27 de febrero y 24 de Mayo) - Av. Alberto Zambrano (Terminal Terrestre Puyo, Parque Acuático Morete Puyo) - Redondel (Dique Las Palmas) - Santa Rosa (Paraderos) - Shell (Parque Central) - Puyo, Parada Alpayan (27 de Febrero y 24 de Mayo).	06:00, 09:30, 16:30	Mercado Mariscal - Av. Alberto Zambrano Tarqui (Jardín Botánico Las Orquídeas, Zoo Refugio) - Madre Tierra (Artesanías Campo Alegre, Museo de la Asociación Agua Viva) Santa Ana (Jardín Botánico Yaku Runa) - Puyo, Mercado Mariscal.	05:30 hasta 21:00 cada 7 minutos	Parada Alpayan (27 de febrero y 24 de mayo) - Av. Alberto Zambrano (Terminal Terrestre Puyo, Parque Acuático Morete Puyo) - Redondel (Dique "Las Palmas") - Santa Rosa (paraderos) - Shell (Parque central) - Puyo, Parada Alpayan (27 de Febrero y 24 de Mayo).
Ruta 2.		Ruta 2.		Ruta 2.	
Horarios Salida.	Puyo – Mera.	Horarios Salida.	Puyo - Encañada - Santa Ana.	Horarios Salida.	Puyo – Mera.
08:55, 13:25, 16:25 (3 frecuencias)	Parada Alpayan (27 de Febrero y 24 de Mayo) - Av. Alberto Zambrano (Terminal Terrestre Puyo, Parque Acuático Morete Puyo) - Redondel (Dique Las Palmas) - Shell- Estación Biológica Pindo Mirador - Mera (Parque	06:15, 13:30, 18:30	Mercado Mariscal - Av. Alberto Zambrano - Tarqui (Jardín Botánico Las Orquídeas, Zoo Refugio) - Encañada (Emprendimiento Turístico Paz Yaku) - Santa Ana (Jardín Botánico Yaku Runa) - Puyo, Mercado Mariscal.	5:30 hasta 21:00 cada 35 minutos	Parada Alpayan (27 de febrero y 24 de mayo) - Av. Alberto Zambrano (Terminal terrestre Puyo, Parque Acuático Morete Puyo) - Redondel (Dique Las Palmas) - Shell- Estación Biológica Pindo Mirador - Mera (Parque Central, Mariposario Dedalma, Complejo Turístico Río Tigre) - Puyo, Parada Alpayan (27 de Febrero y 24 de Mayo).
			Ruta 3		
				Horarios Salida.	Puyo - Encañada – Puvupungo.

Compañía De Transportes "Reina Cumandá".		Compañía De Transportes "Río Tigre Cia. Ltda."		Compañía De Transportes "Alpayan Cia. Ltda."	
Ruta 1.		Ruta 1.		Ruta 1.	
Horarios Salida.	Puyo - Shell	Horarios Salida.	Puyo - Madre Tierra - Santa Ana.	Horarios Salida.	Puyo – Shell.
	Central, Mariposario Dedalma, Complejo Río Turístico (Puyo, Tigre) - Puyo, Parada Alpayan (27 de Febrero y 24 de Mayo).	06:30, 11:45, 16:00	Mercado Mariscal - Av. Alberto Zambrano Tarqui (Jardín Botánico Las Orquídeas, Zoo Refugio) - Encañada (Emprendimiento Turístico Paz Yaku, Kischshuar Amazanga) Puyupungo (Emprendimiento Turístico Comunita rio Mirador Chupapunda) Puyo, Mercado Mariscal.	05:40, 12:15, 17:15	Parada Alpayan (27 de febrero y 24 de Mayo - Vía Tarqui (Zoorefugio) - Madre Tierra (Acuario Finca Sarahi, Museo artesanal Agua Viva) - Shell - Puyo, Parada Alpayan (27 de Febrero y 24 de Mayo).

Fuente: Trabajo de campo.

Elaborado por: Equipo técnico PUGS.

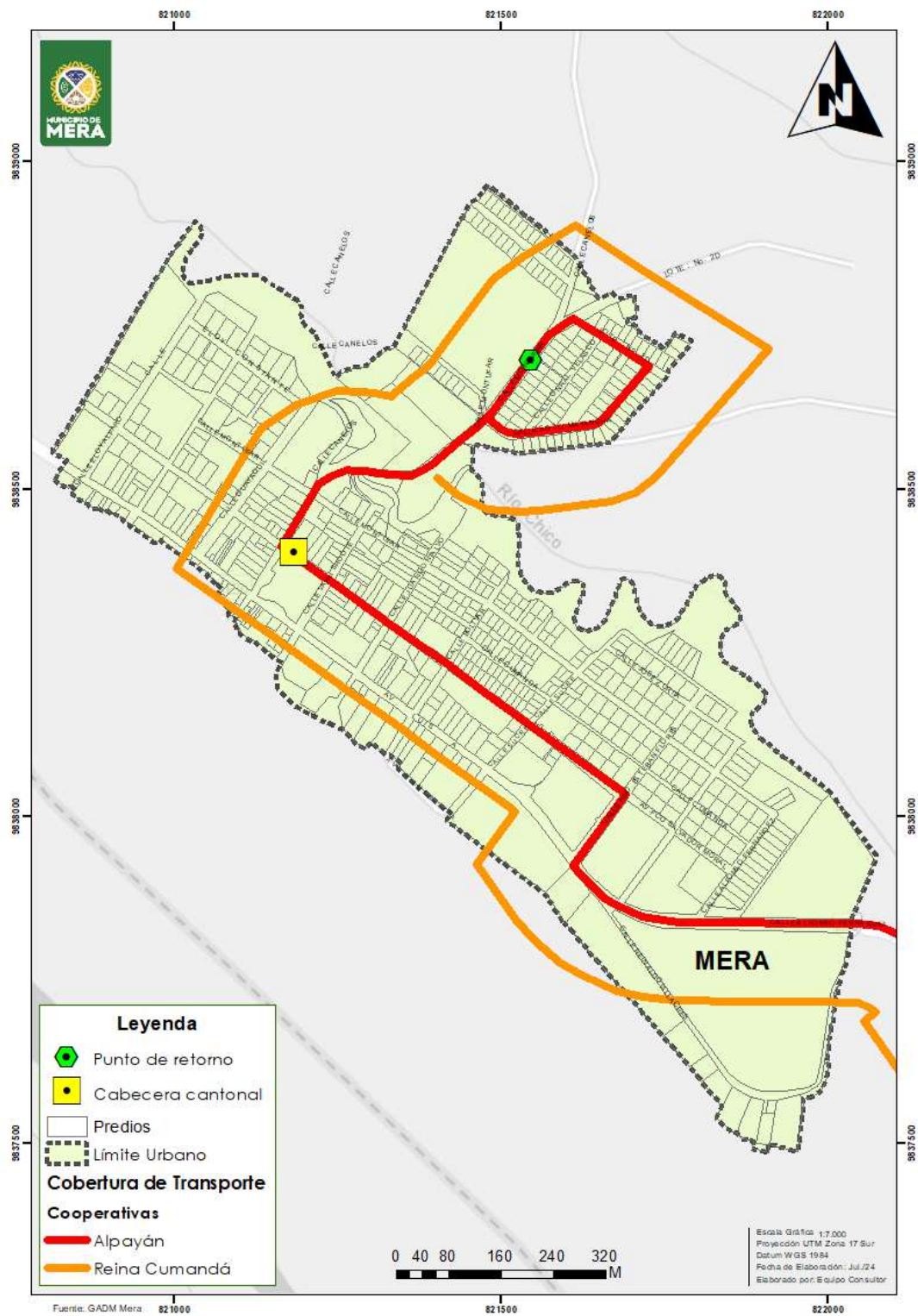
Figura 68: Cobertura de redes de transporte público de pasajeros cantonal



Fuente: Investigación de campo, TRANSCOMUNIDAD EP.

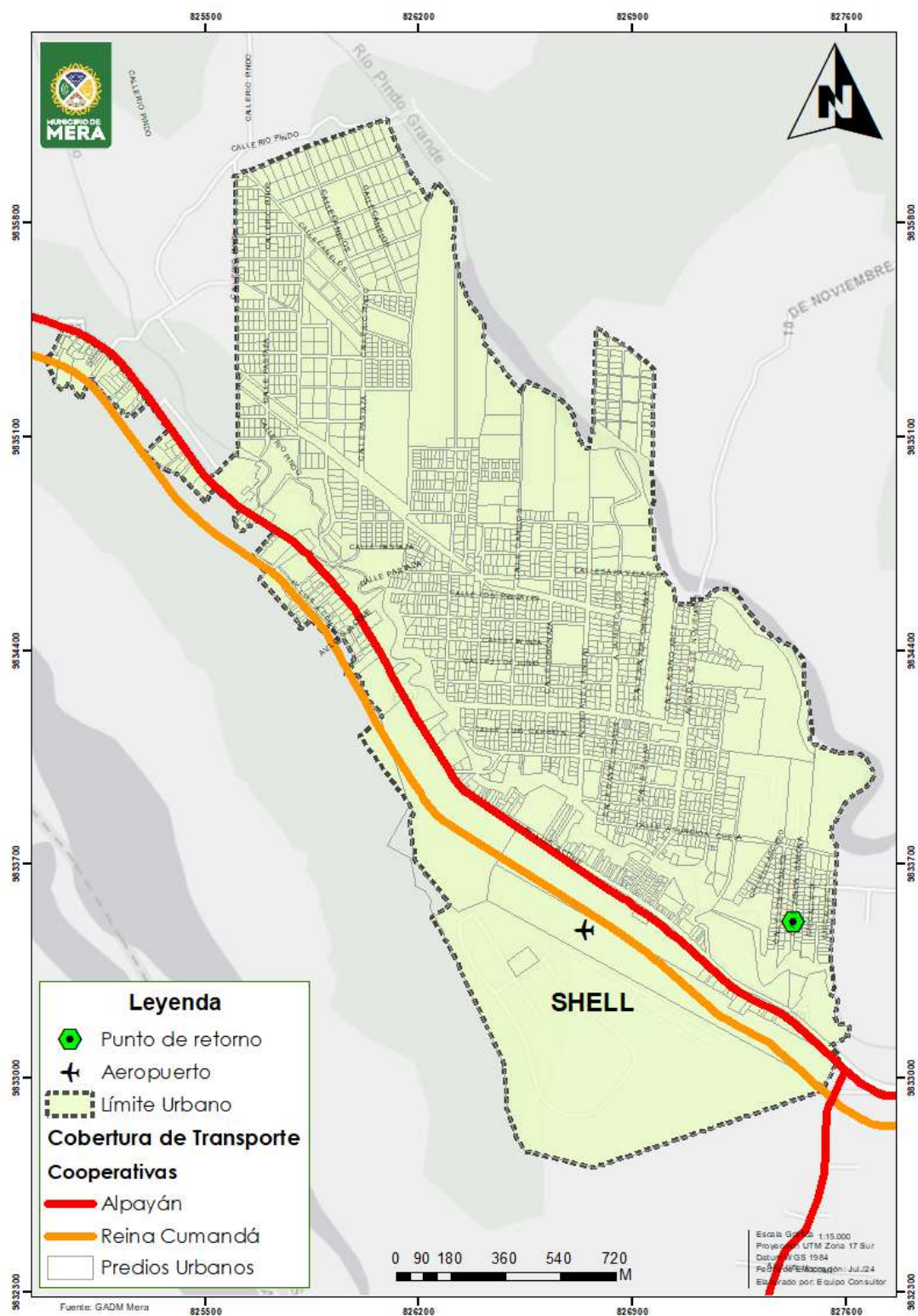
Elaborado por: Equipo técnico PUGS

Figura 69: Cobertura de redes de transporte público en el área urbana de Mera



Fuente: Investigación de campo, TRANSCOMUNIDAD EP.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

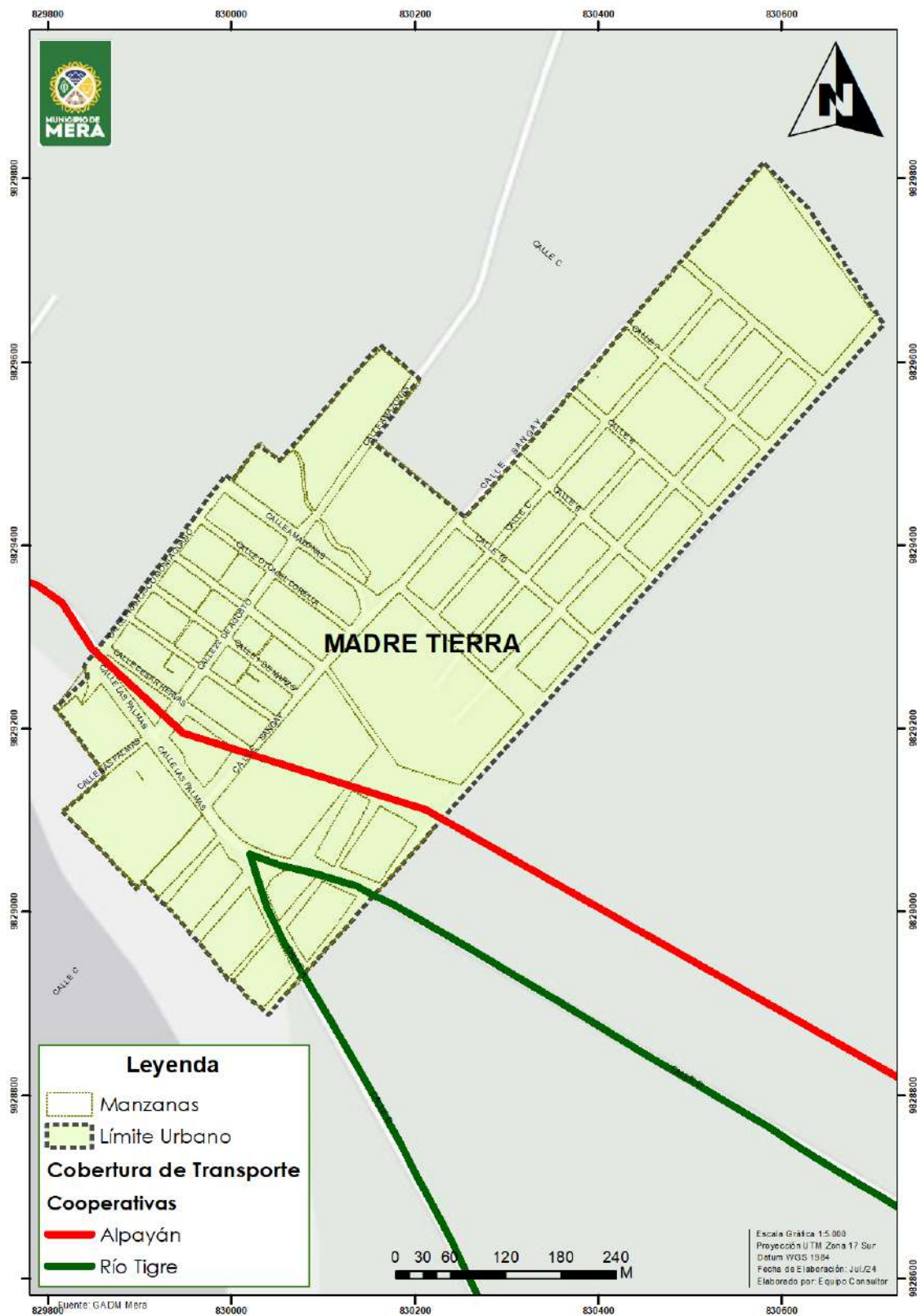
Figura 70: Cobertura transporte público en el área urbana de Shell



Fuente: Investigación de campo, TRANSCOMUNIDAD EP.

Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

Figura 71: Cobertura de transporte público en el área urbana de Madre Tierra



Fuente: Investigación de campo, TRANSCOMUNIDAD EP.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

Población con acceso a transporte público.

En base a los datos del documento del Plan de Movilidad del Cantón Mera se estima que dentro del Cantón Mera se realizan 311 viajes por día en unidades con capacidad promedio de 40 pasajeros, sirviendo a una población estimada de una población atendida de 1242 en la Parroquia Mera y 8286 en la Parroquia Shell que representan el 70% y 80% de la población por parroquias que utiliza los medios de transporte público colectivo, la población que utiliza los medios de transporte público representan por parroquia así: Mera el 98% y Shell el 99% del total de población proyectada para éstas para el año 2014.

Sin embargo, para efectos de este análisis, y una vez analizadas las rutas y frecuencias de las diferentes cooperativas de transporte que operan en el cantón, se propone realizar el cálculo del índice de: **“Proximidad a redes de Transporte”** (PRT). Éste determina el porcentaje de población con acceso al servicio de transporte público en un área de influencia establecido por el radio de cobertura de la red de transporte, considerado 300 m en zonas urbanas y 400 m para zonas rurales. A diferencia de los datos del Plan de Movilidad, el índice PRT calcula la población por cada localidad con acceso adecuado dentro del rango de cobertura propuesto.

En este contexto, para zonas rurales se utilizará la población por sectores con acceso a este servicio, respecto al total poblacional, y las viviendas que se encuentran dentro de este rango. Además, en zonas urbanas se podrá determinar las manzanas que están fuera del área de influencia de esta red.

El índice se calcula en porcentaje, y la estimación óptima es del 100% de la población con acceso a este importante servicio.

$$PRT = \frac{PAT}{PT} \times 100$$

Donde:

- PRT: Proximidad a redes de Transporte
- PT: Población total
- PAT: Población con acceso a red de transporte público

Área rural.

Aproximadamente se registran 41 centros poblados fuera de los límites urbanos de las tres parroquias, de los cuales 21 están incluidos en el área de influencia de la red de transporte público. Esto representa que un 63% de la población en zonas rurales cuenta con acceso a este servicio público de manera adecuada.

$$PRT = \frac{3636}{5857} \times 100 \quad PRT = 63\%$$

En este análisis, un estimado de 3696 personas acceden al transporte público mientras que 2118 personas no lo hacen de manera directa. Los sitios con mayor déficit están en la parroquia Mera, porque 10 de 14 poblados no tienen servicio de transporte público, esto hace que tengan que utilizar algún otro tipo de transporte alternativo. La estimación de cobertura de transporte público está asociado directamente a la falta de conectividad vial que existe en la parroquia Mera.

Tabla 41. Habitantes con acceso a red de transporte público, en la zona rural

Población con acceso a transporte público		
Parroquia.	Poblado.	Habitantes.
Madre Tierra.	Amazonas.	390
	Puerto Santa Ana.	342
	Nueva Vida.	300
	Puyo Pungo.	200
	La Encañada.	154
	Libertad.	150
	Yana Amarun.	123
	Playas del Pastaza.	97
	Jatari.	96
	San José.	84
	Urpi Churi.	80
	Chincha Yacu.	67
	Paushi Yaku.	49
Shell	Moravia.	967
	Luz Adriana.	261
	Nuevo Milenio.	82
	El Barranco.	77
Mera.	Motolo.	177
Total.		3696

Fuente: INEC, investigación de campo.

Elaborado por: Equipo técnico PUGS

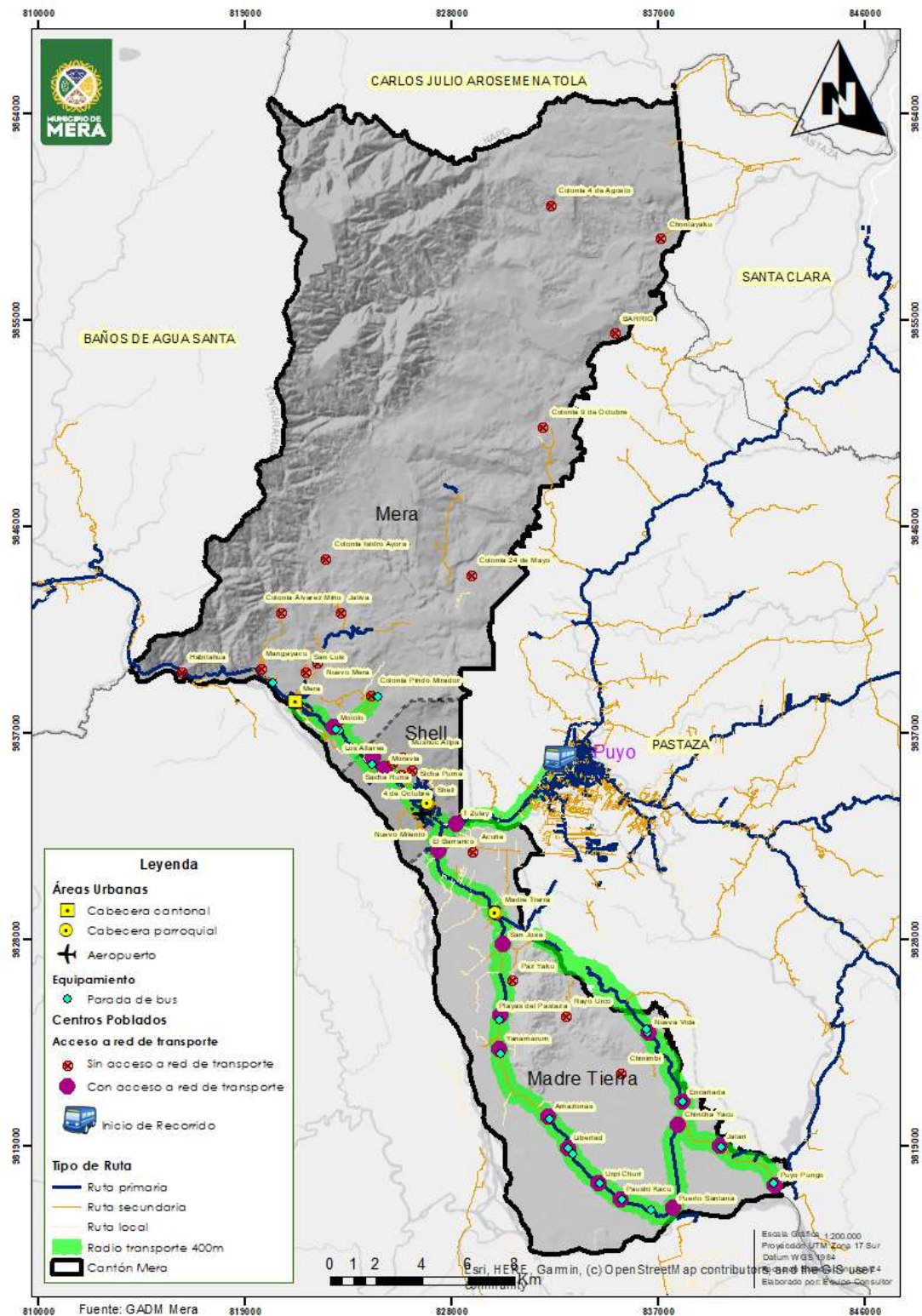
En Madre Tierra, de las comunas ubicadas en el área rural, Paz Yacu, Rayo Urco y Chinimbi están fuera del radio de influencia de la ruta de transporte, esto equivale a que 217 personas tienen que trasladarse a pie hasta la vía principal y poder conseguir transporte. La parroquia Shell, tiene un recorrido que forma parte de la ruta Puyo-Shell-Mera, a través de la Vía E30, incluye sectores rurales como: La Moravia, Luz Adriana, Nuevo Milenio, y El Barranco, como sectores servidos por la transportación urbana.

Mientras que, en Mera, únicamente el sector Motolo se encuentra dentro del área de acción de la red de transportación urbana, dejando todos los sectores y colonias agrícolas del norte de la parroquia sin el servicio de transporte, esto va de la mano de la calidad de las vías de estos sectores. Los segmentos viales desde el sector de Mangayacu hasta la Colonia Álvarez Miño; desde Mera hasta la Colonia 24 de Mayo, el tramo hacia el Pindo Mirador, Simón Bolívar (Parroquia Fátima) hacia la Colonia 9 de Octubre, Vía a Chonta Yacu desde San Rafael (Cantón Santa Clara), no disponen de servicio de transporte público colectivo.

Cabe indicar que del tramo del Anillo Vial de Madre Tierra comprendido entre La Encañada y Puyo Pungo también se sirven como medio de ingreso a la comunidad de Iwía de la Parroquia Tarqui, y en Puerto Santa Ana sirve como punto de enlace con el Cantón Palora por medio de la Tarabita sobre el Río Pastaza; otro punto de servidumbre para el Cantón Palora es la vía hacia el Puente Colgante hacia la Parroquia Cumandá.

En el siguiente mapa se ilustra los sectores con acceso al servicio de transporte público en el área rural, así como también las paradas a lo largo de los ejes viales.

Figura 72: Población con acceso a servicio de transporte público



Fuente: Investigación de campo, TRANSCOMUNIDAD EP.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

Área Urbana.

Para efectos de este análisis, particularmente en la parroquia Shell, vamos a analizar el índice de proximidad a redes de transporte público desde dos escenarios. El primero, teniendo en cuenta únicamente el área comprendida entre los límites urbanos de la ciudad; y el segundo, incluyendo las áreas de expansión y promoción urbana. Estas consideraciones obedecen básicamente a la estructura y funcionalidad de la ciudad, es decir, si bien existe un área urbana consolidada, existen también áreas contiguas a ésta que han experimentado un importante crecimiento en los últimos años y forman parte de la estructura urbana de la ciudad.

Para calcular el índice de proximidad se utilizará como recurso primario a la población por manzanas, el número de manzanas y el área de influencia que cubren los recorridos de las cooperativas de transporte público. Hay que recalcar que en la parte rural y áreas de expansión no existe clasificación de personas por manzanas en el INEC, por lo que se hará una relación entre la población por sector censal y las manzanas de las áreas de expansión.

En el primer escenario, aproximadamente de las 120 manzanas que existen dentro de los límites urbanos de la ciudad, 20 están fuera de la influencia del radio de acción. Por lo que el índice de proximidad es del 96% en el área urbana. En la zona norte de la ciudad la cobertura es deficiente, sin embargo, en el área céntrica es relativamente buena cubriendo gran parte de la ciudad.

Nro. manzanas: 120

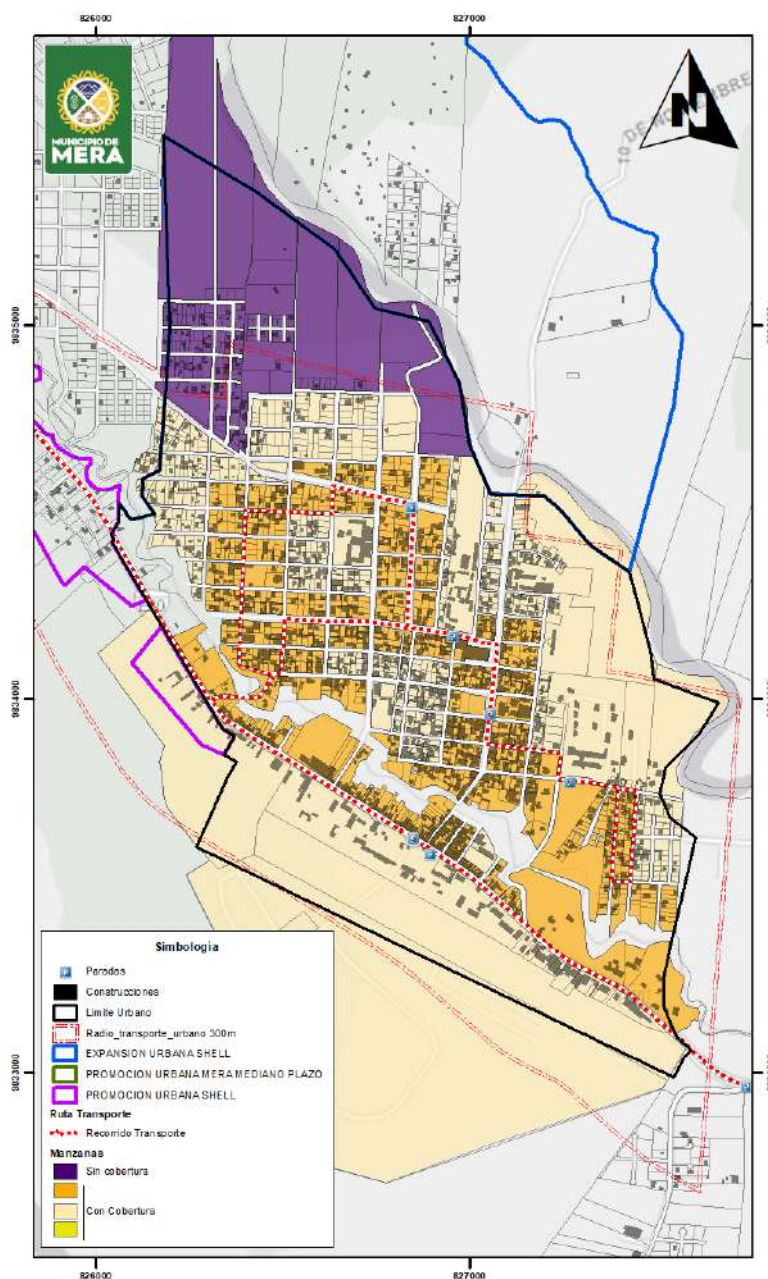
Nro. Manzanas con cobertura: 100

Nro. manzanas sin cobertura: 20

$$T1 = \frac{6336 \text{ hab.}}{6600} = 96\%$$

Los sectores del norte de la ciudad en su área urbana como: Nuevo Amanecer, Asociación de empleados Voz Andes, Sol de Oriente, Lotización San Luis entre otros, están fuera del rango de cobertura, y tienen que acceder a la red de transporte de forma indirecta. Esto dificulta la adecuada movilidad humana para la realización de las diferentes actividades diarias de la población

Figura 73: Población con acceso a PRT en área urbana de la parroquia Shell



Escenario 1. **Fuente:** Investigación de campo, TRANSCOMUNIDAD EP.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

En el segundo escenario, a más del área urbana, se incluyen los barrios o sectores de las áreas de expansión y promoción urbana. Pero hay que tener en cuenta que a pesar que estas zonas están definidas con una estructura vial que da forma a predios y manzanas, la clasificación catastral municipal las identifica como polígonos de grandes extensiones de terreno. Por lo que, para efectos de este análisis, se asume gráficamente las manzanas definidas en campo como unidad de conformación del barrio. Determinando 120 manzanas urbanas y 155 rurales, con un total de 275 manzanas. De las cuales 135 manzanas quedan fuera del radio de acción de 300 metros del recorrido de las cooperativas de transportación urbana.

Barrios como Sacha Runa, Santa Ana, Asociación 4 de Octubre, Mushuc Allpa, Chonta Caspi entre otras, que están ubicados en el área de influencia y de expansión urbana, no tienen servicio de transporte público a pesar de ser asentamientos humanos consolidados y con una estructura urbana notable. En el caso de Luz Adriana y La Moravia al estar ubicadas hacia la vía Mera-Shell hace que estén parcialmente atendidas con este servicio, lo mismo pasa con los sectores que están ubicados a lo largo de esta vía.

La información de INEC no registra datos de población por manzanas en áreas rurales, por lo que se hace una relación de área censal rural con la configuración de manzanas para determinar el estimado de población por cada manzana, arrojando los siguientes datos:

$$RT2 = \frac{6059 \text{ hab}}{7593 \text{ hab}}$$

$$RT2 = 79,79\%$$

Con un 79.79% de población atendida con transporte público, la realidad es menos alentadora en el segundo escenario, pues varios barrios están desatendidos no solo en transportación urbana sino también en cuanto servicios básicos. Consideraciones a tener muy en cuenta en la planificación del crecimiento de la ciudad.

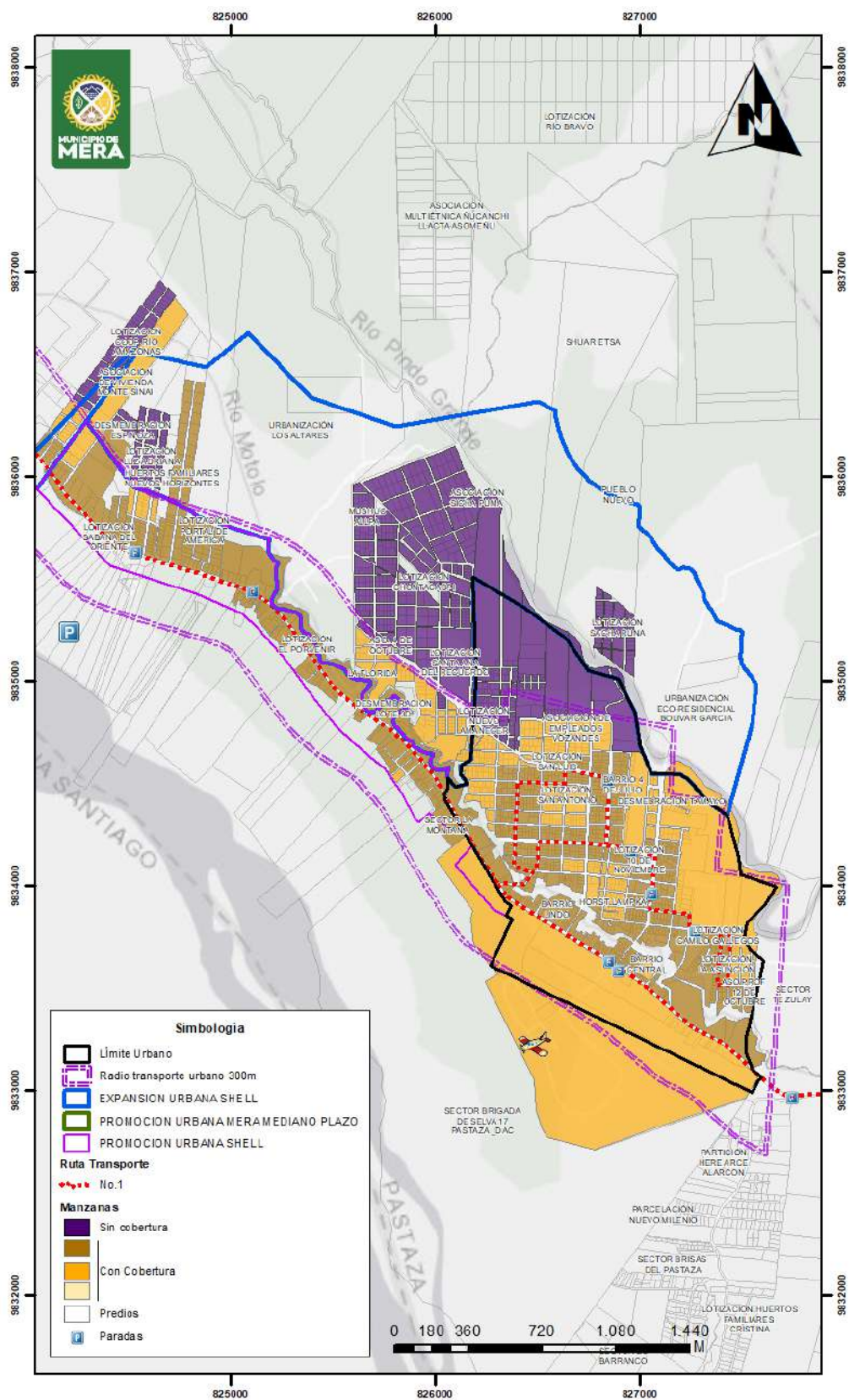
No se registran además espacios adecuados para el transporte alternativo como ciclo vías, por lo que no es posible el cálculo del índice PRT para esta modalidad de transporte y

movilidad humana. Por lo que se debe hacer énfasis en promover y crear espacios adecuados para la práctica de estas actividades.

Además, si bien es cierto, la cobertura de transporte en el área céntrica de la Parroquia Shell es relativamente buena, sin embargo, para proyecciones de población y ampliación de los límites urbanos actuales, se deberá ampliar las rutas y frecuencias de los recorridos de las cooperativas que brindan este servicio. De lo contrario, y como es de suponer, el índice de proximidad a redes de transporte público será deficiente. En el siguiente mapa se ilustra el cálculo del índice PRT en el segundo escenario, y los sectores con acceso a red por transporte público tomando como referencia a la manzana como unidad mínima.

En el área urbana del resto de parroquias, debido a la morfología y el tamaño de las ciudades, la cobertura abarca prácticamente todas las manzanas del área urbana. Centrándose el déficit en zonas rurales básicamente.

Figura 74: Acceso a PRT en áreas urbanas y de expansión de Shell



Fuente: Investigación de campo, TRANSCOMUNIDAD EP.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

2.6.1.1. Transporte aéreo

El acceso a comunidades en las provincias vecinas es, en algunos casos, posible únicamente por transporte aéreo debido a las condiciones y topografía que representan los centros poblados amazónicos. Los asentamientos humanos de las comunidades indígenas tienen un alto grado de dispersión, por lo que el traslado de personas y carga es a través de vía aérea. Otra ruta de transporte es mediante la vía fluvial, sin embargo, el tiempo que toma el traslado es mucho mayor.

Es por estos motivos que en la región amazónica existen el mayor número de pistas aéreas a nivel nacional, con alrededor de 219. En la Costa, Guayas posee 79 y Los Ríos, con 26. Por su parte en La Sierra existen nueve pistas y de estas cuatro son de Cañar, el resto está en Pichincha, Cotopaxi y Azuay.

El aeropuerto Río Amazonas, fundado en 1937 en la Parroquia Shell, brinda el servicio de transportación de carga y pasajeros. Éste es jerarquizado de segunda categoría por la Dirección General de Aviación Civil. Ubicación (01° 30'19" S, 78° 03' 45" W). Tiene un estimado de pasajeros de 5320 (PAX), y con un radio de servicio estimado de 125 Km (Ministerio de Transporte y Obras Públicas - INECO, Diciembre, 2012), el Aeropuerto más próximo es el Jumandi en el Cantón Tena, Provincia de Napo. Se lo categoriza así por estar alejado de otros aeropuertos comerciales, pero con un volumen de operaciones rentables de transporte aéreo. El Aeropuerto sirve principalmente de nodo de enlace a las 84 pistas de los Cantones Pastaza, Arajuno, y algunas Pistas en Morona Santiago, además con servicio de transporte a otros destinos del País. En el aeropuerto se realizan Servicios de transporte aéreo comercial, social y de seguridad; y, actividades de formación de pilotos (Escuelas de Aviación).

Zonas de protección.

La DAC en su Regulación Técnica de Aviación Civil RDAC, define las zonas de protección como limitaciones al dominio en beneficio de la navegación aérea:

Principio. El fraccionamiento de tierras, las modificaciones o ampliaciones de centros poblados y las propiedades vecinas a los aeródromos y aeródromos comprendidos en las zonas de protección que para cada caso establezca la ACC, estarán sujetos a restricciones especiales en lo referente a construcción y mantenimiento de edificaciones, instalaciones y cultivos que puedan afectar la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Servidumbre. Los planos de zonas de protección de cada aeródromo, incluirán las áreas en que está prohibido levantar cualquier obstáculo de las características indicadas en la RDAC 154 y documentación relacionada.

En el aeropuerto Rio Amazonas, están definidas 7 zonas de protección en la cual se regula la altura máxima de las edificaciones, además del cono de aproximación. Las alturas se definen en función del radio alrededor del aeropuerto de la siguiente manera.

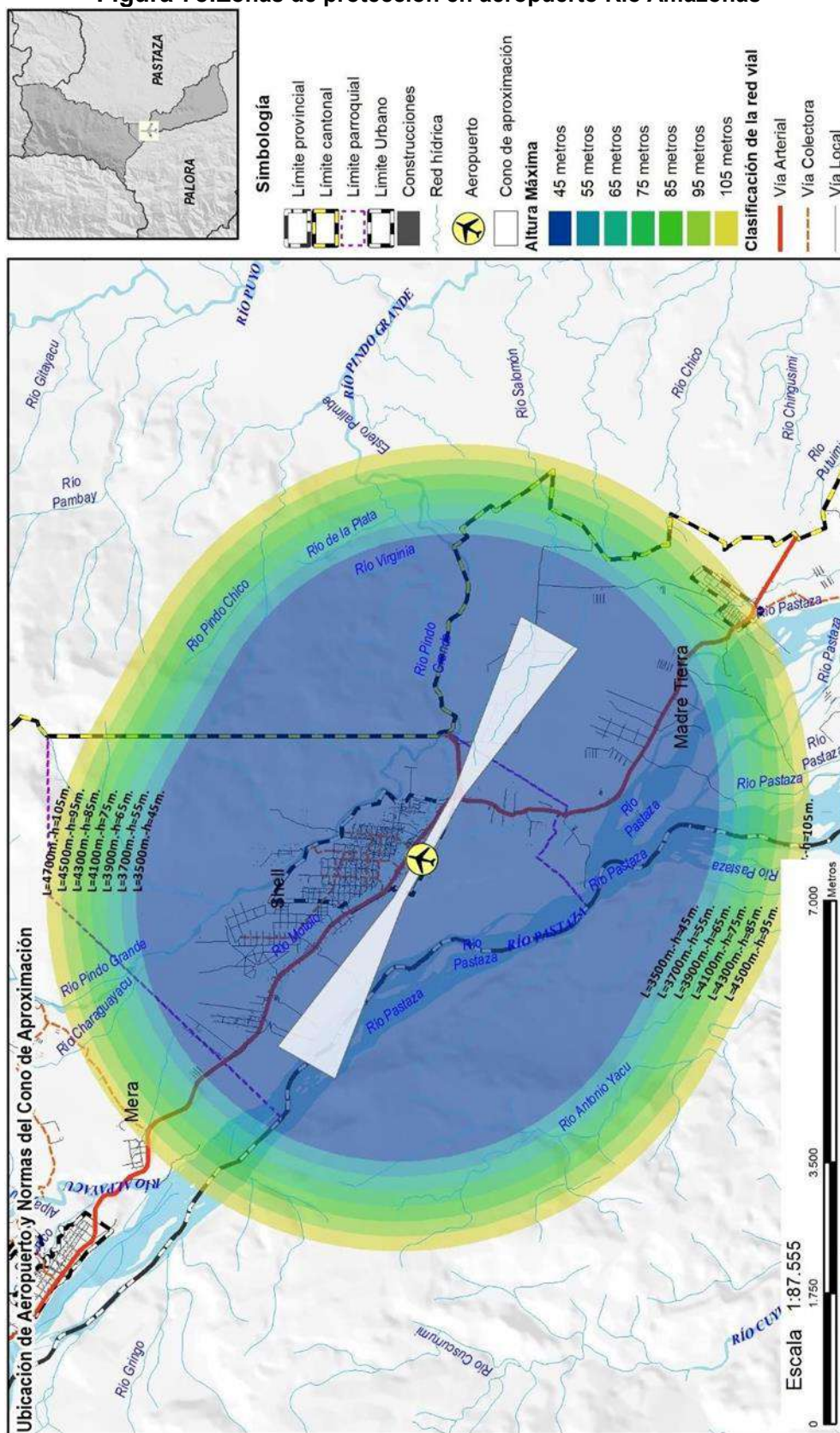
Tabla 42. Zonas de protección del aeropuerto Rio Amazonas

Radio	Altura máxima
3500 m	45 m
3700 m	55 m
3900 m	65 m
4100 m	75 m
4300 m	85 m
4500 m	95 m
4700 m	105 m

Fuente: Regulación Técnica de Aviación Civil.

Elaborado por: Equipo técnico PUGS.

Figura 75: Zonas de protección en aeropuerto Río Amazonas



Fuente: Regulación Técnica de Aviación Civil. PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 20219

2.6.1.2. Propuesta vial

La base para la propuesta de conectividad cantonal es la propuesta del sistema de asentamientos humanos, ya que cumplirá con la función de articular y ordenar los asentamientos, así como apoyo para la potenciación de los diferentes nodos propuestos.

Se prevé que la conectividad exterior del cantón se continúe realizando con la vía de primer orden, de competencia estatal, E30, por reunir con las condiciones para la vinculación y articulación entre el cantón y la estructura jerárquica de asentamientos a nivel provincial, zonal, regional y nacional. El buen estado permite que la conectividad con otros cantones sea eficiente, sin embargo, el principal problema es el atravesar por una de las zonas de riesgo de mayor complejidad en el cantón, la terraza aluvial de Mera. Al ser el único canal de comunicación del cantón con el exterior, y de comunicación entre esta zona de la región amazónica con la sierra ecuatoriana, el flujo de transporte de carga es alto, lo que de acuerdo a lo establecido en el diagnóstico con los informes de SNGR y del Ministerio de transporte y obras públicas es imperativo que a mediano plazo la vía E30 sea desplazada en uno de sus tramos. Por tal motivo se propone el eje vial de primer orden que atraviesa el sector nor oriental de la ciudad de Mera.

Respecto a la conectividad interna, para lograr una conectividad y acceso equitativo de la población a los diferentes servicios, se propone una articulación entre el nodo del cantón, los nodos de las parroquias y los nodos de las comunidades y colonias, utilizando las vías existentes y proyectando las necesarias. La articulación entre el nodo del cantón y los nodos de las parroquias se da por la vía estatal E30 entre Shell y Mera, y por la vía estatal E30 y la vía provincial entre Shell y Madre Tierra. Mientras que la conexión entre el nodo de las parroquias, en el caso de Madre Tierra, con los nodos de las comunidades, se da por el anillo vial que recorre casi la totalidad de las comunidades, la potencialidad de este anillo vial es su buen estado. En el caso de la parroquia Mera y la comunicación con las colonias se plantea las siguientes propuestas.

Terminación del anillo vial San Jorge – sector San Pedro – Álvarez Miño, distancia aproximada 2 km, y que servirá para el cambio de la matriz productiva, la reforestación y el impulso turístico en área de conservación como: senderismo, avistamiento de aves, orquídeas y varias especies de flora y fauna del sector, así como gozar del paisaje como mirador de los centros poblados.

Anillo vial Pindo Mirador partiendo frente a la Estación Biológica hacia el Mirador hasta unir en el sector Puyuyacu con la vía 24 de Mayo, longitud aproximada 7 km. De esta manera se integra un área productiva activa con belleza paisajística, en una ruta con historia como antiguo camino de los Naranjilleros.

Terminación de la vía Las Orquídeas – Pindo Mirador, longitud aproximada 600 m, que optimizará las actividades turísticas y el aprovechamiento de las bondades que el sector ofrece.

Vía Pindo Mirador hacia Las Cascadas, longitud aproximada 1,8 km. Vía en construcción y que aportará para el desarrollo turístico y agrícola del sector.

Terminación del proyecto de la ciclovía Isidro Ayora, longitud aproximada 18 km. Permitirá la conexión interna de la parroquia, el incentivo a la agro productividad sustentable y al desarrollo agroturístico ya que facilitará el trabajo de los agricultores y será decisivo para el funcionamiento de los emprendimientos turísticos, por lo tanto dinamizará la economía de las colonias agrícolas Luis A. Martínez, La Pradera, Chimborazo, 30 de Diciembre, 9 de Octubre, Los Ángeles, La Unión, Asociaciones Indígenas Puma Urko, Puca Yacu, Chonta Yacu, Boa yacu.

Vía de acceso a las colonias Sergio Játiva y Esperanza, longitud aproximada 3 km, que conecta a las colonias agrícolas Játiva, Esperanza y Juan León Mera.

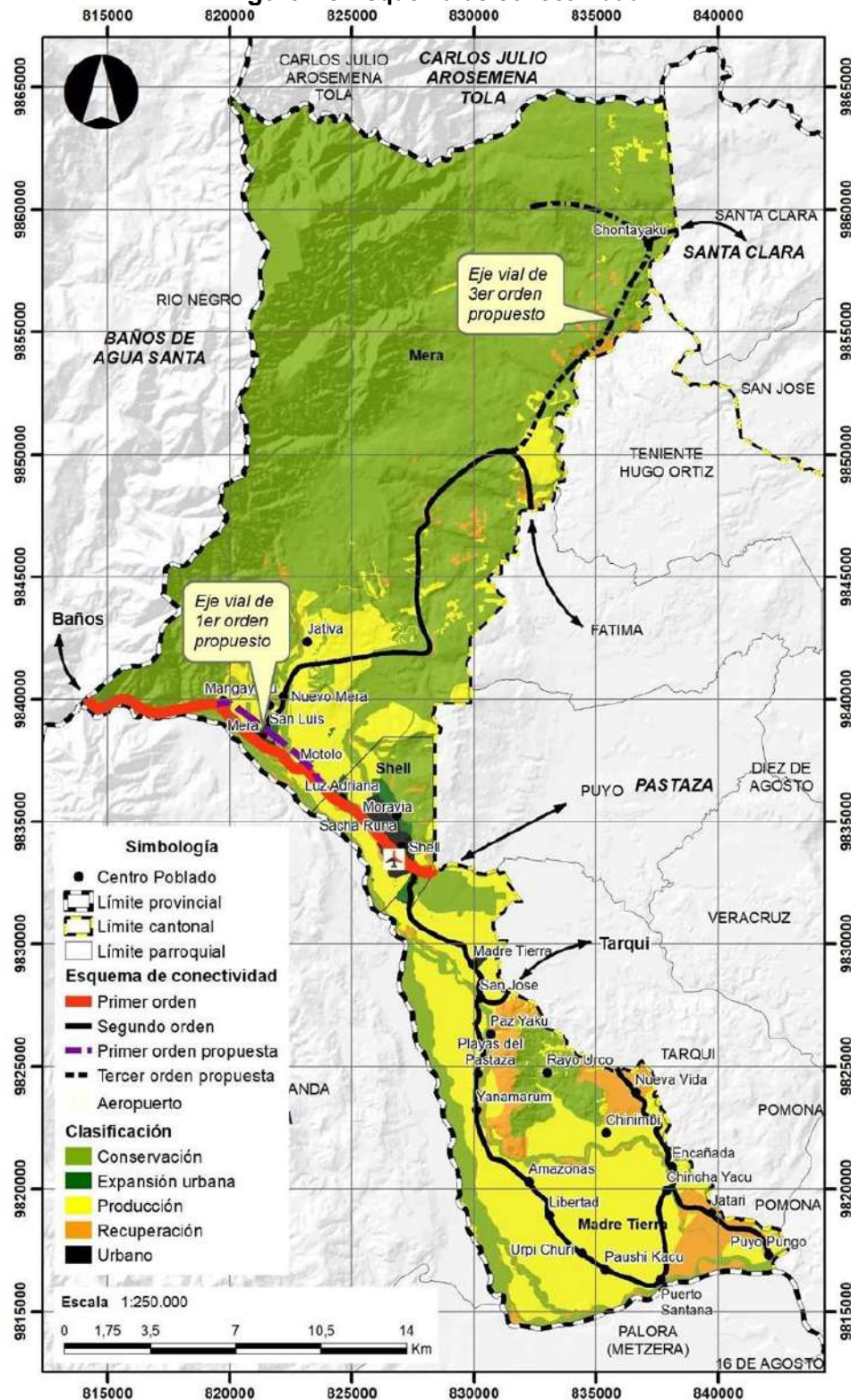
Construcción del Anillo vial Luis A. Martínez – 4 de Agosto, que conecta a las colonias agrícolas Luis A. Martínez, 27 de Marzo, 4 de Agosto 1, Asentamiento Indígena 4 de Agosto 2, Comunidad indígena Los Ángeles, La Pradera, Santa Clara.

Las vías proyectadas tendrán la característica de carrozables – ecológicas y permitirán acceder hacia potenciales atractivos turístico y de esta manera brindar alternativas

de sobrevivencia y desarrollo responsable con el ambiente a los campesinos de la zona, convirtiéndose en un dinamizador de la economía y de importantes grupos de atención prioritaria, como por ejemplo los asentamientos indígenas.

En el esquema de conectividad propuesto, se encuentran esquematizadas las vías existentes y las que están propuestas, es decir, se esquematiza la utilización de la red vial existente, potenciando y utilizándose de tal manera que se llegue a la articulación entre la utilización de las vías existentes y las vías proyectadas. La articulación de los diversos anillos viales propuestos debe realizarse de tal manera que permita la consolidación del cantón Mera, respetando el enfoque de las áreas de desarrollo, en sus diferentes ámbitos: conservación, administración, turismo especial, servicios, producción sostenible y turismo cultural; además de permitir a la población un acceso equitativo a los diferentes servicios y tenga la facilidad de comercializar sus productos y así promover el desarrollo productivo del cantón.

Figura 76: Esquema de conectividad



Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2019

2.6.2. Agua de dominio hídrico público (Sistema hídrico cantonal)

La red hídrica que atraviesa las áreas urbanas del cantón Mera está conformada por los siguientes cursos de agua, que son identificados y mapeados para una mejor identificación.

Dentro de la legislación municipal tampoco se tienen establecidos los espacios o márgenes de protección de los cursos de agua, de ríos o quebradas.

De conformidad con lo que estipula la Ley orgánica de recursos hídricos, en su artículo 13 nos indica que “Los terrenos que lindan con los cauces públicos están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público, que se regulará de conformidad con el Reglamento y la Ley.

Para la protección de las aguas que circulan por los cauces y de los ecosistemas asociados, se establece una zona de protección hídrica. Cualquier aprovechamiento que se pretenda desarrollar a una distancia del cauce, que se definirá reglamentariamente, deberá ser objeto de autorización por la Autoridad Única del Agua, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan.

Las mismas servidumbres de uso público y zonas de protección hídrica existirán en los embalses superficiales. En los acuíferos se delimitaron zonas de restricción en las que se condicionarán las actividades que puedan realizarse en ellas en la forma y con los efectos establecidos en el Reglamento de esta Ley”.

El citado reglamento indica en su Art. 62.- “Servidumbre de uso público: extensión y finalidad.

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público. La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en más o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua.”

Además, establece en su Art. 64.- “Zonas de Protección Hídrica: Extensión y Modificación. - 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 superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas u otras que determine la Autoridad Única del Agua en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional. La extensión indicada podrá modificarse en las siguientes circunstancias:

- a. En las zonas próximas a la desembocadura de los cursos de agua en el mar;
- b. En el entorno inmediato de los embalses; y,
- c. Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes”.

“La modificación exigirá la práctica de un procedimiento administrativo que iniciará la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente, de oficio o a petición de parte legitimada. Al expediente se incorporará la documentación técnica que haya servido de base para la apertura de oficio del procedimiento o la que aporte el solicitante y se dará audiencia de los titulares de los terrenos afectados y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de la correspondiente área por plazo de quince días. La resolución será emitida por la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente.”.

MUNICIPIO DE MERA

Carlos Julio Arosemena Tola

Baños de Agua Santa

Santa Clara

Pastaza

Palora

Madre Tierra

Ríos Simples

Ríos Dobles

Legenda

0 1 2 4 6 8 Km

Escala Gráfica 1:200,000
Proyección UTM Zona 17 Sur
Datum WGS 1984
Fecha de Elaboración: Jul./24
Elaborado por: Equipo Consultor

Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

2.6.3. Sistema de áreas verdes

El 9,2% del territorio cantonal que se traduce en 4901 hectáreas está dentro de esta categoría de conservación, distribuidos en 3 bosques protectores: Habitagua, Moravia y Yawa Jee.

Bosque Protector Habitagua.

El BP “Habitagua” es declarado por petición de parte, mediante resolución N°. 051 de 3 de octubre de 1994, publicado en el Registro Oficial N°. 620 del 26 de enero de 1995. Este bosque protector cuenta con dos bloques, el BPH 1 cuenta con una superficie de 3174,34 Ha, mientras que el BPH 2 cuenta con una superficie de 1262,59 Ha, y se encuentra en las provincias de Tungurahua y mayormente en la Provincia de Pastaza, Cantón Mera.

La ubicación geográfica del bloque I, se localiza en la Parroquia Mera y se encuentra limitando al norte por el Río Chonta Yacu; al sur se encuentra cercano al Río Blanco; al oeste limita con el Parque Nacional Llanganates; y al este por el Río Anzu. El bloque II, se localiza en la Parroquia Mera del Cantón del mismo nombre y en la Parroquia Río Negro del Cantón Baños de Agua Santa, limita al norte por el Parque Nacional Llanganates; al sur y al oeste se encuentra cercano al Río Pastaza y al este cercano al Río Anzu. (MAE, 2010).

Bosque Protector Moravia.

El BP “Moravia” es declarado por petición de parte, mediante Resolución N°. 29 del 11 de julio de 1997, publicado en el Registro Oficial N°. 172 del 14 de octubre de 1997. Cuenta con una superficie total de 603,87 Ha, ubicándose de forma geográfica en la Parroquia Puyo del Cantón Pastaza y en la Parroquia Shell del Cantón Mera, sus límites son: al norte se encuentra la Colonia Pindo Mirador y la Colonia Bellavista; hacia el este se encuentra entre la Colonia Bellavista y el Río Pindo Chico; al sur tenemos la Hacienda Moravia y al oeste el Río Pindo Grande (MAE, 2010).

Bosque Protector Yawa Jee.

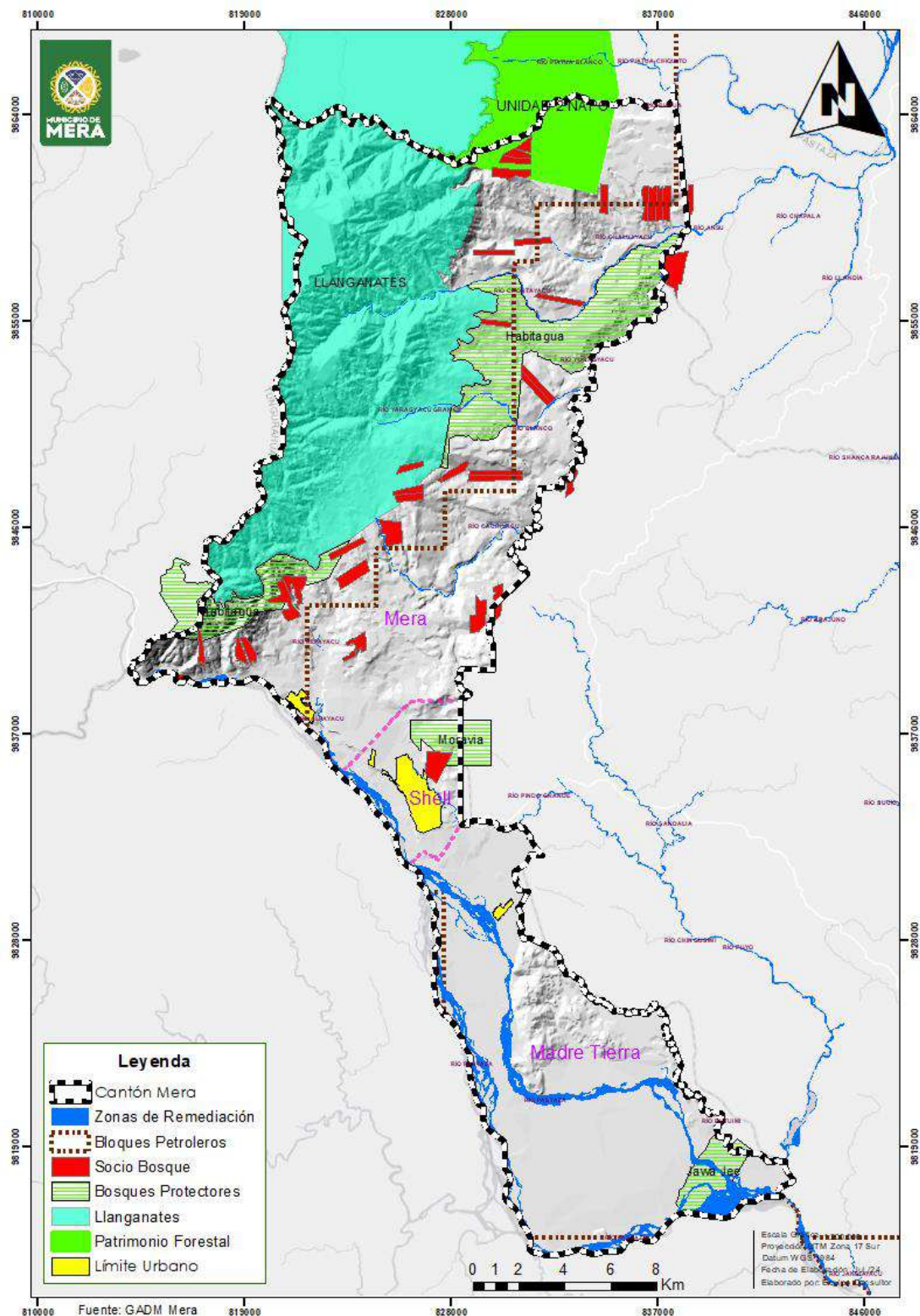
El BP “Puerto Santana o Yawa Jee” es declarado por petición de parte, mediante resolución N°. 14 del 24 de marzo de 1997 y publicado en el Registro oficial N°. 40 del 22 de abril de 1997. Cuenta con una superficie total de 544,77 Ha., y su ubicación geográfica se localiza, dentro de la Parroquia Madre Tierra, contando con los siguientes límites: al norte se encuentra el Río Putuimi; al este el recinto Puyo Pungo; al sur tenemos el Río Pastaza y al Oeste limita con una vía perteneciente a la red vial provincial

Programa Socio Bosque.

En el año 2008 el Estado Ecuatoriano a través del Ministerio del Ambiente, crea el Programa Socio Bosque cuyo objetivo principal es la conservación de bosques y páramos nativos. Socio Bosque consiste en la entrega de incentivos económicos a campesinos y comunidades indígenas que se comprometen voluntariamente a la conservación y protección de sus bosques nativos, páramos u otra vegetación nativa.

Dentro de esta iniciativa de conservación, en el cantón Mera existen 36 propiedades de tenencia individual equivalente a 1555,32 hectáreas que equivalen al 2,99% del territorio cantonal. En el cantón Mera existen convenios firmados desde el año 2009 y el último año de ingreso de propiedades al Programa Socio Bosque son del año 2014. Casi la totalidad de predios se ubican en la parroquia de Mera, una se ubica en la parroquia Shell y no existen convenios registrados en la parroquia Madre Tierra.

Figura 78: Categorías de Conservación en el cantón Mera



Fuente: Ministerio del Ambiente – SNAP.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

2.7. Conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos

De acuerdo al marco legal vigente se define al PUGS como un apéndice del PDOT cantonal, sin embargo para establecer con mayor especificidad los componentes del presente plan, en especial lo referente al componente estructurante cantonal, es preciso hacer un breve análisis de las determinaciones desarrolladas dentro del componente biofísico del Plan de Desarrollo cantonal, por lo cual a continuación se realiza una descripción muy breve de los contenidos que se encuentran analizados con mayor detalle en el PDOT.

Al analizar el mapa biofísico del cantón Mera, se puede apreciar fácilmente que una gran cantidad de superficie territorial está ocupada por áreas protegidas consideradas dentro del Sistema Nacional de áreas protegidas como es el caso del Bosque Protector Llanganates, y los bosques protectores Habitagua, Moravia y Yawa Jee, además del corredor ecológico Llanganates-Sangay, que en conjunto nos muestran que una de las grandes potencialidades del cantón podría ser los Servicios Ambientales.

A pesar de ello, es importante destacar que dentro del componente biofísico se realiza el análisis respecto de procesos de deforestación y se muestran algunas conclusiones alarmantes como las que se recalcan a continuación, y que deben tener una especial consideración al momento de establecer los cuerpos normativos que coadyuven a contrarrestar dichos eventos que propician la degradación de los recursos naturales del territorio.

En el periodo de tiempo comprendido entre los años 2014 y 2018 se produce una desaparición del 0,8% de Bosque Nativo del cantón Mera, lo que se traduce en la pérdida de 260 hectáreas para esta categoría. En lo que respecta a categoría Vegetación Arbustiva y Herbácea, se evidencia en el periodo de tiempo en análisis un decrecimiento del 10%, lo que se traduce en una pérdida de 148 hectáreas.

La categoría denominada Tierra Agropecuaria, en el periodo comprendido entre los años 2014 al 2018 muestra un crecimiento de 76 hectáreas, que equivale al 0,55 % de aumento, respecto al valor inicial registrado en el año 2014.

La categoría denominada Otras tierras o área sin cobertura vegetal que muestra en esencia a las zonas descubiertas de agua dentro de los límites de máxima crecida del río Pastaza a su paso por el cantón Mera, para el año 2018 muestra un crecimiento del 14% respecto al valor inicial de referencia que corresponde al 2014, esto equivale a un incremento en esta categoría de 224 hectáreas.

Para poder entender éste fenómeno, tomamos en cuenta que la huella de niveles máximos de crecida del río Pastaza ha dejado zonas descubiertas que se han sumado a esta categoría, otro factor importante, y que se debe incorporar al análisis, es la actividad de explotación de áridos y pétreos que se desarrolla a lo largo del río Pastaza a su paso por los límites administrativos del cantón Mera, esta actividad minera busca encauzar en la medida de lo posible las aguas del río Pastaza con el fin de dejar al descubierto el material pétreo para su aprovechamiento.

En lo referente a la categoría denominada Zona Antrópica (Área Poblada, Infraestructura) en el periodo de tiempo de análisis que va desde el año 2014 al 2018, se evidencia un crecimiento del 8%, esto se traduce en el aumento de 57 hectáreas para esta categoría, este hecho es de fácil deducción al estar estrechamente relacionado con el crecimiento que experimentan los grupos humanos establecidos en el tiempo, lo que ocasiona un aumento en la ocupación del suelo destinado a satisfacer las necesidades básicas de los pobladores.

En el año 2017, el Instituto Espacial Ecuatoriano, IEE, en conjunto con el Ministerio del Ambiente, MAE, levantaron información cartográfica a escala 1:25.000, que incorpora elementos del paisaje natural más específicos, logrando así una clasificación más amplia de cobertura vegetal y uso del suelo. La tabla 43. muestra las diferentes categorías de cobertura y uso de suelo para el cantón Mera con sus respectivas áreas expresadas en hectáreas.

Tabla 43. Variación de cobertura vegetal en el cantón Mera

Variación de cobertura vegetal en el cantón Mera desde el año 2014 al año 2018.					
Categoría.	Valores del Rango de análisis.		Diferencia del Rango de Análisis.		
	Hectáreas.		Hectáreas.	% de variación.	Tendencia.
	2014	2018			
Bosque (bosque nativo).	35422,96	35162,62	260,34	0,73	Decrecimiento.
Cuerpo de agua (natural, espejo de agua natural).	1588,51	1812,74	224,23	14,12	Crecimiento.
Área sin cobertura vegetal (otras tierras).	54,16	105,64	51,48	95,05	Crecimiento.
Tierra agropecuaria (mosaico agropecuario, cultivo anual, cultivo permanente, cultivo semipermanente, pastizal).	13750,55	13826,73	76,17	0,55	Crecimiento.
Vegetación arbustiva (vegetación arbustiva y herbácea).	1501,02	1352,77	148,26	9,88	Decrecimiento.
Zona antrópica (área poblada, infraestructura).	696,11	752,81	56,7	8,15	Crecimiento.
Total.	53013,32	53013,32			

Fuente: Ministerio del Ambiente.

Elaborado por: Equipo técnico PDOT

2.8. Conjuntos históricos y culturales

Respecto del patrimonio arquitectónico y cultural se toma un extracto del registro patrimonial que se estableció en el PDOT, en la fase de diagnóstico, con los siguientes registros:

Tabla 44. Bienes patrimoniales por parroquia

	Mera (cabecera cantonal).	Shell.	Madre Tierra.	Pastaza.	Nacional.
Arqueológico.	-	-	-	356	23088
Documental.	2	-	-	18	8436
Inmaterial.	16	24	30	436	7728
Inmueble.	25	61	7	473	28243
Mueble.	-	-	-	63	37086
Total.	43	85	37	1346	104581

Fuente: INPC. SIPCE 2020.

Elaborado por: Equipo técnico PUGS.

Patrimonio inmueble.

Los bienes inmuebles son aquellas obras que no pueden ser trasladadas de un lugar a otro sin que pierdan su esencia y que, por sus singulares valores simbólicos, históricos, culturales, características urbanas, tipológicas, estéticas, morfológicas, técnico-constructivas, de integridad y autenticidad nos permiten interpretar las formas de pensar, de ser y hacer de las sociedades a lo largo del tiempo. Entre estos tenemos: arquitectura civil, religiosa, industrial, funeraria, vernácula, casas de hacienda, parques, plazas, molinos, arquitectura moderna, obras de ingeniería como caminos, vías, puentes entre otros.

Tabla 45. Bienes patrimoniales inmateriales por tipo y por parroquia

Parroquia	Tipo					Total
	Comercio.	Puente.	S/N.	Vivienda.	Hacienda.	
Madre Tierra.		1		6		7
Mera.		1		24		25
Shell.	2	1	10	47	1	61
Total.	2	3	10	77	1	93

Fuente: INPC. SIPCE 2020. **Elaborado por:** Equipo técnico PUGS.

Figura 79: Ubicación de bienes de interés patrimonial en la parroquia Mera



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2019

Figura 80:Ubicación de bienes inventariados en la parroquia Mera



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2019

Figura 81:Ubicación de bienes de interés patrimonial en el sector Moravia



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2019

Figura 82:Ubicación de bienes de interés patrimonial en la parroquia Shell



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2019

Figura 83: Ubicación de bienes inventariados en la parroquia Shell



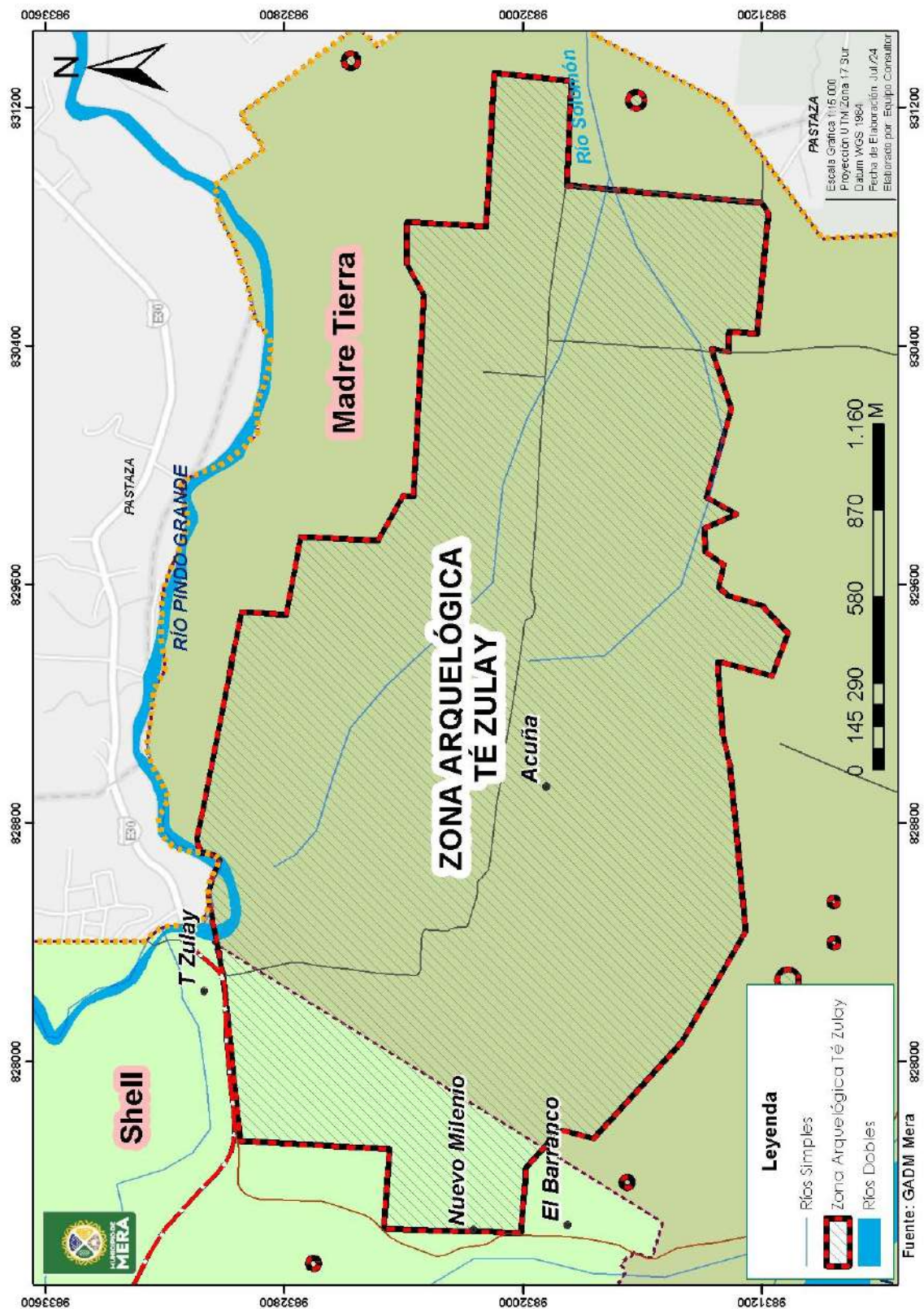
Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2019

Figura 84: Bienes de interés patrimonial en Madre Tierra



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2019

Figura 85: Área arqueológica Té de Zulay



Fuente: INPC, GADM del cantón Mera.
Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

2.9. Revisión y ajuste de las zonas expuestas a amenazas y riesgos

Dentro de los eventos catalogados como antrópicos se tiene información respecto de los peligros de incendios forestales, y del nivel de susceptibilidad de estos en el territorio.

Se aprecia que los centros parroquiales de Mera y Shell están en sitios de baja susceptibilidad, mientras que para la parroquia Madre Tierra, su cabecera parroquial tiene un nivel de incidencia alto. Por lo que se deben considerar estos indicadores para contrarrestar estas situaciones adversas.

Por último, se muestra en el mapa de eventos peligrosos, reportados y georreferenciados los motivos que han sido producto de las estadísticas registradas por la secretaria de gestión de riesgos en todo el territorio, por parroquias, y se puedan identificar los registros administrativos cartografiados de acuerdo con la periodicidad de estos.

En los mapas de susceptibilidad se han colocado todos los eventos de peligro, que se reportan y se atienden de manera puntual, sin tener una diferenciación entre eventos naturales o antrópicos, pero se los identifica por su clasificación según la SNGRE.

2.9.1. Peligro volcánico

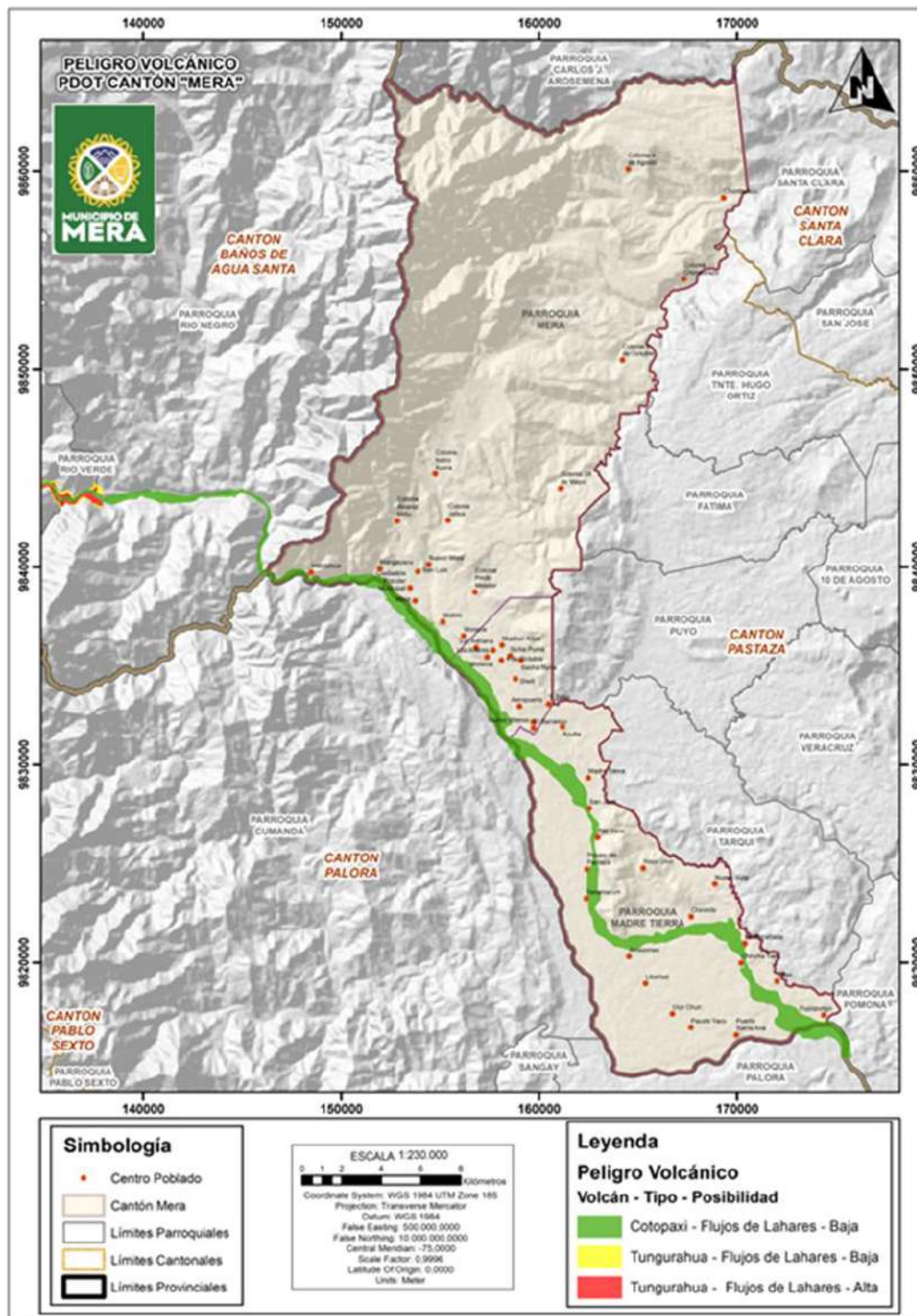
Mera está geolocalizado cerca de varios volcanes entre los que algunos están en estado activo. Conforme se muestra en los mapas de amenaza volcánica, no existe aparentemente una situación de amenaza directa, sin embargo, en la ocurrencia de una erupción de gran escala de alguno de los volcanes, el cantón se vería indudablemente con una afectación por este fenómeno.

De momento, se evidencian algunos procesos eruptivos de los volcanes aledaños, pero las cenizas por el viento se orientan al occidente, hacia las costas del Ecuador, lo que no afecta al territorio de Mera en mayor proporción.

En el evento de flujos de lava y caída piroclastos, se muestra en el mapa que el cauce del río Pastaza se encuentra identificado como potencial conducto de lava que pasa por

asentamientos ubicados cerca de su curso natural de evacuación, como es el caso de Madre Tierra y de Mera.

Figura 86: Riesgos Volcánicos del cantón Mera



Fuente: SNGR, 2020. PUGS 2019-2025

2.9.2. Inundaciones

En la Provincia de Pastaza se han experimentado las mayores precipitaciones, especialmente durante los meses de Febrero a mediados de Julio de todos los años, el incremento desmesurado del caudal de los ríos a consecuencia de las lluvias torrenciales que son características durante la temporada invernal de los meses en referencia, provocan inundaciones que originan riesgos de pérdida de vidas, bienes y cultivos de las personas que están asentadas en las riberas de los ríos Pastaza, Bobonaza, Curaray, Arajuno, Canelos y Puyo, a pesar de que la provincia cuenta con una topografía que permite disponer de drenajes naturales.

En el cantón Mera, es frecuente que cada vez que se produce este evento natural existen pérdidas de puentes, pasarelas, tarabitas, caminos vecinales lo que produce el deterioro temporal y a veces definitivo de las condiciones humanas, en especial de las Comunidades que en su mayoría se encuentran ubicadas en las riberas de los ríos en mención, entre los sectores de mayor vulnerabilidad en el cantón Mera se encuentran los poblados ubicados principalmente en la parroquia Madre Tierra como Puerto Santa Ana, Libertad, Amazonas, Playas del Pastaza, La Encañada y Nueva Vida.

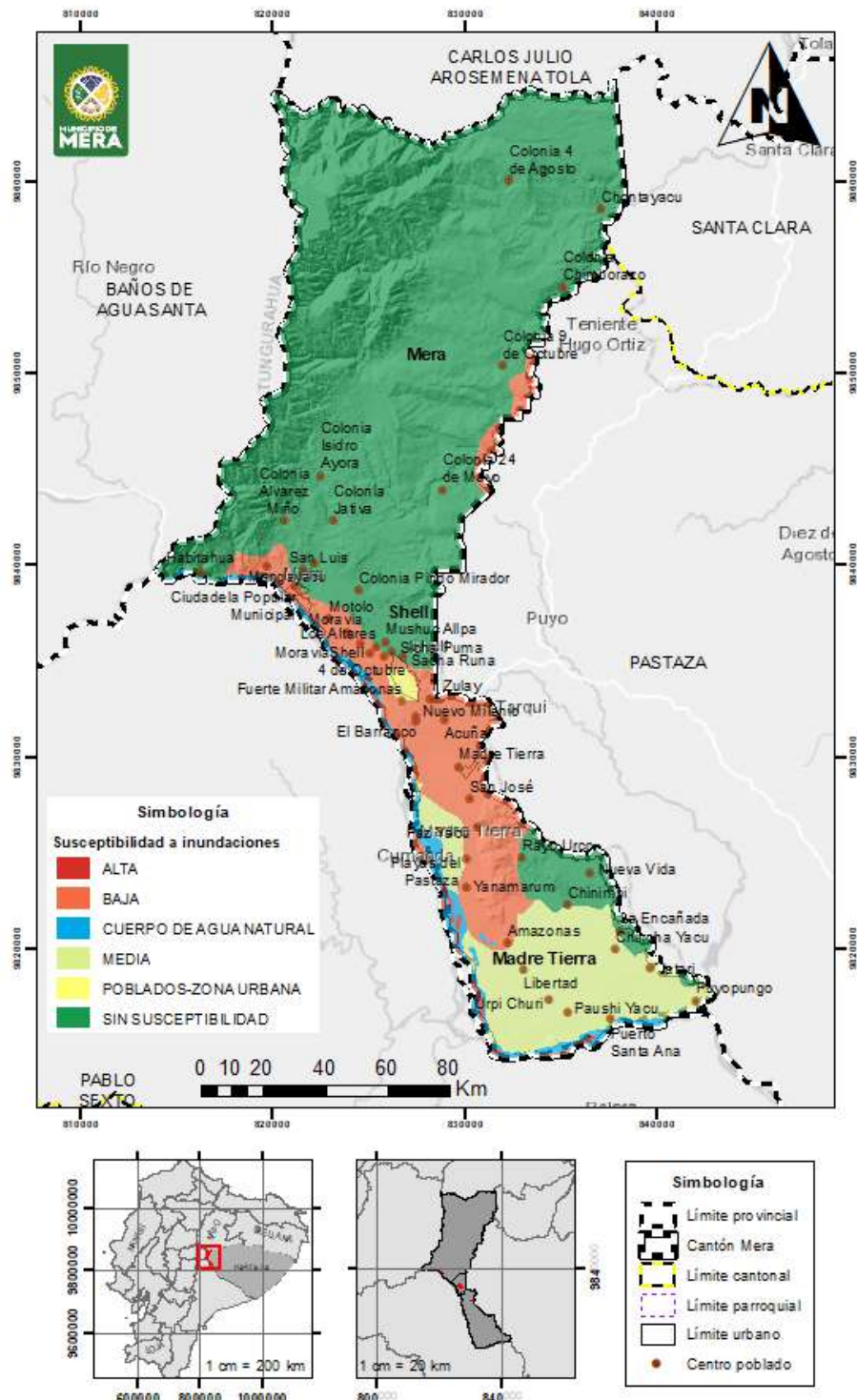
La Comunidad “Libertad”, es una de las tantas comunidades que son consideradas como zonas de riesgo por parte de la Secretaría de Gestión de Riesgos, ya que todos los años el desbordamiento del Río Pastaza, produce inundaciones en la comunidad, en especial en los años de: 1885, 2004, 2008 y 2010.

Las categorías de susceptibilidad de inundación según la información de la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, (SNGR), se obtienen espacialmente las zonas con peligro de inundación considerando 5 factores que definen el territorio y la influencia de las lluvias sobre ese; estos son: Densidad, Uso de Suelo, Isoyetas, Saturación del suelo, Hidrogeología.

Cada variable está clasificada según sus características de menor a mayor influencia. Luego a cada parámetro se le otorga un valor y el resultado se obtiene superponiendo los datos, consiguiendo geográficamente sectores que pueden correr el riesgo de inundaciones.

Pero esa información debe validarse en territorio, ya que corresponde a una aproximación basada solo en sus características geográficas y espaciales del territorio.

Figura 87: Zonas de susceptibilidad a inundaciones del cantón Mera



Fuente: SNGR, 2020

Elaborado por: Equipo consultor PUGS 2019

2.9.3. Movimientos en masa

Las causas naturales para la ocurrencia de movimientos en masa dependen de diferentes factores, como son los geológicos, geomorfológicos, físicos, químicos e inclusive biológicos. Dependen de la estructura, clima, exposición a erosión eólica e hidráulica a las que están expuestos los taludes y las rocas.

Dentro de las causas antrópicas que pueden generar deslizamientos de tierra están la erosión causada por deforestación, incendios forestales, taponamiento o desvío de cursos de agua, Construcciones de infraestructura en taludes de gran pendiente, movimiento de tierras para la apertura y construcción de vías, actividades de explotación minera, etc.

Al igual que el análisis realizado de los sitios con riesgo de inundaciones, la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, (SNGR), dio información acerca de la identificación espacial de zonas de peligro de deslizamientos, considerando 5 factores que definen el territorio y la influencia que tienen las lluvias sobre ese; estos factores son: Pendiente, Uso de suelo, Textura, Profundidad, Litología, Geomorfología, Estructural, Isoyetas.

Tabla 46. Movimientos de Masas

Puntos	Descripción	Clase	Área (ha)	Porcentaje (%)
1	Sin Susceptibilidad	1	51,96	0,10
2	Baja	2	429,05	0,81
3	Media	3	1988,97	3,74
4	Alta	4	12592,43	23,69
5	Muy Alta	5	38083,02	71,66
Total			53145,43	100,00
Cantón Mera			53145,43	100,00

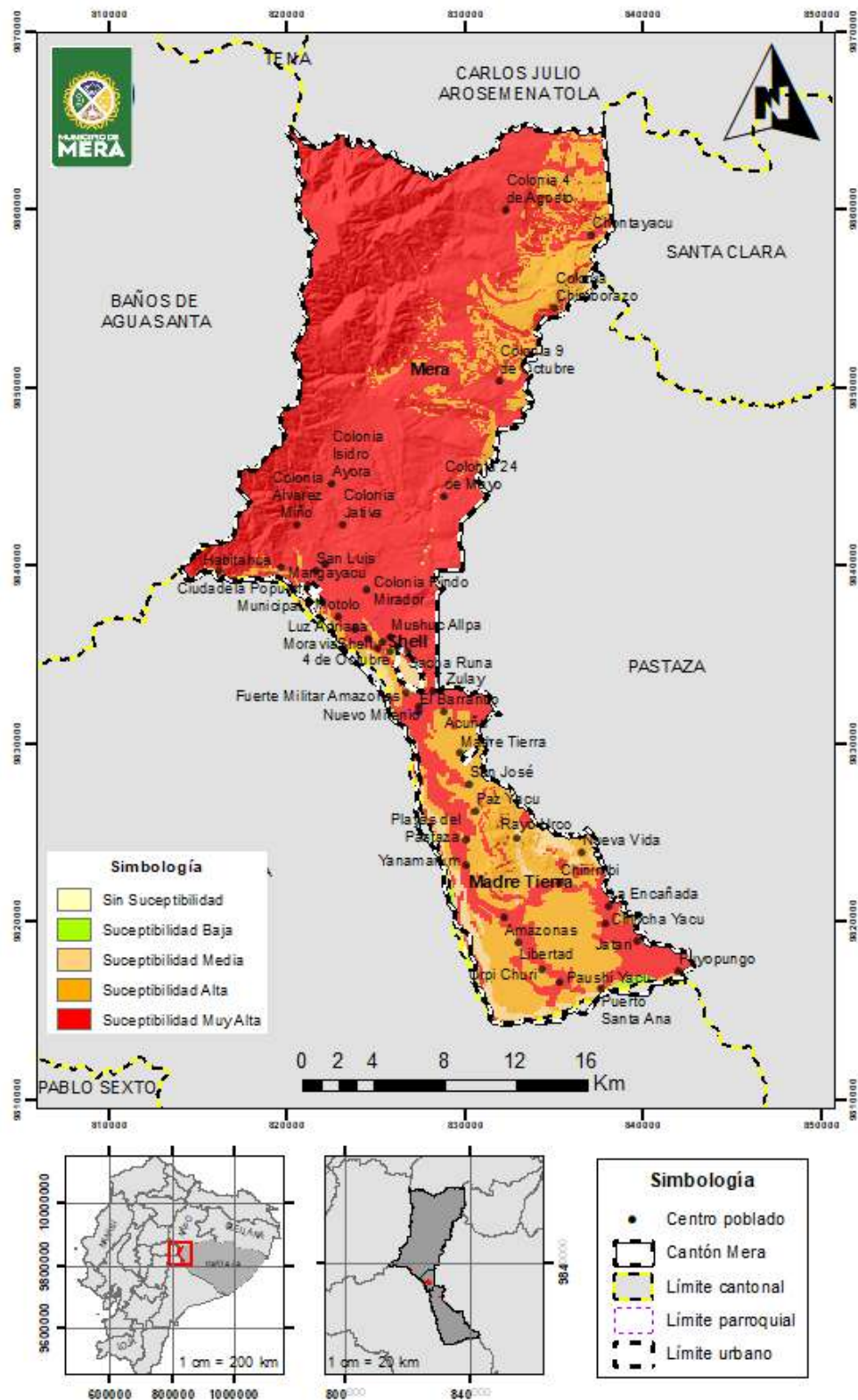
Fuente: Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos

Como se puede observar, el 71,66% del territorio cantonal, que representan 38.083,02 hectáreas se encuentran dentro de la categoría de susceptibilidad Muy Alta de movimientos de masas, en esta categoría se ubican 22 centros poblados, estos son Chontayaku, Játiva, Mangayacu, Nuevo Mera, San Luis, Mera, Motolo, Luz Adriana, Moravia, Sacha Runa, Playas del Pastaza, Yana Amarun, Chinimbi, Amazonas, Libertad, Encañada, Chinchayacu, Urpi Churi, Paushiyacu, Puerto Santa Ana, Jatari, Puyo Pungo. Estos centros poblados representan el 71,66% del total de los mismos.

La siguiente categoría con más territorio es la de susceptibilidad Alta a movimientos de masas con el 23,69% del territorio cantonal que se traducen en 12.592,43 hectáreas. En esta categoría se ubican 4 centros poblados, estos son, Madre Tierra, San José, Paz Yaku, Nueva Vida, estos representan el 14,28% del total de centros poblados.

Con el 3,74% del territorio cantonal que se traducen en 1.988,97 hectáreas, tenemos a la categoría de susceptibilidad Media a movimientos de masas, aquí se ubican 2 centros poblados que constituyen el 7,14% de los poblados del cantón Mera, estos son Shell y Rayo Urco.

Figura 88: Zonas susceptibles a movimientos en masa del cantón Mera



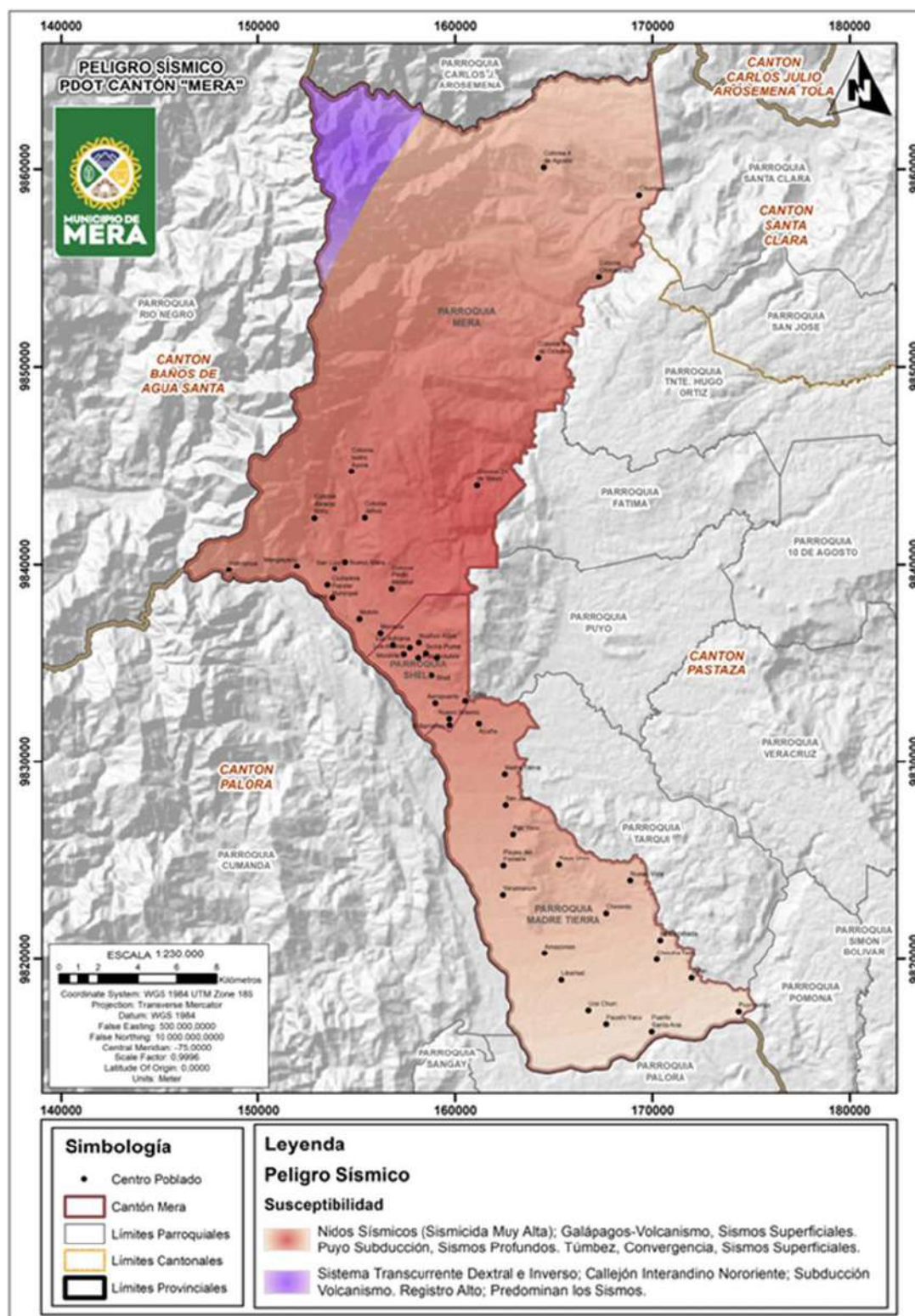
Fuente: SNGR, 2020

Elaborado por: Equipo consultor PUGS 2019

2.9.4. Peligro sísmico

Ecuador se encuentra localizado en el cinturón de fuego del océano Pacífico, al noroccidente de Sudamérica. Al ser uno de los países más densamente poblados de la región, está afectado por una intensa actividad sísmica, causada principalmente por la subducción de la placa oceánica de Nazca y la presencia de un complejo sistema de fallas activas locales. El evento de mayor magnitud, que ha sido registrado ya en época instrumental, ocurrió en 1906, con una magnitud estimada de Mw 8.8, localizado en la costa del país. En la cordillera de los Andes han ocurrido eventos superficiales, que siendo de menor magnitud, han causado muchas pérdidas humanas y materiales al localizarse sus epicentros cerca de grandes ciudades.

Figura 89: Zonas con susceptibilidad a peligros sísmicos del cantón Mera



Fuente: SNGR, 2020

Elaborado por: Equipo consultor PUGS 2019

2.9.5. Restricciones naturales y de susceptibilidad a riesgos

Las zonas que directamente están expuestas a amenazas, específicamente de carácter natural dentro del perímetro urbano de las cabeceras parroquiales del cantón son en su mayor influencia del tipo de inundación por desbordamiento de los ríos, específicamente de los cauces que pasan por la parte nororiental de las áreas urbanas de Mera y Shell, como lo son los ríos Chico y Alpayacu en el caso de la cabecera cantonal, y de los ríos Motolo y Pindo Grande para el caso de Shell, mientras que la mayor afectación por ésta amenaza se presenta en el centro de la cabecera parroquial de Madre Tierra, por la presencia del río Pastaza, que tiene un caudal considerable que cada cierto tiempo experimenta crecidas que causan estragos a lo largo de su curso, en especial en ésta parroquia por la topografía que es mucho más plana y de menor nivel respecto del cauce de agua del mencionado río.

A lo largo del tiempo se han experimentado cambios de curso del río, y precisamente a unos 3 kilómetros aguas arriba, antes de llegar a la cabecera de Madre Tierra se pueden evidenciar meandros en el curso del Pastaza, asimismo se han experimentado con cierta periodicidad algunas crecidas que han afectado de manera puntual los asentamientos humanos aguas abajo, específicamente en las comunidades rurales de esta parroquia, sin embargo, existe una alta amenaza de inundación en su cabecera.

Existen también riesgos de incendios forestales, que específicamente podrían afectar potencialmente a las cabeceras parroquiales o centros urbanos específicamente a la ciudad de Madre Tierra, por la cercanía de bosques alrededor de dicho asentamiento.

Cabecera cantonal. Los elementos biofísicos son determinantes para el crecimiento de una ciudad, en el caso de la cabecera cantonal, Ciudad de Mera, determinada como suelo urbano, la extensión es determinante por la presencia de los cuerpos de aguas, como se puede observar en el siguiente mapa, al Sur y Este, existe restricciones para el crecimiento como son el Río Pastaza y el Río Alpayacu, acompañado de las fuertes pendientes existentes a las cercanías de dichos Ríos.

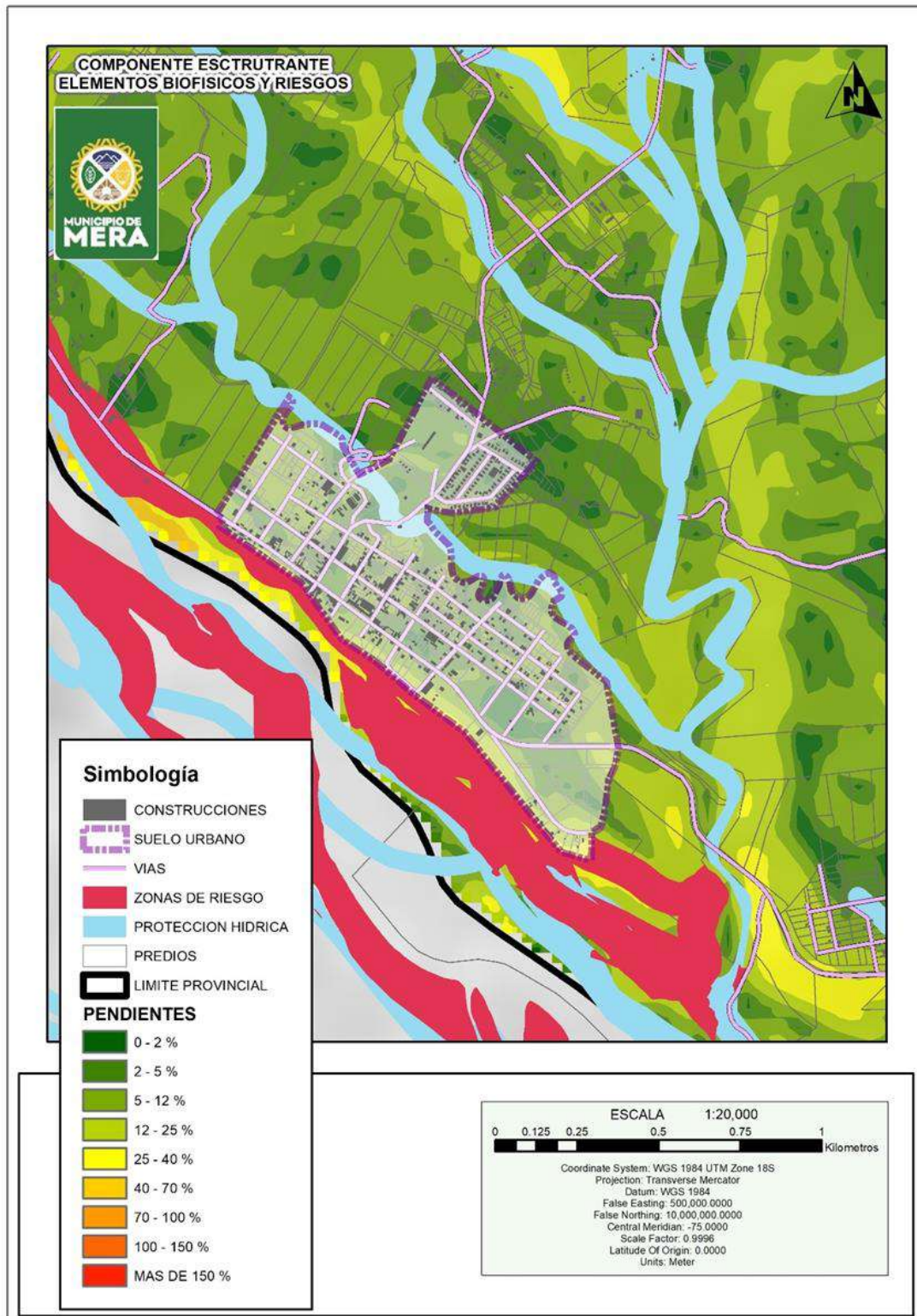
Por otro lado, esta cercanía se transforma en una susceptibilidad a amenazas naturales como son los movimientos en masa e inundaciones; no tenemos presencia de áreas naturales que se encuentren bajo conservación en esta zona.

Cabecera parroquial Shell. En cuanto al límite de suelo urbano perteneciente a la Parroquia Shell, los condicionantes para su crecimiento del límite de suelo urbano, son al Nor-Este el Bosque Protector la Moravia, y el incremento de pendientes, Al Sur-Oeste la presencia de pendientes a 40% y el Río Pastaza.

Cabecera parroquial Madre Tierra. En el caso de la parroquia Madre Tierra, la delimitación de su suelo urbano está condicionado por la parte biofísica y de riesgos solamente al sur oeste; así también no cuenta con un área bajo conservación que pueda condicionar el crecimiento del límite urbano.

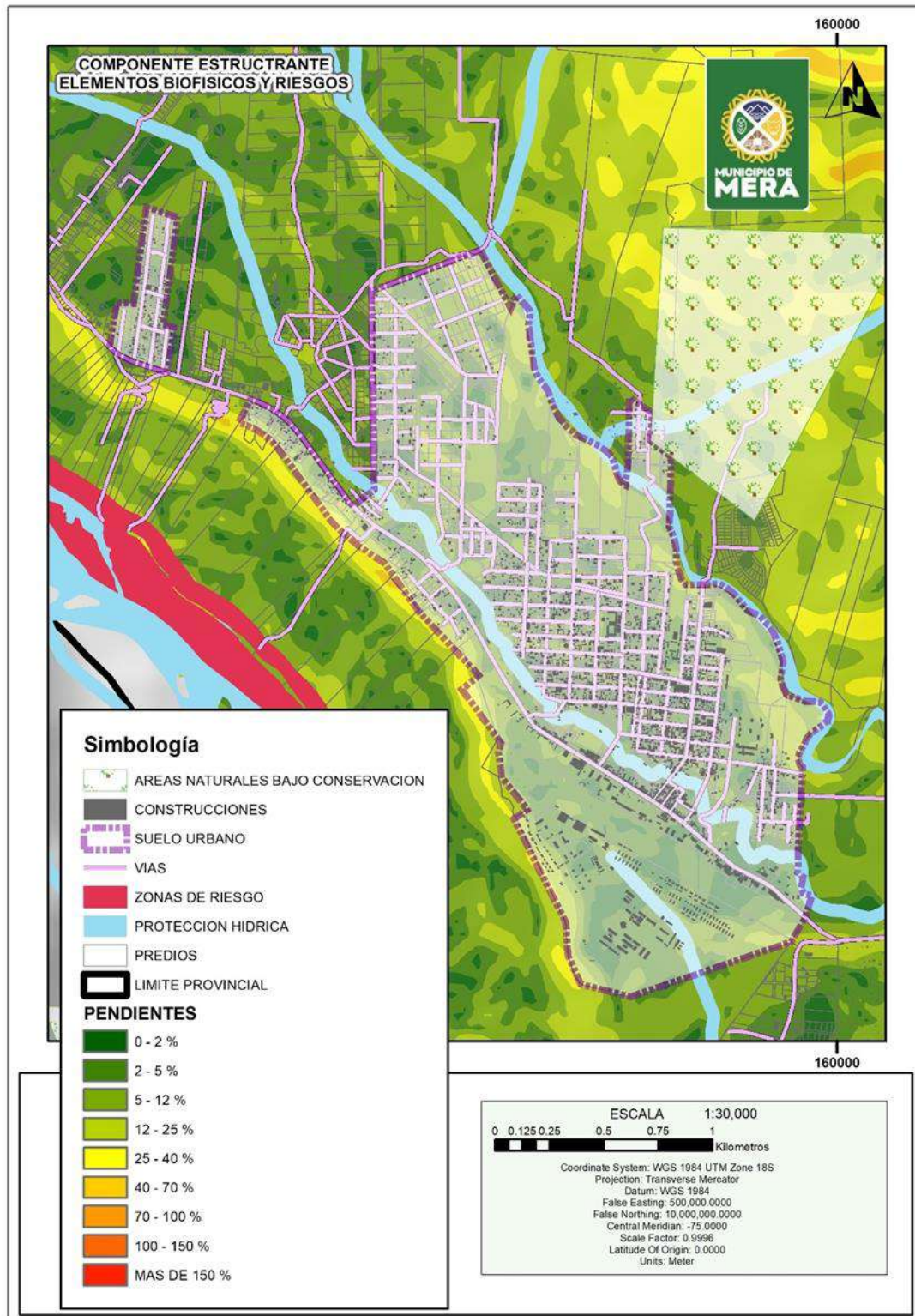
Como se revisó en los mapas de las tres parroquias, es repetitivo la presencia del Río Pastaza como una frontera natural, y la presencia de pendientes fuertes que son cercanas al mismo Río.

Figura 90: Restricciones Biofísicas y Riegos del área urbana de la parroquia Mera



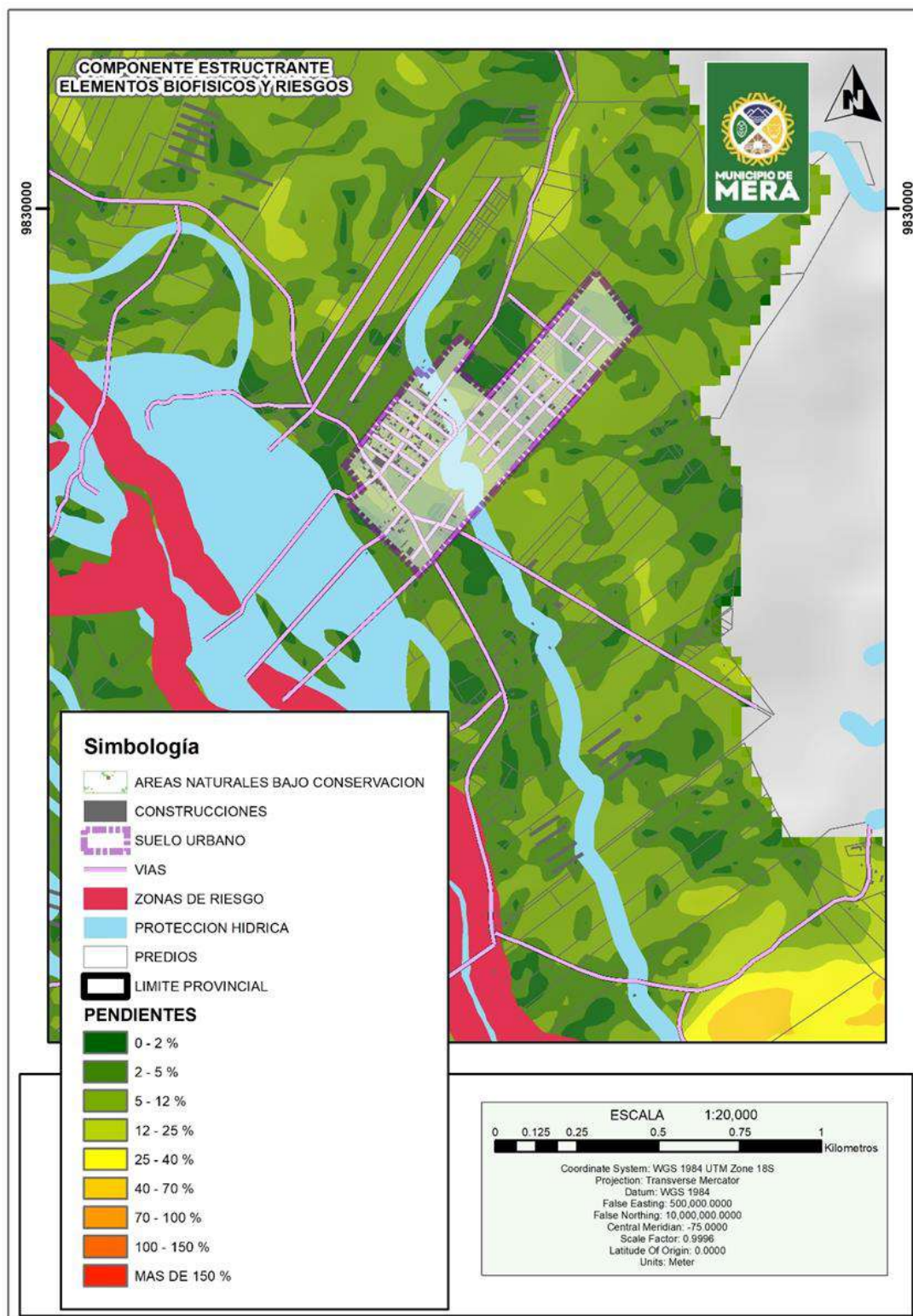
Fuente: MAATE, 2024; SGR, 2020; IGM, 2020

Figura 91: Restricciones biofísicas y riegos del área urbana de la parroquia Shell



Fuente: MAATE, 2024; SGR, 2020; IGM, 2020

Figura 92: Restricciones biofísicas y riegos del área urbana de Madre Tierra



Fuente: MAATE, 2024; SGR, 2020; IGM, 2020

2.9.6. Distribución espacial general de las actividades

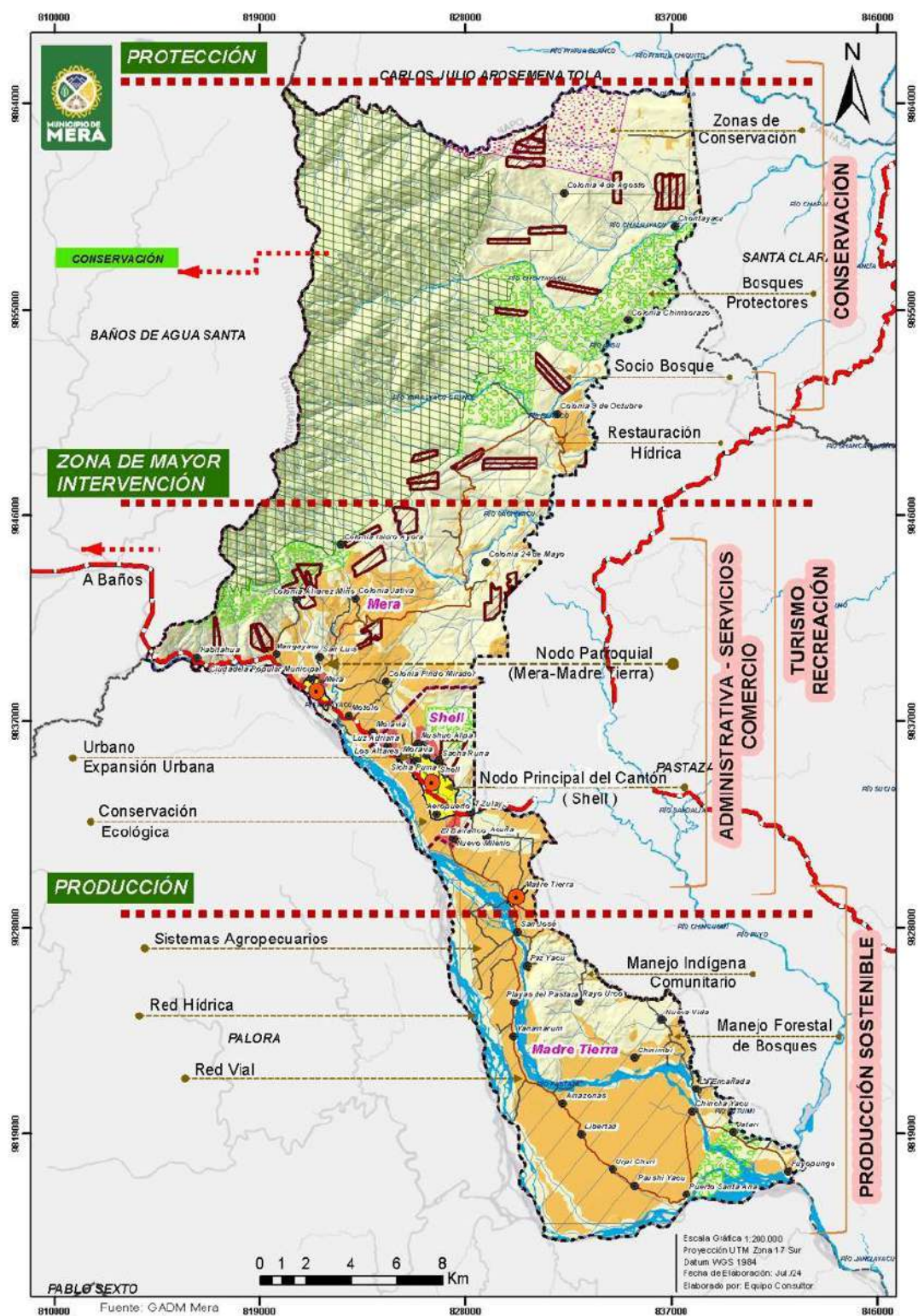
De acuerdo a los análisis anteriores determinados en el componente estructurante, se determina que los asentamientos humanos establecen sus relaciones mediante el desarrollo de actividades que generan flujos internos y externos en el territorio. Estas actividades se clasifican considerando su lugar de desarrollo, buscando el equilibrio tanto de las actividades, los asentamientos existentes y el territorio en que se ejecutan. La principal consideración será la vocación del territorio y la clasificación del suelo.

Se desarrollan varias actividades conforme se puede observar en el siguiente Mapa, en el que se distribuyen en base a la clasificación del suelo, la distribución de los asentamientos humanos, y los principales sistemas naturales: hídrico y vial.

- **Protección y conservación.** Suelos rurales que por su función ecosistémica y natural debe conservarse, por ende, se restringen actividades de alto impacto que alteren sus condiciones biofísicas naturales. Se complementan con ecoturismo e investigación.
- **Producción.** Suelo rural destinado a la agricultura, ganadería, piscicultura, turismo, producción. Las infraestructuras desarrolladas para estas actividades permiten la comercialización de varios productos, misma que debe ser fortalecida descentralizada para garantizar el adecuado funcionamiento de todos los asentamientos.
- **Turismo y recreación.** Actividades que se desarrollan en varias partes del territorio, pero principalmente en suelo de protección por sus características naturales y paisajísticas, siendo actividades ecoturísticas, turismo de avistamiento, entre otros. En suelos de producción, expansión urbana y urbana, estas actividades pueden desarrollarse siempre y cuando cumplan con los lineamientos necesarios para su adecuado funcionamiento.
- **Administración, servicios y comercio.** Actividades que principalmente se desarrollan en zonas urbanas y de expansión urbana. Mismas que permiten la consolidación del

suelo urbano y permiten el adecuado funcionamiento del territorio, ofreciendo todos los servicios necesarios para la población.

Figura 93: Distribución general de las actividades



Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

2.10. Planes urbanísticos complementarios

Conforme lo establece la LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO, en su artículo 31, los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes se encontrarán subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera.

Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Mera, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, y garantizará la participación ciudadana en el proceso. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico que se planteen para casos específicos.

2.10.1. Planes Maestros sectoriales

Estos planes, tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Contenidos mínimos que deberán considerar los Planes Maestros Sectoriales

1. Detalle de la visión del plan articulado con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional, Política Sectorial Nacional, el PDOT y el PUGS
2. Diagnóstico de la situación actual del sector en el que se va a implantar el plan
3. Delimitación del área de intervención y análisis de su entorno inmediato

4. Estudios de compatibilidad de suelo con lo establecido en el PUGS
5. Dependiendo de la materia del Plan Parcial considerará:
 - Características de la infraestructura, movilidad, transporte
 - Características viales establecidas en el PUGS, siendo obligatorio el cumplimiento de anchos viales y la continuidad vial
 - Estudios y planteamiento técnico que justifique la infraestructura necesaria para la ejecución del Plan
 - Respetará las zonas de protección establecidas en el PUGS
 - Análisis de la situación social y su impacto con la ejecución del proyecto
 - Considerará un porcentaje del 35% de la totalidad de la superficie del proyecto, destinado para el sistema de áreas verdes
6. Enfoques de los Planes Maestros sectoriales
 - Servicios básicos, considerando complementar las redes existentes
 - Equipamientos sociales a nivel sectorial
 - Otros justificados debidamente en la función social, ambiental y cultural.
7. Detalles de las estrategias, objetivos, componentes, su ejecución y evaluación
8. Justificación económica para su ejecución
9. Conclusiones y recomendaciones
10. Mapas, diagramas, gráficos que complementen el Plan garantizando un mejor entendimiento del mismo.

El plan maestro sectorial establecerá la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y **estructuras patrimoniales**.

En articulación con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, es necesario realizar un Plan maestro sectorial en la principal área patrimonial del cantón, definido por el polígono de la COT “Conservación de área arqueológica” en función de la delimitación del Área arqueológica T Zulay, cuyo código es PS-AATZ.

Este Plan maestro sectorial guiará la actuación en esta importante área de valor arqueológico, que como ha sido expuesto en el PDOT y en los acápites que anteceden en el PUGS, presenta conflicto por el uso de suelo, que degradan y alteran la estructura patrimonial.

2.10.2. Planes Parciales

Los planes parciales 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. Desarrolla una normativa de regulación específica, en coherencia a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera, mismo que podrá ser de iniciativa pública o mixta.

Los planes parciales determinan los proyectos de intervención territorial necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades identificadas en el territorio; considera el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana o relocalización en zonas de riesgo no mitigable, la ejecución de vivienda de interés social, la gestión de suelo de interés social, el proceso de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta, renovación, rehabilitación, y regeneración urbanística en polígonos identificados.

La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado

Alcance del plan parcial

En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley.

Obligatoriedad del plan parcial

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Contenidos mínimos para los planes parciales:

1. Diagnóstico de la situación actual

- Delimitación del área
- Valor del suelo conforme el avalúo municipal a la fecha de análisis
- Análisis del entorno inmediato
- Estructura predial, determinación de los espacios públicos y equipamientos necesarios para su desarrollo
- Detalle de los sistemas públicos de soporte
- Amenazas o riesgos identificados

2. Modelos de ocupación del suelo y norma urbanística

- Se determina la norma a emplearse dentro del plan parcial, debe tener una correcta coherencia con lo establecido en el PDOT y PUGS.
- Se determina los objetivos y mecanismos de planificación para el ordenamiento territorial

3. Delimitación de las unidades de actuación urbanística

- Se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo con las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

4. Detalles del ordenamiento territorial

- Delimitación de las afectaciones
- Definición del trazado para la dotación de los sistemas públicos de soporte
- normativa en cuanto al aprovechamiento del suelo, usos de suelo, densidades, edificabilidad, entre otros.

5. Mecanismos de Gestión de suelo

Debe incluir al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo:

- Estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de consolidación
- Integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos
- Intervenir la morfología urbana y la estructura predial
- Regular el mercado del suelo
- Determinar las características de loteamiento o parcelamiento

6. Mecanismos de financiamiento

Deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

- Valor inicial del suelo asignado por el valor catastral; y valor de venta del suelo urbanizado
- Costo de construcción de infraestructura general y local;
- La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente

7. Mecanismos de Participación ciudadana

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana

8. Tiempo de implementación del plan

Considerar las etapas de actuación, desarrollo de los proyectos o dotación de los sistemas públicos de soporte.

A continuación, se definen los tipos de planes parciales que podrán ser desarrollados en el cantón Mera.

2.10.2.1. Plan parcial en suelo urbano no consolidado

En el suelo urbano se aplicará en zonas en las que se requiera la incorporación de unidades de actuación urbanística u otro tipo de herramienta de gestión de suelo. Principalmente se considerarán áreas que a pesar de estar dentro del límite urbano no han sido urbanizadas o se desarrollaron de manera parcial o incompleta.

Se podrá también establecer un plan parcial para reformar las determinantes de un sector como usos, edificabilidades y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle. En cumplimiento a la normativa establecida para el caso.

2.10.2.2. Plan para transformar suelo rural a suelo urbano

Los suelos rurales de expansión urbana podrán transformarse a urbanos, mediante la aplicación de planes parciales, de manera paulatina y siempre y cuando se encuentren colindantes al límite urbano, para lo que será necesario determinar:

- Las etapas de incorporación y tiempo en el que puede proponerse el plan parcial, en base a la capacidad de provisión de servicios públicos.
- La descripción del sistema vial general del área a intervenir mediante el plan parcial, garantizando la continuidad vial respetando la malla urbana existente y espacial.

- Previsión de los sistemas generales de servicios públicos para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte.
- Detalle y descripción de la ubicación de los equipamientos y las áreas verdes
- Normativa general de zonificación, tamaño mínimo de fraccionamiento, edificabilidad y aprovechamiento constructivo.
- Instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos para el reparto equitativo de cargas y beneficios o reestructuraciones parcelarias
- Determinantes de afectaciones en el territorio con su respectiva norma de protección.
- Análisis económico de los costos de la etapa a incorporarse con la dotación de todos los servicios e infraestructuras que contempla el plan parcial

En las áreas de expansión urbana de Mera y Shell debe desarrollarse planes parciales, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Mera y lo establecido en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Tabla 47. Planes parciales en las áreas de expansión urbana.

Parroquia.	Nombre.	Área (ha).
Mera.	Suelo rural de expansión urbana Mera 2.	32,41
Mera.	Suelo rural de expansión urbana Mera 1.	7,94
Shell.	Suelo rural de expansión urbana Shell 4.	65,38
Shell.	Suelo rural de expansión urbana Shell 3.	22,98
Shell.	Suelo rural de expansión urbana Shell 2.	77,7
Shell.	Suelo rural de expansión urbana Shell 1.	104,05

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.10.2.3. Plan parcial en suelo rural.

A través de este instrumento de planificación complementario se tendrá que establecer las condiciones de reordenamiento en el suelo rural para su desarrollo. Para este fin se establece el siguiente polígono.

Tabla 48. Plan parcial en suelo rural

Parroquia.	Nombre.	Área (ha).
Shell.	Plan parcial en suelo rural de Shell.	45,26

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.10.2.4. Plan Parcial para la gestión de suelo de interés social

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece lineamientos necesarios para la adecuada planificación de los asentamientos humanos informales que han sido desarrollados al margen de la normativa urbanística del territorio. Procesos que culminan en la individualización y titularización del dominio de cada uno de los predios sobre los cuales están asentadas las personas que conforman los asentamientos. Este plan Parcial será de aplicación para la regularización de los asentamientos identificados debidamente en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Justificación técnica de la consolidación del asentamiento a ser regularizado. Además, una justificación de que es un asentamiento humano reconocido y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos.

- Diagnóstico integral mediante el levantamiento de información: considerando la información física, social económica y legal para identificar los asentamientos a ser regularizados, información que deberá ser remitida al ente rector de Hábitat y vivienda conforme lo establece la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020.

- Delimitación de asentamiento, determinando el estado actual del predio, afectaciones, equipamientos, vías, servicios básicos y su grado de consolidación

- Determinación de la normativa urbanística propuesta en el Plan

- Herramientas de gestión de suelo en caso de requerir, como Reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc.

- Cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación.

La norma urbanística a ser regulada mediante el Plan parcial debe estar en coherencia con lo establecido en el PUGS, para esto se deberá analizar:

- Lotes mínimos de acuerdo a la necesidad y realidad territorial
- Áreas verdes, zonas comunales y equipamientos ubicados de manera estratégica.
- De ser necesario aplicar herramientas de gestión adecuada para organizar el territorio.
- Continuidades de vías, de infraestructuras, y de todo lo ya existente en el entorno, que mejore las condiciones de vida de la población.
- La ubicación de la regulación del Plan parcial debe respetar las zonas permitidas por el PUGS y los usos de suelo también definidos.

Es necesario dar cumplimiento a lo establecido en la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020.

Además, se debe realizar los planes parciales para la gestión de suelo de interés social, con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, **los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares**. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza, así también, estos mecanismos forman parte de la normativa, en el componente urbanístico del presente PUGS.

La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión.

Tabla 49. Planes parciales para la gestión de suelo de interés social

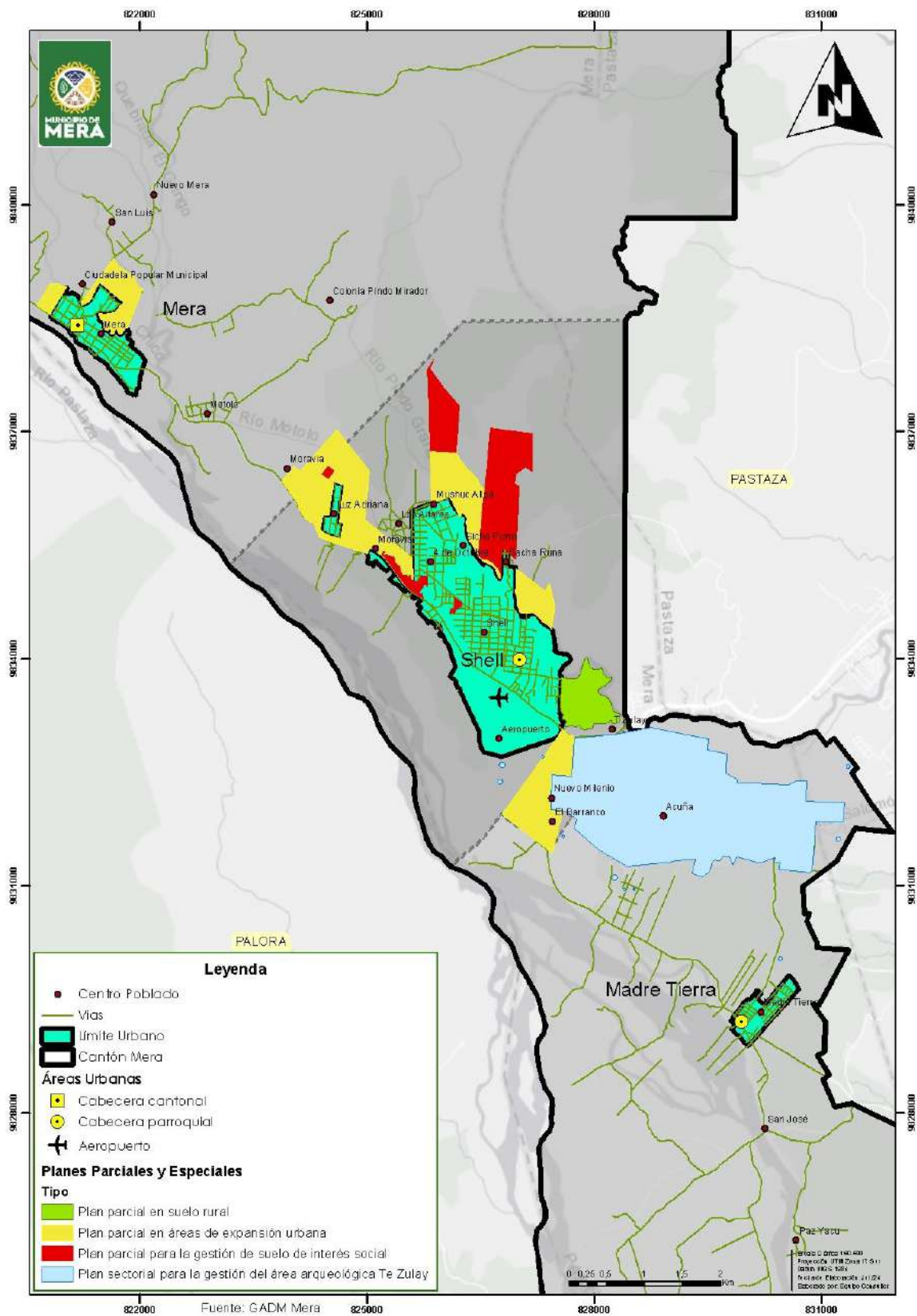
Parroquia	Nombre.	Área.
Shell.	Asociación Shuar Etsa.	46,82
Shell.	Asociación Pueblo Nuevo.	37,74
Shell.	Asociación La Florida.	1,66
Shell.	Monte Sinaí.	1,27
Shell.	Asociación Sol De Oriente.	1,23
Shell.	El Porvenir.	6,26
Shell.	Asomeñull.	

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

2.10.3. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Por necesidad del GAD del cantón Mera, podrá generar 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. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, y deberán plantearse en coherencia con lo establecido en el PDOT y PUGS del cantón Mera.

Figura 94: Ubicación de los planes parciales



Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

3. COMPONENTE URBANÍSTICO

El componente urbanístico permite determinar el uso y edificabilidad otorgado al suelo de acuerdo a su clasificación establecida en el componente estructurante. Detalla también los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para cumplir con los objetivos establecidos en el Modelo Territorial deseado, en articulación al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

3.1. Polígonos de intervención

Conforme lo establece la LOOTUGS, los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas y rurales definidas en el Plan 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.

3.1.1. Análisis de las zonas homogéneas

Se entiende por zonas homogéneas a los espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

3.1.1.1. Zonas homogéneas en el área urbana

Para efectos de esta actualización se inicia con el análisis de la distribución de lotes urbanos según su tamaño, para homogeneizar las áreas según la información catastral municipal.

En conformidad con el artículo 13 del Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y con el artículo 20 de la Resolución 005 del Consejo Técnico de

Uso y Gestión del Suelo, se analizan variables territoriales a nivel de predio para determinar las zonas homogéneas que permiten identificar el comportamiento del suelo en relación al ámbito urbano rural y su consolidación.

Para el presente análisis se consideraron las siguientes variables:

- Energía eléctrica
- Agua potable
- Alcantarillado
- Recolección de basura
- Ocupación del suelo (Construido o no construido y COS)
- Fraccionamiento (Área de predios)
- Accesibilidad a una vía (Tipo y material)

Estas variables se analizan ya que se tiene información a nivel de predio y permiten obtener datos más reales, principalmente para la delimitación del límite urbano y sus polígonos.

Si bien las variables de riesgos y otros datos físicos como pendientes son importantes, la información disponible a nivel nacional está a una escala 1:25000, lo cual distorsiona los datos y se analizará de manera general en el diagnóstico biofísico del territorio.

Las zonas homogéneas se clasifican en 5 clases, las cuales muestran situaciones similares del territorio a nivel predial. Esta clasificación no mide calidad, es decir no significa que una zona sea mejor o peor que otra, solo es a nivel de cualidad y similitud.

Las zonas identificadas son las siguientes:

- **Zona 0:** Se ubican los predios en los que por factores de actualización catastral no presentan datos y su información principal es desconocida.
- **Zona 1:** Corresponde a aquellos predios de áreas menores, que, a pesar de tener dimensiones para ser construidos, no presentan ninguna construcción.

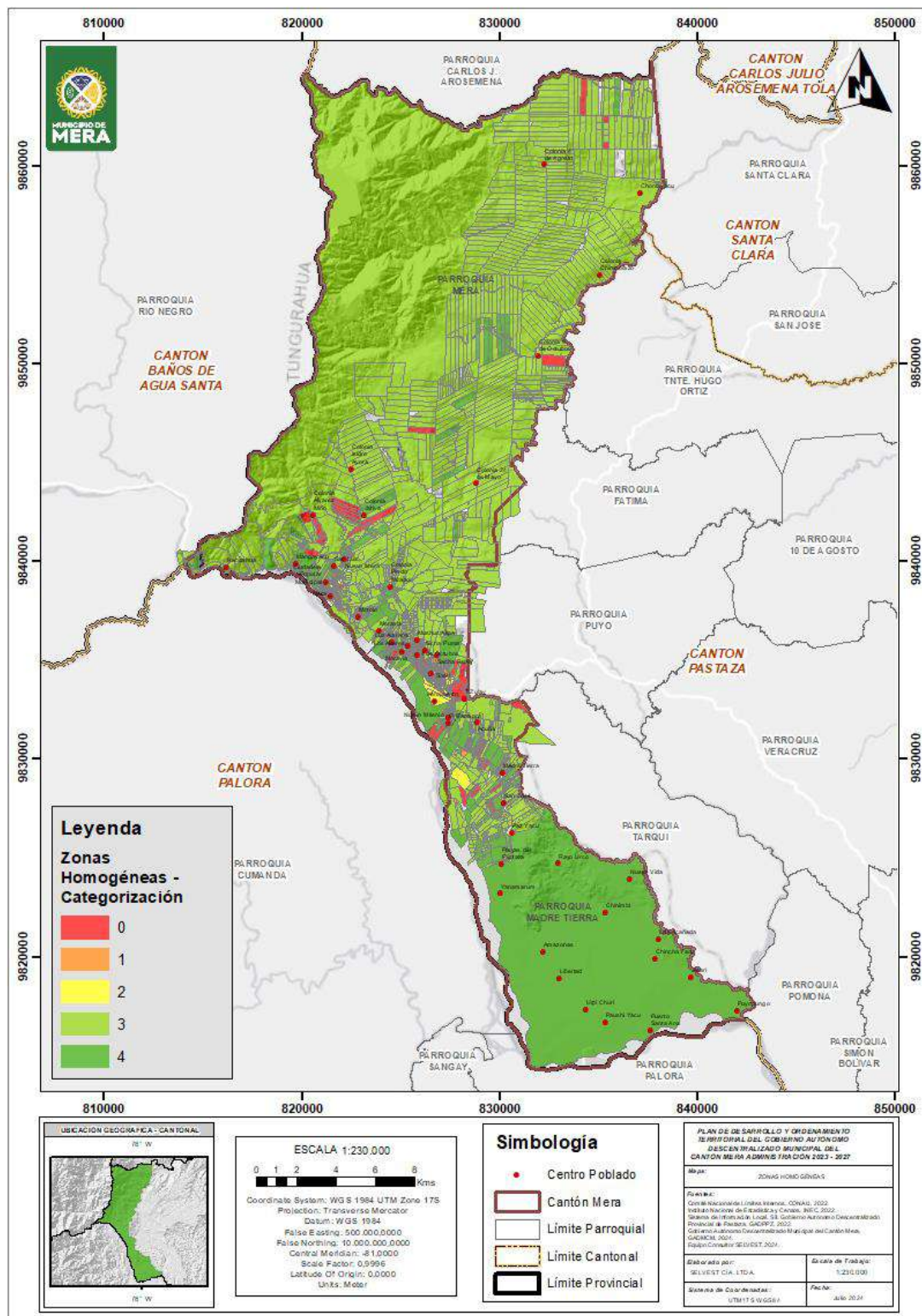
- **Zona 2:** En esta zona se identifican los predios de áreas menores que ya han sido construidos y son habitados por la población.
- **Zona 3:** Son los predios de mayor área que principalmente corresponden al suelo rural
- **Zona 4:** Son los predios de área media que se ubican entre lo urbano y rural.

El área urbana de Shell se ha mantenido con su crecimiento urbano, sin embargo no se ha alcanzado los niveles apropiados de consolidación urbana, identificándose nuevas manzanas o asentamientos con características morfológicas en su conformación, propias de áreas urbanas que aún son precarias en cuanto a la dotación de los servicios básicos y a la concreción de los sistemas públicos que prestan el soporte necesario para una eficiente atención de las necesidades básicas de sus habitantes, causando inconvenientes a la entidad municipal que reclaman la dotación de los servicios.

La inadecuada aplicación de la normativa regulatoria ha hecho que la municipalidad no ejerza un completo control del crecimiento urbano, motivado por la presión ciudadana, ejercida por los propietarios y promotores inmobiliarios, que buscan aprovechar la demanda de suelo urbano, convirtiendo este proceso de poblamiento espontáneo en una práctica común de especulación inmobiliaria que transgrede la lógica de crecimiento planificado de la ciudad, debiendo considerar que los sistemas públicos de soporte y del crecimiento poblacional tengan una adecuada y suficiente dotación de los servicios básicos.

Se visualiza en el cantón la presencia de invasiones y asentamientos irregulares como lo que ocurre en el Zona de protección del Complejo Arqueológico Té Zulay, el cual en los actuales momentos es motivo de grandes conflictos sociales, que han logrado involucrar a todas las instancias de gobierno, y aún no se prevé una solución definitiva

Figura 95: Zonas Homogéneas



Elaborado por: Equipo consultor, 2024

3.1.1.2. Zonas homogéneas en el área rural

La Unidad de Producción Agropecuaria UPA: Es una extensión de tierra de 500 m² o más, dedicada total o parcialmente a la producción agropecuaria, considerada como una unidad económica, que desarrolla su actividad bajo una dirección o gerencia única independientemente de su forma de tenencia o ubicación geográfica.

En lo que corresponde a la parroquia Mera, el mayor porcentaje de predios se encuentra en el rango superior a 10.000,00 m² (1Ha.), que tiene relación con las propiedades ubicadas en las zonas de áreas protegidas; seguidos por los predios con un rango de 1001 a 5000 m², los que están orientados a utilización de residencias y/o huertos familiares.

Tabla 50. Rango de fraccionamiento predial rural de la Parroquia Mera

RANGO DE FRACCIONAMIENTO PREDIAL RURAL PARROQUIA MERA				
RANGO DE ÁREA POR PREDIO (M2)	NO. DE PREDIOS	LOTE PROMEDIO (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	%
< A 500	13	413,62	5377,01	0,93%
DE 501 A 1000	169	953,76232	161185,83	12,06%
DE 1001 A 5000	323	1840,68	594538,74	23,05%
DE 5001 A 10000	59	7891,38	465591,5847	4,21%
> A 10000	837	431419,80	361098372,96	59,74%
TOTAL	1401	88503,85	362325066,13	100,00%

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En la parroquia Madre Tierra, el mayor porcentaje de predios se encuentra en el rango superior a 10.000,00 m² (1Ha.); seguidos por los predios con un rango de 1001 a 5000 m², los que están orientados a utilización de residencias y/o huertos familiares.

Tabla 51. Rango de fraccionamiento predial rural de la Parroquia Madre Tierra

RANGO DE FRACCIONAMIENTO PREDIAL RURAL PARROQUIA MADRE TIERRA				
RANGO DE ÁREA POR PREDIO (M2)	NO. DE PREDIOS	LOTE PROMEDIO (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	%
< A 500	5	500,00	2499,98	0,73%
DE 501 A 1000	50	652,54	32626,78	7,29%
DE 1001 A 5000	246	2043,59	501637,73	35,86%
DE 5001 A 10000	40	8155,14	326205,57	5,83%
> A 10000	345	353651,28	122009690,83	50,29%
TOTAL	686	73000,51	122872660,89	100,00%

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En lo que corresponde a la parroquia Shell, se visualiza todo lo contrario, el mayor porcentaje de predios se encuentra en el rango 1001 m² a 5000 m², seguido del rango de 501 m² a 1000 m² los que están orientados a utilización de residencias y/o huertos familiares.

Tabla 52. Rango de fraccionamiento predial rural de la Parroquia Shell

RANGO DE FRACCIONAMIENTO PREDIAL RURAL PARROQUIA SHELL				
RANGO DE ÁREA POR PREDIO (M2)	NO. DE PREDIOS	LOTE PROMEDIO (M2)	ÁREA TOTAL (M2)	%
< A 500	88	316,80	27878,06	8,33%
DE 501 A 1000	337	800,73	269846,81	31,91%
DE 1001 A 5000	381	1530,56	583142,60	63,08%
DE 5001 A 10000	37	7386,82	273312,22	3,50%
> A 10000	213	85309,52	18170926,78	20,17%
TOTAL	1056	19068,88	19325106,46	100,00%

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

A continuación, se determinan por cada una de las parroquias, los lotes con y sin construcción, visualizando su consolidación:

Tabla 53. Análisis de lotes por Parroquia

PARROQUIA	LOTES CON CONSTRUCCIÓN	%	LOTES SIN CONSTRUCCIÓN	%	TOTAL
Mera	232	35,42	1169	46,99	1401
Madre Tierra	291	44,43	765	30,75	1056
Shell	132	20,15	554	22,27	686
TOTAL	655	100,00	2488	100,00	3143

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

3.1.2. Polígonos de intervención territorial

Tomando como base la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural, se definen los polígonos de intervención territorial considerando los siguientes criterios:

- Características de consolidación, en cuanto a suelo edificado, acceso a servicios básicos y sociales, calidad de vías y espacio público, así como a la formalización de los procesos de fraccionamiento del suelo.
- Condiciones socioeconómicas de la población y actividades económicas.
- Utilización apropiada, saturación o subutilización del potencial de aprovechamiento definido en la norma urbanística.

- Protección del patrimonio natural, cultural o construido.
- Condiciones de vulnerabilidad y riesgo mitigable o no mitigable.
- Necesidad de aplicación de instrumentos de gestión de suelo o sistemas de incentivos.
- Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas de escala media o de gran escala y su grado de afectación a la población, a la movilidad o al patrimonio.

Para una mejor lectura de los polígonos de intervención territorial, se establecen códigos alfanuméricos, compuestos de tres componentes: siglas que identifican clasificación y subclasificación del suelo, un numeral que identifica la zona y un numeral que identifica el sector:

1.- Las primeras siglas indican la clasificación y subclasificación del suelo:

Suelo rural de Protección (conservación):	SRC
Suelo rural de expansión urbana:	SREU
Suelo rural de producción:	SRP
Suelo rural de aprovechamiento extractivo:	SRAE

Para el suelo urbano, se implementa a las siglas de clasificación y subclasificación, las iniciales de la parroquia a la que corresponden:

Suelo urbano consolidado de Mera:	SCM
Suelo urbano no consolidado de Mera:	NCM
Suelo urbano de protección de Mera:	SPM
Suelo urbano consolidado de Shell:	SCS
Suelo urbano no consolidado de Shell:	NCS
Suelo urbano de protección de Shell:	SPS
Suelo urbano consolidado de Madre Tierra:	SCT
Suelo urbano no consolidado de Madre Tierra:	NCT
Suelo urbano de protección de Madre Tierra:	SPT

2.- El siguiente numeral identifica el número de la zona:

Zona 01: 01

Zona 02: 02,

Zona 03: 03

Zona 04: 04, etc.

3.- El siguiente numeral identifica el número del sector:

Sector 01: 01

Sector 02: 02,

Sector 03: 03

Sector 04: 04, etc.

3.1.2.1. Polígonos de intervención del suelo urbano

De acuerdo a las zonas homogéneas identificadas, se plantean los siguientes polígonos de intervención en el suelo urbano para Mera, Shell, Madre Tierra y la Moravia, siendo 50 PITs urbanos dentro del cantón Mera:

Tabla 54. PIT urbanos de la cabecera parroquial Mera

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT
SUELO URBANO	Suelo urbano consolidado	SCM-01-01
		SCM-01-02
		SCM-01-03
		SCM-01-04
		SCM-01-05
		SCM-01-06
		SCM-01-07
	Suelo urbano no consolidado	NCM-01-01
		NCM-01-02
		NCM-01-03
	Suelo urbano de protección	SPM-01-01
		SPM-01-02

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Tabla 55. PIT urbanos de la cabecera parroquial Shell

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT
SUELO URBANO	Suelo urbano consolidado	SCS-01-01
		SCS-01-02
		SCS-01-03
		SCS-01-04
		SCS-01-05
		SCS-01-06
		SCS-01-07
		SCS-01-08
		SCS-02-01
		SCS-02-02
		SCS-02-03
		SCS-02-04
	Suelo urbano no consolidado	NCS-01-01
		NCS-01-02
		NCS-01-03
		NCS-02-01
		NCS-02-02
		NCS-02-03
		NCS-02-04
		NCS-02-05
		NCS-02-06
		NCS-02-07
		NCS-02-08
		NCS-03-01
		NCS-04-01
	Suelo urbano de protección	SPS-01-01

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Tabla 56. PIT urbanos de la cabecera parroquial Madre Tierra

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT
SUELO URBANO	Suelo urbano consolidado	SCT-01-01
		SCT-01-02
	Suelo urbano no consolidado	NCT-01-01
		NCT-01-02
		NCT-01-03
		NCT-01-04
		NCT-01-05
	Suelo urbano de protección	SPT-01-01

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Además, se determina los polígonos para el Asentamiento de la Moravia, ya que cuenta con características urbanas:

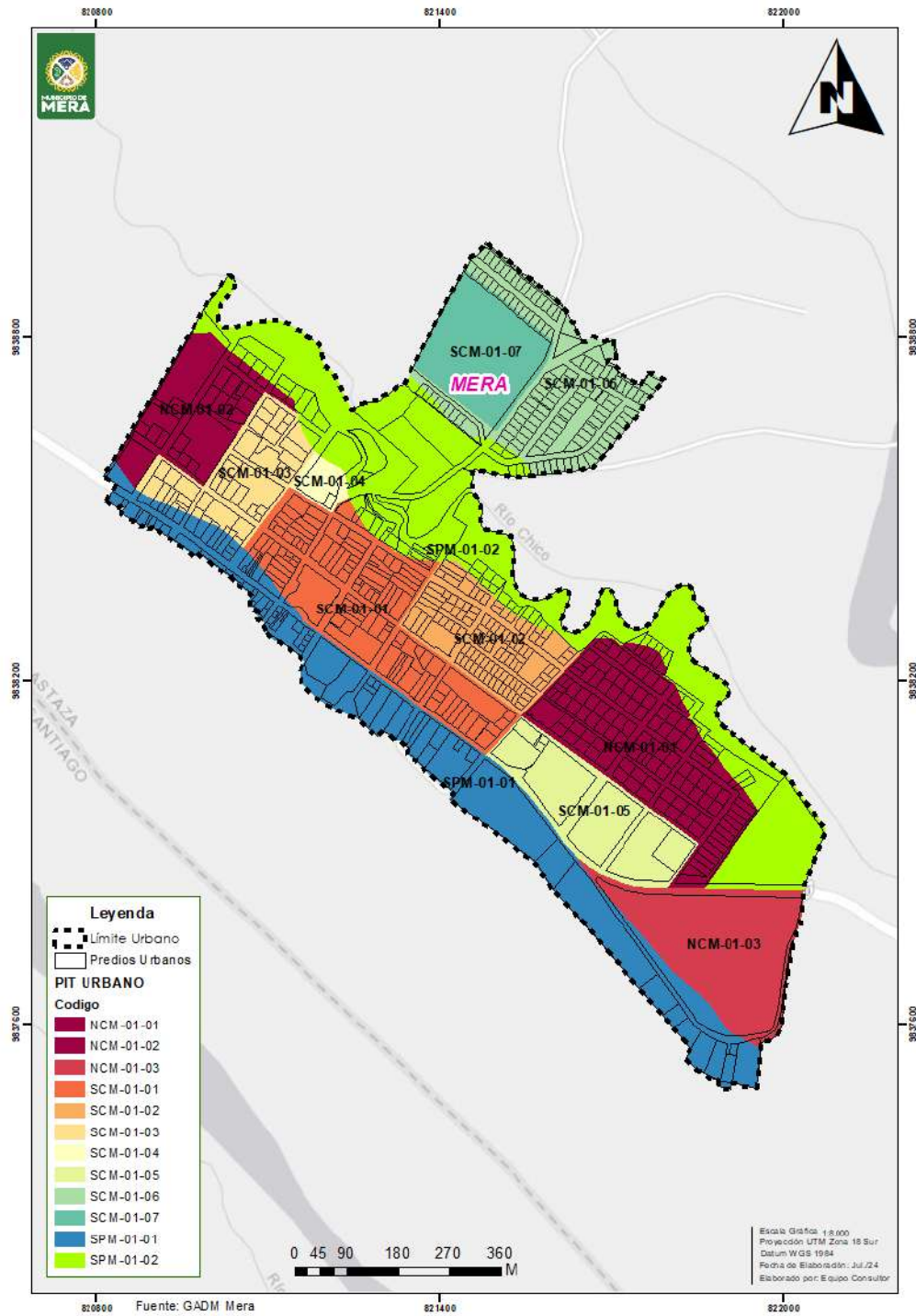
Tabla 57. PIT urbanos de la Moravia

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT
SUELO URBANO	Suelo urbano no consolidado	NC-04-01

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

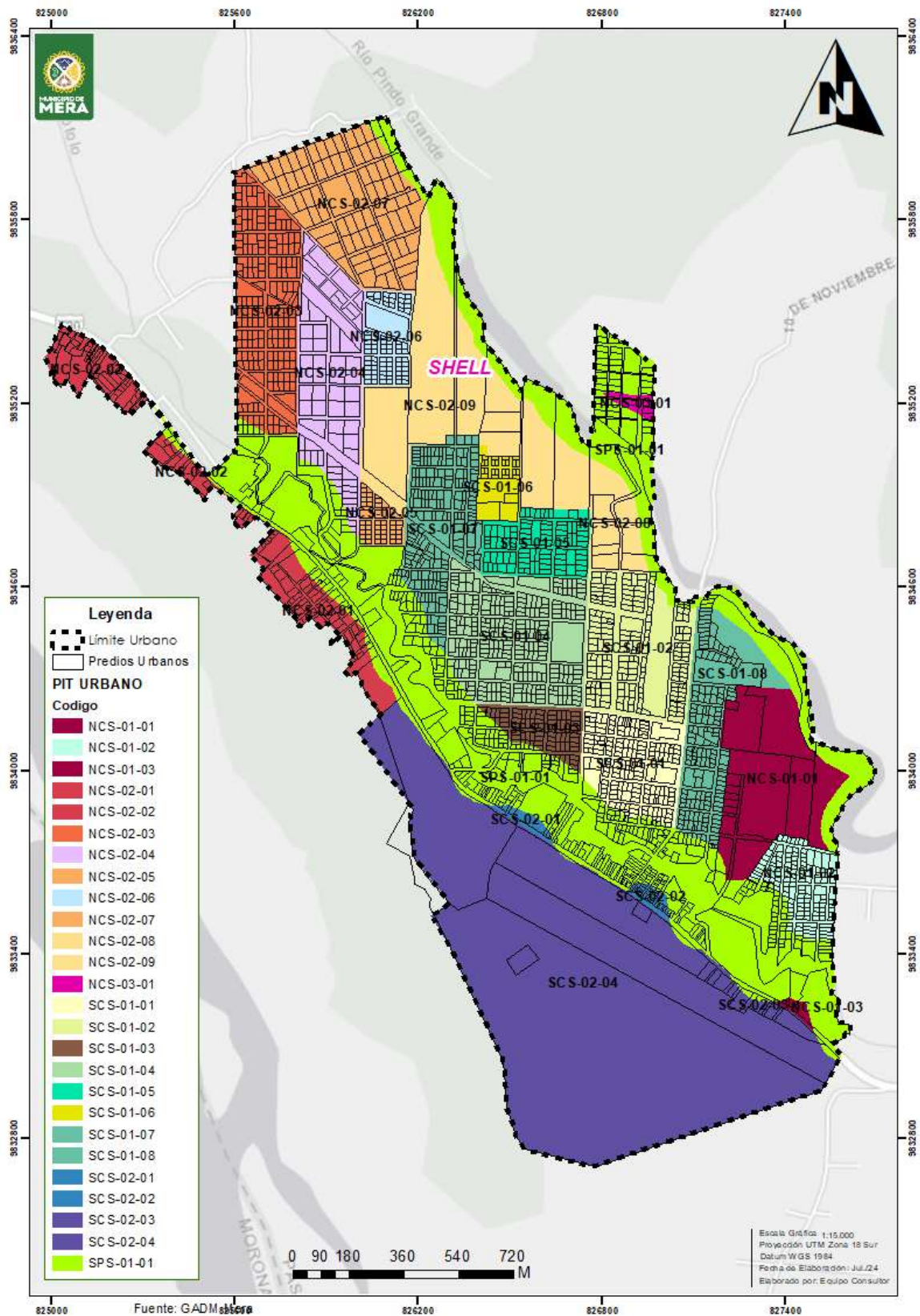
Figura 96: PIT urbanos de la cabecera parroquial Mera



Fuente: Equipo Consultor

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

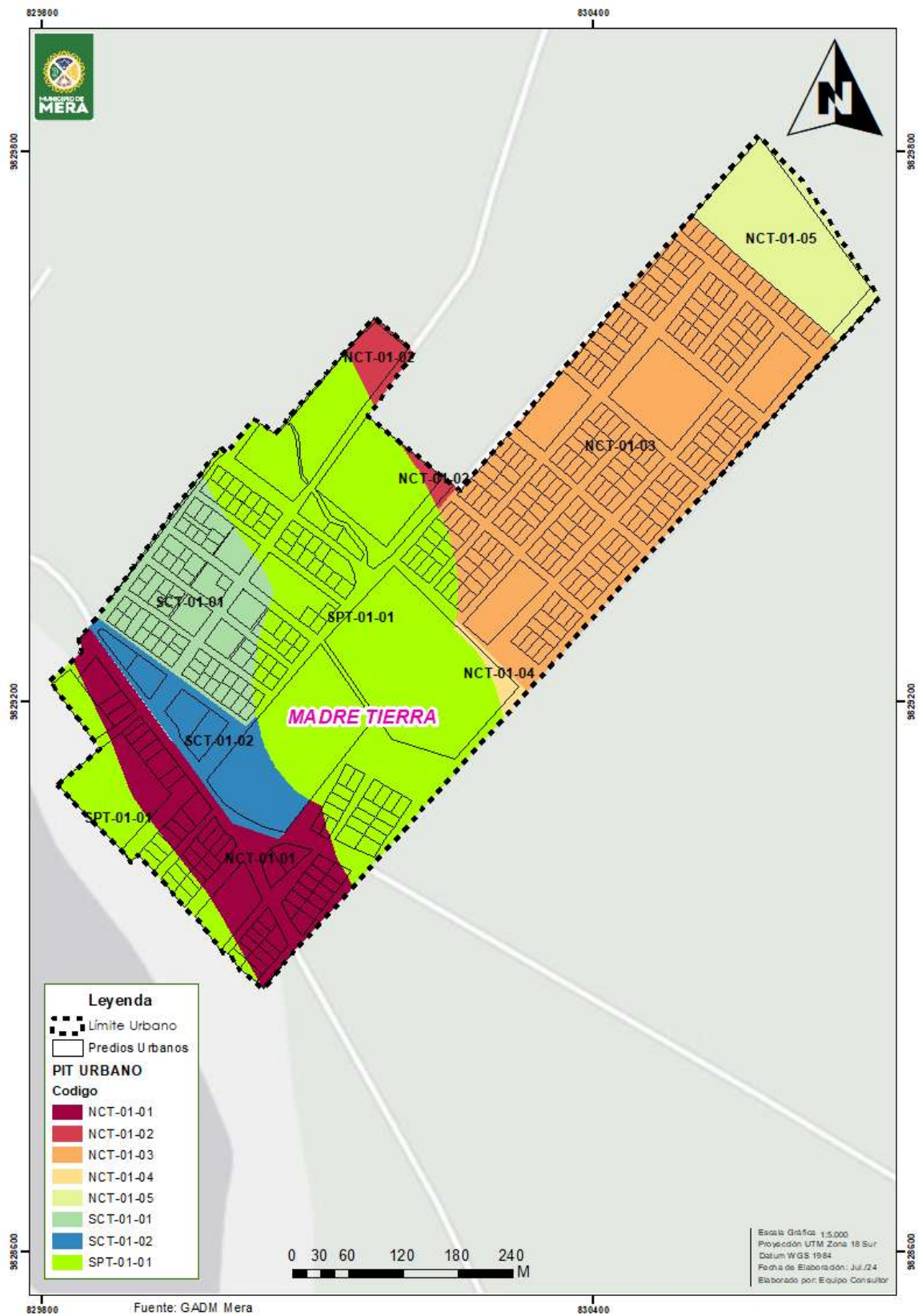
Figura 97: PIT urbanos de la cabecera parroquial Shell



Fuente: Equipo Consultor

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

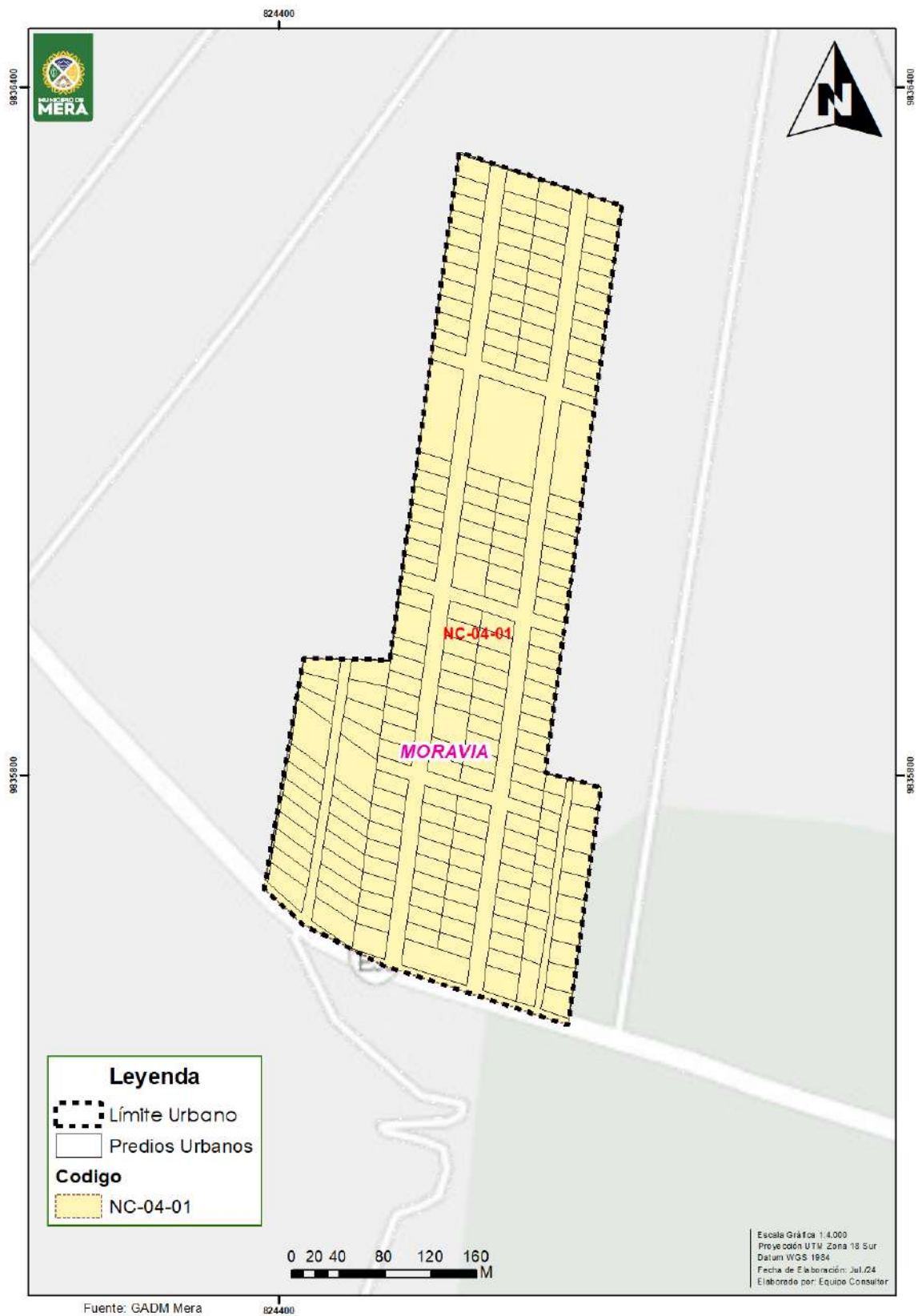
Figura 98: PIT urbanos de la cabecera parroquial Madre Tierra



Fuente: Equipo Consultor

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 99: PIT urbano de la Moravia



Fuente: Equipo Consultor
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

3.1.2.2. Polígonos de intervención del suelo rural

En función de los criterios para la delimitación de los PIT, en el área rural se definieron 38 PIT. Las subzonas establecidas dentro de los polígonos, corresponden a las determinadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el cual se identificaron conforme las cualidades y aptitudes de la realidad territorial, dichas subzonas para que, dentro de esta normativa, se establezcan los PIT y a posterior las normas urbanísticas.

En el suelo rural de producción, se determinaron las siguientes subzonas:

- **Manejo forestal sustentable**

Suelos que se encuentran cubiertos por bosques naturales y tienen potencial para promover actividades de manejo sostenible de productos forestales maderables o no maderables, dependiendo de las características y aptitud productiva de estos bosques. Igualmente, en caso de tener potencial para implementar actividades relacionadas a turismo o ecoturismo, se pueden desarrollar este tipo de proyectos. Sobre estas áreas no debe existir cambio de uso del suelo a actividades de tipo agrícola o ganadero, debido a que los suelos presentan limitaciones muy altas y por lo tanto la producción sería muy limitada. Estas actividades deben promoverse tomando en cuenta lo establecido en el Código Orgánico Ambiental con respecto al manejo y aprovechamiento de productos maderables o no maderables.

Dentro de esta categoría podrían encontrarse suelos de manejo forestal pero en tierras transformadas, en las que se desarrollan actividades agrícolas o ganaderas pero que, por sus condiciones naturales del suelo, son sitios que no tienen potencial para estas actividades. Se prevé que en estos sitios las condiciones de producción y productividad son muy bajas y se pueden estar desarrollando procesos de degradación de los suelos. En este sentido deben promoverse actividades productivas de forestación, y conservación para recuperar las condiciones biofísicas de los suelos.

- **Sistemas productivos sostenibles**

Áreas en las que la población está desarrollando algún tipo de actividades productivas de agricultura o ganadería, y otros sitios se están transformando a sistemas productivos de cultivos permanentes o de ciclo corto, incluyendo pastos. Áreas en las que se pueden desarrollar actividades productivas considerando como premisa el buen uso y manejo del suelo, con criterios de sostenibilidad, considera predios de superficies mayores destinados a la producción con la intención de mantener la ruralidad de la zona y evitar la expansión y el deterioro de la estructura y funcionalidad de los ecosistemas aledaños, así como de los recursos naturales allí presentes.

Sobre estas áreas el Gobierno Municipal deberá promover mecanismos de incentivos o acuerdos de conservación y producción sostenible con los propietarios privados para la implementación de sistemas agropecuarios sostenibles que optimicen la producción y productividad de los cultivos, incorporando criterios de zonificación y manejo integral de fincas, prácticas de conservación de suelos, restauración activa o pasiva, manejo integral de plagas, buenas prácticas agrícolas, promoción de sistemas agroforestales y promoción de valor agregado a los productos cosechados y comercializados de estas áreas.

- **Sistemas productivos sostenibles en áreas comunitarias con riesgo a inundación**

Áreas en las que la población está desarrollando algún tipo de actividades productivas de agricultura o ganadería, y otros sitios se están transformando a sistemas productivos de cultivos permanentes o de ciclo corto, incluyendo pastos. Estas zonas se encuentran bajo manejo forestal en posesión de las nacionalidades indígenas permiten promover actividades de manejo forestal tanto de productos maderables como no maderables, siempre en conformidad con la normativa forestal para áreas comunitarias. Las nacionalidades indígenas desarrollan sus planes de vida y zonifican el uso de su territorio de acuerdo a sus valores culturales. En este contexto, se promueven sistemas productivos tradicionales de baja

intensidad, principalmente para subsistencia, así como cultivos comerciales adaptados a sus necesidades. Además, se fomentan iniciativas de turismo comunitario como alternativas para el desarrollo sostenible.

Áreas en las que se pueden desarrollar actividades productivas considerando como premisa el buen uso y manejo del suelo, con criterios de sostenibilidad, considera predios de superficies mayores destinados a la producción con la intención de mantener la ruralidad de la zona y evitar la expansión y el deterioro de la estructura y funcionalidad de los ecosistemas aledaños, así como de los recursos naturales allí presentes. Muchas de estas zonas se encuentran afectadas por algunas limitaciones biofísicas con riesgo a inundación por encontrarse cercanas a los cuerpos hídricos, de acuerdo a las formas de vida de la población de los territorios comunitarios. Siendo necesario la implementación de planes y obras de mitigación para atenuar esta realidad territorial.

En el suelo rural de protección, se determinaron las siguientes subzonas:

- **Zonas de Conservación y recuperación de bosques, bosques protectores, Parque Nacional**

Son áreas de bosques protegidos o protectores: Habitagua, Moravia y Yawa Jee que se encuentran en buen estado, que se deben mantener y conservar. Además, se incluye dentro de esta categoría a la zona del Parque Nacional Llanganates.

Existen asentamientos en estas áreas de importancia ecológica: Jatari y Nueva Vida. El asentamiento Jatari se encuentra en el bosque protector Yawa Jee y Nueva Vida en una zona de recuperación para su posterior conservación. Para estos dos casos se ha delimitado un anillo máximo de crecimiento para que sea ocupado con ciertas restricciones.

- **Conservación Proyecto Socio Bosque**

Área de bosques nativos, páramos u otra vegetación nativa destinada a la conservación y protección a través del proyecto socio bosque (colectivo e individual).

Corresponden a fincas privadas sobre las cuales, sus propietarios han decidido firmar acuerdos para la conservación. En este sentido no se puede implementar ningún tipo de actividad productiva o extractiva con fines comerciales. El Ministerio del Ambiente y Agua es el ente encargado de controlar y realizar el monitoreo para que el proceso de conservación se cumpla.

- **Zonas de conservación y restauración de cuerpos de agua**

Corresponden a las áreas de influencia de ríos o arroyos que deben mantenerse en conservación como franjas de conservación y de requerir restauración hídrica, con el fin de asegurar que no se generen procesos de contaminación del agua, así como evitar posibles riesgos naturales que afecten a la población. Área de zona de protección hídrica y conservación de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua, corresponde a 100 metros de ancho medidos horizontalmente a partir de la huella de la máxima crecida y perpendicular a la dirección del flujo de todos los álveos, cauces naturales, ríos o quebradas, que están dentro de la jurisdicción.

- **Zonas de conservación y recuperación de recarga hídrica**

Son áreas productoras de agua para consumo humano, cuyo estado de conservación debe ser alto y evitar cualquier actividad que la ponga en riesgo. El Gobierno Municipal determinará las diferentes áreas de influencia para establecer la longitud de protección de estos sitios, dependiendo de los caudales. En sitios en los que la población se encuentra desarrollando algún tipo de actividad productiva relacionada a la agricultura o ganadería, obligatoriamente deberán ser sancionados y remediados de manera inmediata. En este sentido, el Gobierno Municipal deberá promover actividades de restauración activa o pasiva para recuperar las condiciones naturales.

- **Zonas de protección por limitaciones biofísicas**

Son sitios cubiertos por vegetación natural que por sus limitaciones de suelos o topográficas no tienen vocación para la implementación de actividades extractivas de ningún

tipo. Dependiendo de las características y condiciones de estos sitios, podrían establecerse actividades relacionadas con el ecoturismo o promover mecanismos o incentivos por pagos por servicios ecosistémicos como el almacenamiento de carbono, la provisión y regulación de agua, etc. Se detallan entre algunos de ellos los siguientes:

Zonas vulnerables a inundaciones ubicada en la parroquia Madre Tierra.

Zona vulnerable a fenómeno de remoción en masa, comprendido a lo largo del margen del río Pastaza.

Zona de riesgo conformada por la franja del talud de Mera.

- **Conservación de área arqueológica**

El área arqueológica se define como al conjunto de sitios y non-sitios arqueológicos que se integran en un territorio conformando un paisaje, que por sus valores culturales y ambientales presentan características diferenciadas. Esta zona considerada también como de conservación patrimonial se delimita en razón no sólo de sus valores arqueológicos, sino también etnológicos y ambientales.

El expediente actualizado del sitio arqueológico Té Zulay, determina que mediante ACUERDO MINISTERIAL No. DM-2017-075 del 22 de mayo de 2017, EL MINISTERIO DE CULTURA Y PATRIMONIO, acuerda aprobar la Actualización de la Delimitación de la Zona de protección del Complejo Arqueológico “Té Zulay”, para ello, se señala las coordenadas exactas de la nueva delimitación. El mencionado sitio arqueológico se encuentra registrado e inventariado en el SIPCE con el siguiente código de ficha: SA-16-02-51-000-16-000987, nombre del sitio: TÉ ZULAY/Z2D4-3989-II001.

Una vez realizada la nueva delimitación del sitio arqueológico Té Zulay por parte del INPC, se comunicó en su debido momento a los GAD Municipales de Mera y Puyo, mediante Memorando Nro. INPC-DAPPS2019-0093-M, del 23 de mayo de 2019 lo siguiente: “Con fecha 3 de octubre de 2017, mediante Oficio Nro. MCYP-SPC-17-0626-O, la Subsecretaría

de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Patrimonio pone en conocimiento tanto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza, como del de Mera, el Acuerdo Ministerial No. DM-2017-075, con el fin de que a través de dichos gobiernos locales-territoriales se emita y ejecuten las respectivas.

En el suelo rural de expansión urbana, no se han determinado subzonas, ya que corresponde a un suelo de expansión, junto a las áreas urbanas. Por tanto, más adelante se definirán sus características y normativa.

En el suelo rural de aprovechamiento extractivo, no se han determinado subzonas, ya que corresponde al suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Tabla 58. PIT Rurales del cantón Mera

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	SUB ZONAS	PIT
RURAL	PROTECCIÓN	Conservación y recuperación de bosques	SRC-01-01
			SRC-01-02
			SRC-01-03
			SRC-01-04
		Recuperación	SRR-01-01
		Conservación y recuperación de bosques protectores	SRC-02-01
		Conservación y recuperación PN Llanganates	SRC-03-01
		Conservación proyecto socio bosque	SRC-04-01
		Conservación y restauración de cuerpos de agua	SRC-05-01
		Conservación y recuperación de zonas de recarga hídrica	SRC-06-01
		Protección por limitaciones biofísicas / inundaciones	SRC-07-01
		Protección por limitaciones biofísicas / deslizamientos	SRC-07-02
		Conservación de área arqueológica	SRC-08-01
		Asentamientos en áreas de importancia ecológica	SRC-09-01
	EXPANSIÓN URBANA	Suelo rural de expansión urbana	SREU-01-01
			SREU-01-02
			SREU-01-03

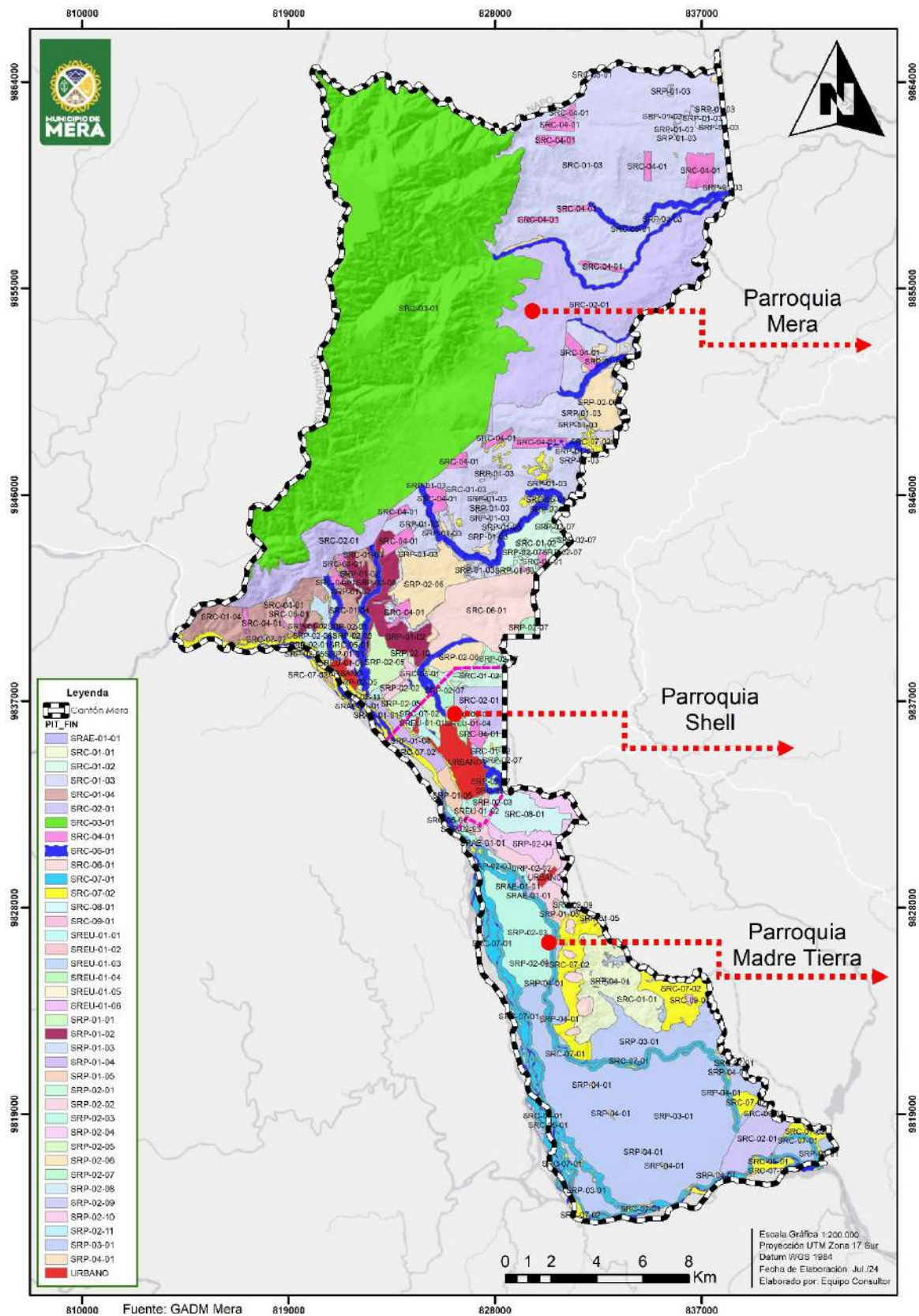
CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	SUB ZONAS	PIT
			SREU-01-04
			SREU-01-05
			SREU-01-06
	PRODUCCIÓN	Manejo forestal sustentable	SRP-01-01
			SRP-01-02
			SRP-01-03
			SRP-01-04
			SRP-01-05
		Sistemas productivos sostenibles	SRP-02-01
			SRP-02-02
			SRP-02-03
			SRP-02-04
			SRP-02-05
			SRP-02-06
			SRP-02-07
			SRP-02-08
			SRP-02-09
			SRP-02-10
			SRP-02-11
		Sistemas productivos sostenibles en área comunitaria con riesgo a inundación	SRP-03-01
		Asentamientos en área comunitaria de producción sostenible con riesgo a inundación	SRP-04-01
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Aprovechamiento extractivo	SRAE-01-01

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

En aplicación de los Arts. 376 y 409 de la Constitución, considerando que es de interés público y prioridad Nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil con el fin de garantizar la soberanía alimentaria y la conservación ambiental, no se podrá urbanizar en suelo que tenga una clara vocación agropecuaria o de conservación. En tal virtud se establece que para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, no se permitirán fraccionamientos menores al tamaño de una finca. Salvo los ejes viales que conectan cabeceras parroquiales dentro del cantón Mera, comprendidas dentro de la primera, segunda y tercera línea en donde se permitirán fraccionamientos conforme lo determinen los PIT. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, según así lo dispone el Art. 471 del COOTAD, y el art.252 Código Orgánico Penal.

Figura 100: PIT Rurales del cantón Mera



Fuente: Equipo Consultor
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

3.2. Asignación de tratamientos urbanísticos

Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico. Los tratamientos están definidos en el glosario de la LOOTUGS. El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo.

Los tratamientos urbanísticos son de base obligatoria para la aplicación de políticas y normativa urbanística relativa a la asignación de aprovechamientos urbanísticos, edificabilidad, uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos, procedimientos específicos y mecanismos o instrumentos de gestión de suelo.

3.2.1. En el suelo urbano

Los tratamientos urbanísticos que serán aplicados en el suelo urbano son los siguientes:

Para los suelos urbanos consolidados del cantón Mera:

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

Para los suelos urbanos no consolidados del cantón Mera:

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

Para los suelos urbanos de protección del cantón Mera:

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

Tabla 59. Tratamientos Urbanísticos de los PIT urbanos del cantón Mera

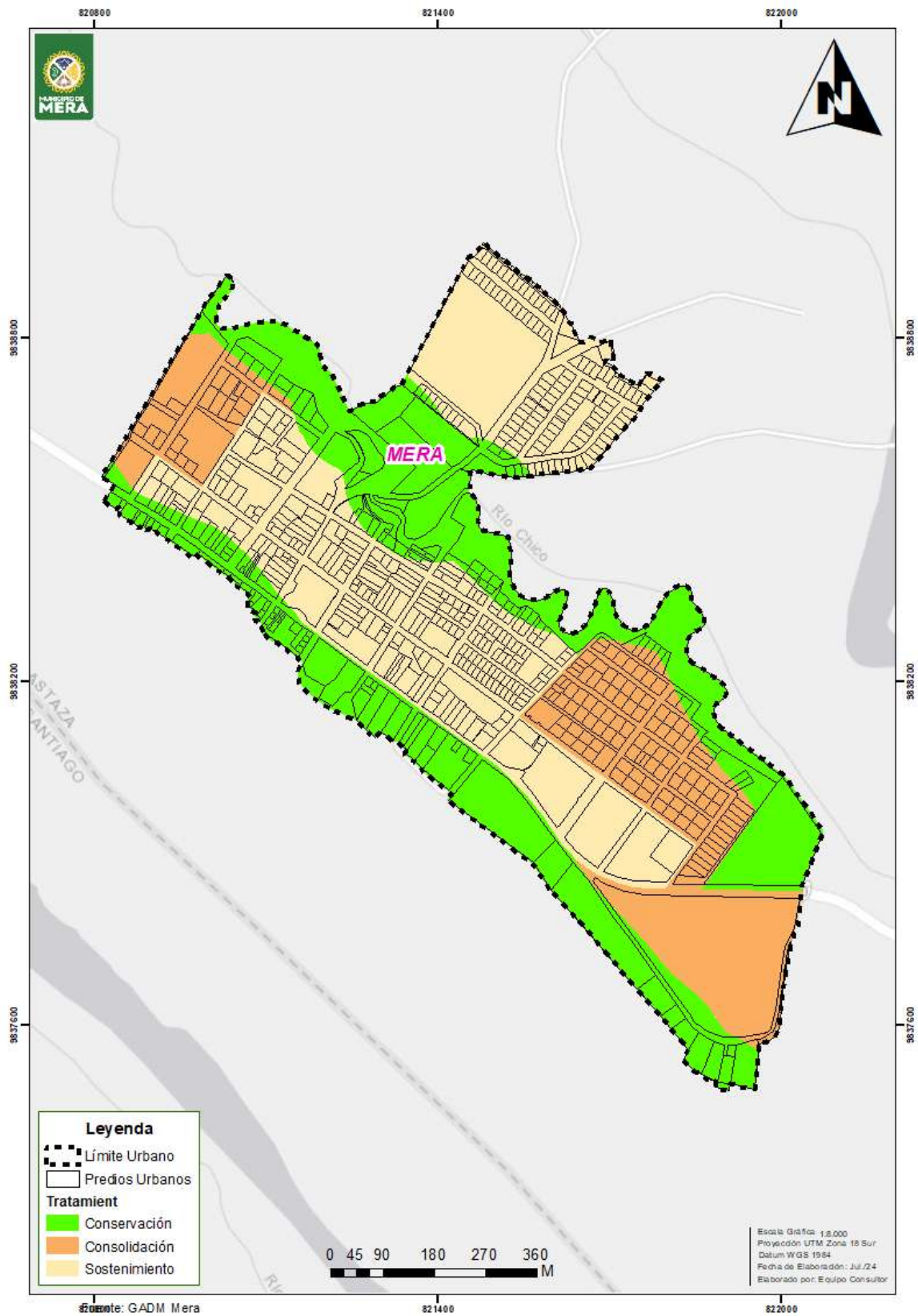
CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTOS
Cabecera parroquial Mera			
SUELO URBANO	Suelo urbano consolidado	SCM-01-01	Sostenimiento
		SCM-01-02	
		SCM-01-03	
		SCM-01-04	
		SCM-01-05	
		SCM-01-06	
		SCM-01-07	
	Suelo urbano no consolidado	NCM-01-01	Consolidación
		NCM-01-02	
		NCM-01-03	
Suelo urbano de protección	SPM-01-01	Conservación	
	SPM-01-02		
Cabecera parroquial Shell			
SUELO URBANO	Suelo urbano consolidado	SCS-01-01	Sostenimiento
		SCS-01-02	
		SCS-01-03	
		SCS-01-04	
		SCS-01-05	
		SCS-01-06	
		SCS-01-07	
		SCS-01-08	
		SCS-02-01	
		SCS-02-02	
		SCS-02-03	
		SCS-02-04	
	Suelo urbano no consolidado	NCS-01-01	Consolidación
		NCS-01-02	
		NCS-01-03	
		NCS-02-01	
		NCS-02-02	
		NCS-02-03	
		NCS-02-04	
		NCS-02-05	
		NCS-02-06	
		NCS-02-07	
		NCS-02-08	
		NCS-03-01	
		NCS-04-01	
	Suelo urbano de protección	SPS-01-01	Conservación
Cabecera parroquial Madre Tierra			
SUELO URBANO	Suelo urbano consolidado	SCT-01-01	Sostenimiento
		SCT-01-02	

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTOS
	Suelo urbano no consolidado	NCT-01-01	Consolidación
		NCT-01-02	
		NCT-01-03	
		NCT-01-04	
		NCT-01-05	
	Suelo urbano de protección	SPT-01-01	Conservación
Moravia			
SUELO URBANO	Suelo urbano no consolidado	NC-04-01	Consolidación

Fuente: GADMC Mera

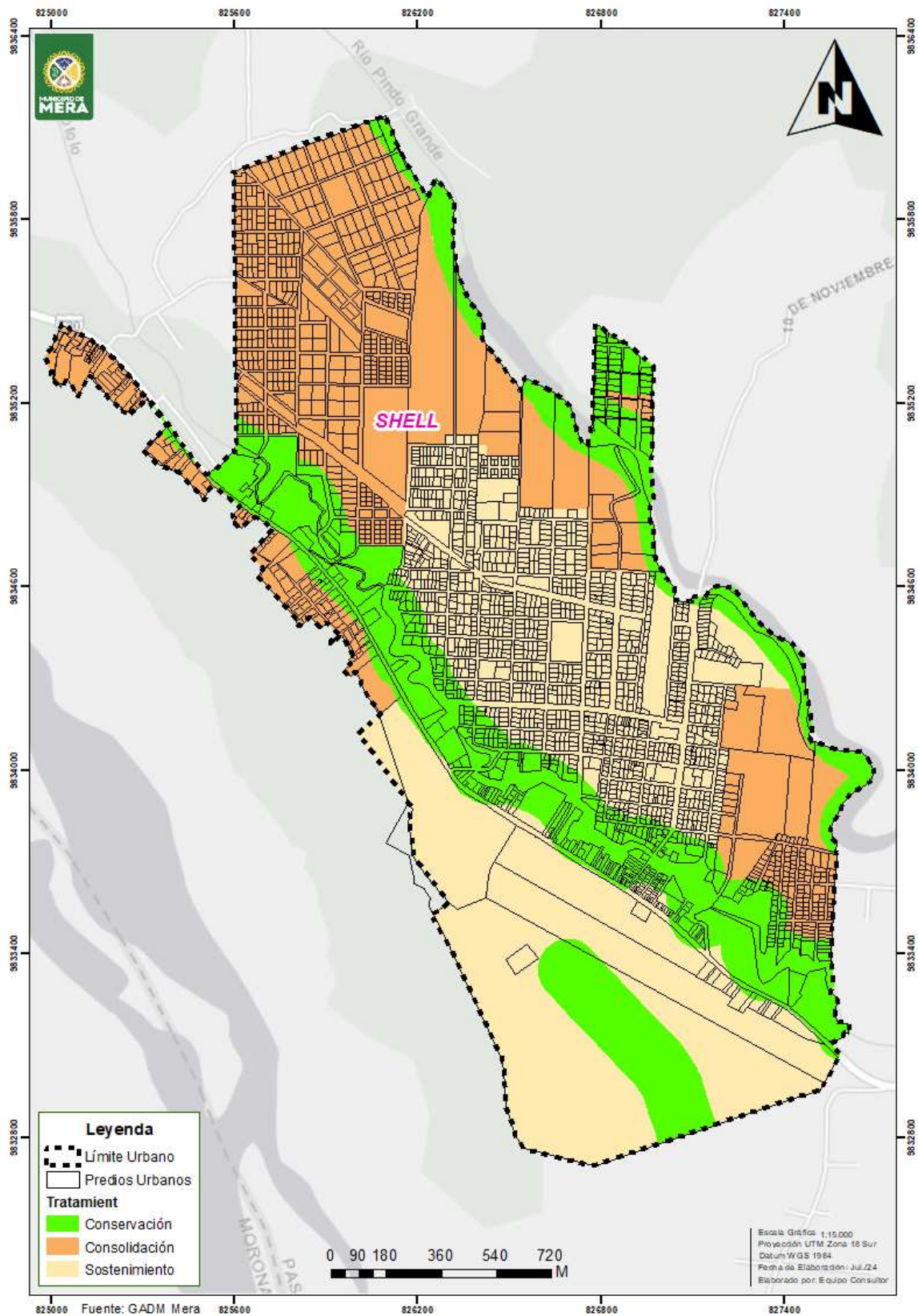
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 101:Asignación de tratamientos Urbanísticos de los PIT urbanos de Mera



Fuente: Equipo Consultor
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 102: Asignación de tratamientos Urbanísticos de los PIT urbanos de Shell



Fuente: Equipo Consultor

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 103: Tratamientos Urbanísticos de los PIT urbanos de Madre Tierra



Fuente: Equipo Consultor

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

3.2.2. En el suelo rural

Los tratamientos urbanísticos que serán aplicados en el suelo rural son los siguientes:

Para los suelos rurales de protección:

- **Tratamiento de Conservación.** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- **Tratamiento de recuperación.** Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Para los suelos rurales de expansión urbana:

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

Para los suelos rurales de producción

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

Para los suelos rurales de aprovechamiento extractivo

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

A continuación, se detallan los tratamientos asignados a los PIT rurales del cantón Mera.

Tabla 60. Tratamientos urbanísticos en los PIT Rurales del cantón Mera

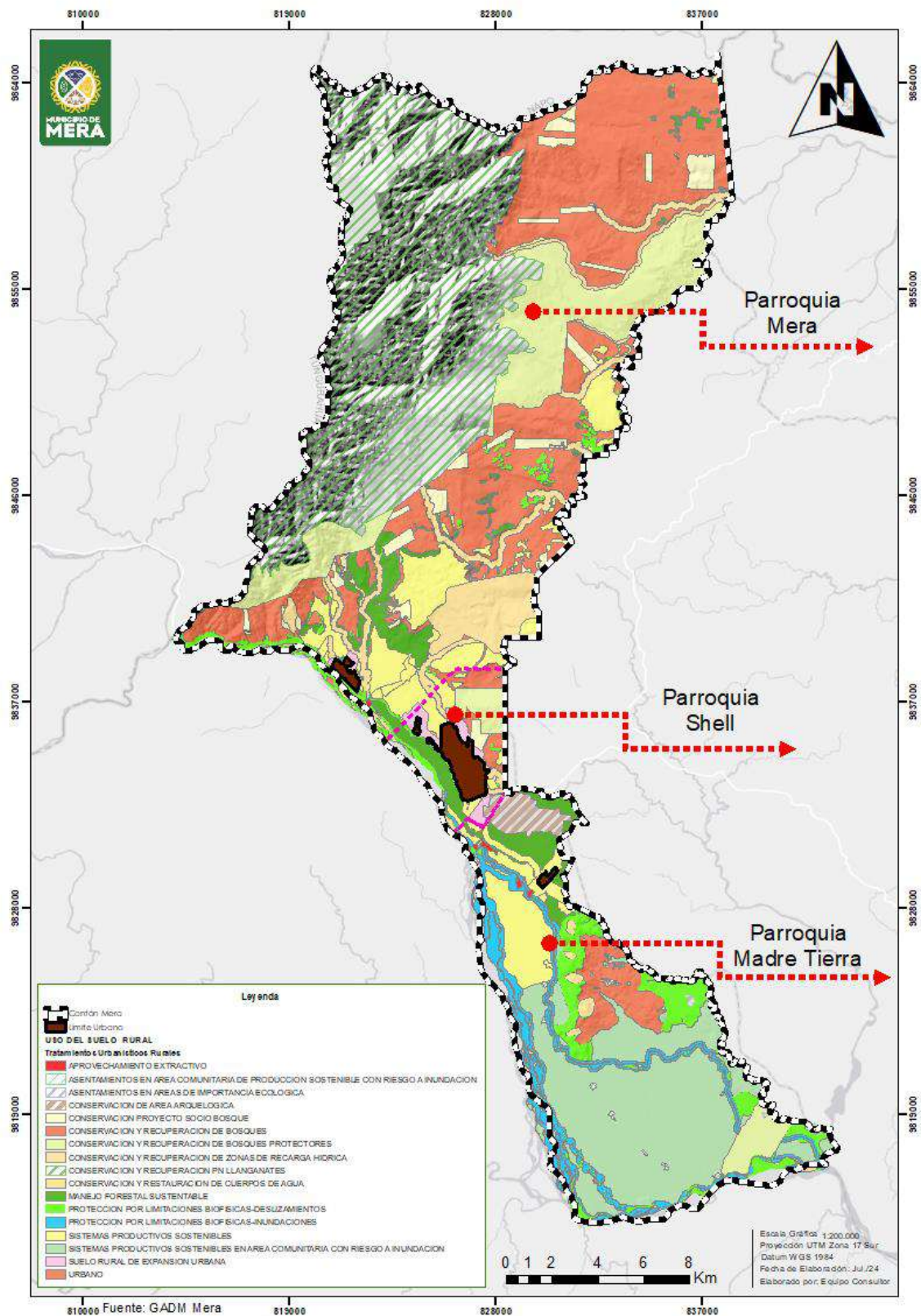
SUBCLASIFICACIÓN	SUB ZONAS	PIT	TRATAMIENTOS
PROTECCIÓN	Conservación y recuperación de bosques	SRC-01-01	Conservación
		SRC-01-02	
		SRC-01-03	
		SRC-01-04	
	Conservación y recuperación de bosques protectores	SRC-02-01	
	Conservación y recuperación PN Llanganates	SRC-03-01	
	Conservación proyecto socio bosque	SRC-04-01	
	Conservación y restauración de cuerpos de agua	SRC-05-01	
	Conservación y recuperación de zonas de recarga hídrica	SRC-06-01	
	Protección por limitaciones biofísicas / inundaciones	SRC-07-01	
	Protección por limitaciones biofísicas / deslizamientos	SRC-07-02	
	Conservación de área arqueológica	SRC-08-01	
	Asentamientos en áreas de importancia ecológica	SRC-09-01	
EXPANSIÓN URBANA	Suelo rural de expansión urbana	SREU-01-01	Desarrollo
		SREU-01-02	
		SREU-01-03	
		SREU-01-04	
		SREU-01-05	
		SREU-01-06	
PRODUCCIÓN	Manejo forestal sustentable	SRP-01-01	Promoción productiva
		SRP-01-02	
		SRP-01-03	
		SRP-01-04	
		SRP-01-05	
	Sistemas productivos sostenibles	SRP-02-01	
		SRP-02-02	
		SRP-02-03	
		SRP-02-04	
		SRP-02-05	
		SRP-02-06	
		SRP-02-07	
		SRP-02-08	

SUBCLASIFICACIÓN	SUB ZONAS	PIT	TRATAMIENTOS
		SRP-02-09	
		SRP-02-10	
		SRP-02-11	
	Sistemas productivos sostenibles en área comunitaria con riesgo a inundación	SRP-03-01	
	Asentamientos en área comunitaria de producción sostenible con riesgo a inundación	SRP-04-01	
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Aprovechamiento extractivo	SRAE-01-01	Mitigación

Fuente: GADMC Mera

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Figura 104: Tratamientos Urbanísticos de los PIT rurales del cantón Mera



Fuente: Equipo Consultor
Elaborado por: Equipo consultor, 2024

3.3. Normas de aprovechamiento urbanísticos

La norma urbanística define la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación tanto para la oferta de bienes y servicios públicos como para la oferta de bienes y servicios privados, así como la estructura territorial de los sistemas o bienes públicos y privados. Establece también estándares urbanísticos que tienen como función establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado.

Se identificaron aprovechamientos diferenciados para zonas rurales y urbanas, promoviendo la soberanía alimentaria, características agrícolas, ecológicas y productivas de las zonas rurales; garantizando un menor nivel de fraccionamiento y densificación que en las zonas urbanas.

Entre las consideraciones para la asignación de la norma de aprovechamientos urbanísticos se encuentran los siguientes:

- Capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, estructura predial, geomorfología y topografía.
- Capacidad de carga en función de capacidad de provisión y ampliación de servicios básicos domiciliarios, en especial agua potable y saneamiento.
- Capacidad de dotación de servicios sociales y equipamientos, áreas verdes y recreativas.
- Características paisajísticas o necesidad de conservación del paisaje o patrimonio urbano-arquitectónico y/o natural.
- Movilidad y conectividad interna en el amanzanado urbano y con cada zona del resto del territorio del cantón.
- La aplicación de instrumentos de gestión de suelo, reparto o distribución equitativa de cargas y beneficios, declaración de desarrollo prioritario, zonas especiales de interés social y concesión onerosa de derechos de edificabilidad o uso y ocupación.
- Características de la población asentada en el amanzanado urbano y rural, la

población flotante y las dinámicas económicas locales y regionales.

3.3.1. Norma urbanística para bienes y servicios públicos

Se establece la siguiente norma urbanística para bienes y servicios públicos, de manera articulada a la clasificación, subclasificación del suelo y establecimiento de los tratamientos correspondientes. Para el desarrollo de estas normativas se ha observado lo especificado en el Código de regulación urbana del cantón Mera y otras normas de ciudades referentes.

3.3.1.1. Sistemas viales y de movilidad

La siguiente norma urbanística se establece para los sistemas viales y de movilidad estructurantes del territorio del cantón Mera y su articulación con los sistemas viales de mayor escala, provinciales y nacionales

A. Clasificación.

Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria.

- **La Red Vial Primaria (vía arterial).**

Composición: Está integrada por avenidas de tránsito rápido.

Función: Prolongar, dentro de la Cabecera Cantonal y las Cabeceras Parroquiales, los accesos que vinculan a éstas con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a las áreas centrales.

- **La red vial Secundaria (vía colectora).**

Composición: Está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución.

Función: Son colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí con la Red Primaria. Absorben el máximo caudal de transporte

público automotor y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

- **La red Vial Terciaria (vía local).**

Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Cabecera Cantonal y las Cabeceras Parroquiales que no integran las redes primaria o secundaria.

Función: Servir al tránsito local.

- **Vías Semipeatonales:** Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal;
- **Vías Peatonales:** Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía.
- **Ciclo Vías:** Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.
- **Vías con L.E. Particularizadas:** En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a calles deberá respetarse el retiro de frente al eje de calle que se indique en el Plano de zonificación respectivo.

B. Características del sistema vial

Características de la red vial principal y secundaria, incluyendo anchos viales y tipos de vías vehiculares, peatonales, ciclo vías u otros, así como las características de aceras y parterres en concordancia con la función que cumplan las vías. Estas características han sido retomadas del Código de Regulación Urbana del cantón Mera.

i. Significados relativos al Tejido Urbano

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso

público por el Gobierno e incorporado al dominio público (colectora, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público, vías navegables).

En relación a la dimensión, una vía de hasta 5,00m se denomina sendero (pasaje), de 10,01m a 17,99 m calle y de 18,00 m en adelante avenida.

Tabla 61. Tipo de vía

Tipo de vía.	Rango.	
	Desde.	Hasta.
Pasaje peatonal.	3.00 m.	5.00 m.
Pasaje vehicular.	5.01 m.	10.00 m.
Calle.	10.01 m.	17.99 m.
Avenida.	18.00 m.	> 18 m.

Elaborado por: Equipo técnico PUGS Mera 2019-2025

ii. Propuesta de apertura de vía pública y parcelación en el área urbana

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera puede acordar mediante convenio con el propietario de una parcela la traza y apertura de vías públicas y/o parcelación, conforme a las exigencias de estas normas.

En el convenio se establecerá que las superficies destinadas a vía pública pasarán al dominio público de la Ciudad, sin erogaciones ni compromisos para la misma, ajenos a los establecidos específicamente en cada caso y que no podrá procederse a la venta de parcelas si no existen servicios públicos de agua, alcantarillado, desagües, luz y pavimento, adoquinado o asfalto. El GADMM puede convenir con las empresas prestadoras de Servicios Públicos disposiciones de carácter general que faciliten la tramitación de propuestas de apertura de vía pública por particulares siempre y cuando se justifiquen dentro del trazado vial.

iii. Proporción de terreno destinado para uso y utilidad pública

Toda parcelación que exija la apertura de vía pública, o propuesta de fraccionamiento o urbanización referida a una superficie superior a 1000,00 m² obligará a la cesión gratuita a la Ciudad de una superficie de terreno que no exceda el 35% del total del área de la parcela, afectada para uso y utilidad pública.

A criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el 15% y como máximo el 25% calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales.

En todos los casos deberá destinarse no menos de la mitad de la superficie cedida para uso público y acceso absoluto, como espacios verdes y comunales.

iv. Ancho de calles

El ancho de la vía pública de la Ciudad será proyectado considerando el tránsito y densidad poblacional de la zona, y deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas del GADMM en base al plan vial debidamente aprobado. El ancho de las calles no será menor de 10 metros en los sectores consolidados, salvo en los casos que el Plan vial determine lo contrario.

v. Actividades a desarrollarse en la vía pública

Relacionadas con la Circulación.-

- a) Transporte público de media y larga distancia;
- b) Transporte público urbano;
- c) Circulación de vehículos livianos de carga y pasajeros;
- d) Circulación de camiones medianos; (conforme lo determine la ordenanza de horarios de ingreso)
- e) Circulación de camiones pesados;
- f) Estacionamiento;
- g) Circulación de motocicletas;
- h) Circulación de bicicletas;
- i) Circulación de peatones.

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades antes dichas se ajustará a las limitaciones establecidas en el Plan vial del cantón Mera o similar.

vi. Normas aplicables al diseño y construcción de vías

Diseño y construcción de la Vía estatal. – La troncal amazónica se regirá conforme la normativa nacional con los 25 m de faja de protección.

Diseño y construcción de vías urbanas. - Se regirá por las disposiciones pertinentes constantes en las normas técnicas y urbanísticas complementarias al código de regulación urbana.

Tabla 62. Especificaciones mínimas de vías urbanas

Tipo .	No. Carriles por sentido.	Ancho carril m .	Acera	Extensión en km.	Cuneta.	Ancho mínimo m.
EXPRESA.	2	3,5	Si	1,50-3,00	Si	24
ARTERIAL PRINCIPAL.	2	3	Si	2,50-5,00	Si	18
COLECTORA.	2	3	Si	2,50-5,00	Si	16
LOCALES A.	2	3	Si	2,50-5,00	Si	14
LOCALES B.	2	3.5	Si	1,00-2,50	Si	12,4
LOCALES C.	2	3	Si	0,50-1,00	Si	10
PEATONAL /VEHICULAR A.	2	3	–	0,50-1,01	–	6
PEATONALES B.	–	–	–	0,01-0,50	–	3
ESCALINATAS.	–	–	–	0,0010-0,010	–	2,4
CICLOVIA.	–	–	–	0,010- en adelante	–	1,85/2,95

Elaborado por: Equipo técnico PUGS Mera 2019-2025

- El diseño de construcción de vías urbanas se regirá por las disposiciones constantes en la presente normativa.
- La Municipalidad planificará las vías arteriales, colectoras, locales, semipeatonales, ciclo vías, en base al plan y los estudios específicos sobre vialidad y transporte. El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas pueden ser realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en el planeamiento vigente y a las disposiciones de las normas técnicas y urbanísticas complementarias a esta ordenanza (o Plan vial).
- El uso del sistema vial urbano. - Se regirá por las regulaciones especiales que dictará la Municipalidad, y por las disposiciones que contienen en La Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.

- El diseño y construcción de las vías. - Se regirá por las disposiciones de este Art., las del Código de Arquitectura y Urbanismo, y las normas emitidas por el MTOP.
- La Municipalidad diseñará las vías expresas, arteriales y colectoras. - En base a planes zonales y estudios específicos sobre vialidad y transporte (Plan Vial).
- El diseño y construcción de ciertas vías colectoras, locales y peatonales serán realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en los planes zonales.
- Las normas de diseño geométrico de las vías. - Se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo.

Acera: se tomará un ancho modular de 60 cm. para el tráfico peatonal, mínimo de 1.50 m., la dimensión dependerá básicamente del tráfico peatonal previsto.;

Ancho de carril: el ancho normalizado de carril será de 3.0 m; donde la velocidad sea 50km/h.

Ancho de calzada: dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinentes;

Parterre: se recomienda un ancho mínimo de 2 m;

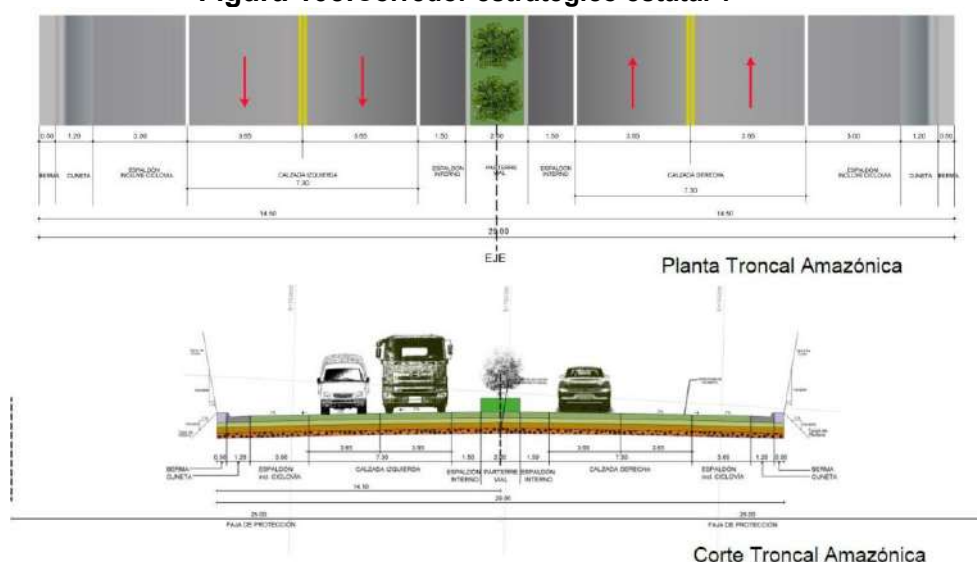
Radio de ochava: se considerarán los siguientes radios mínimos: entre calles de hasta 10 m. radio = 3 m.; entre calles > de 10 m. radio = 5 m.; avenidas radio = 10 m.

- De los pasajes: Se aceptarán pasajes de 3 m. de ancho hasta 30 m. de longitud y hasta 2 lotes. De 6 m. de ancho hasta de 4 lotes y hasta una longitud de 60 m. Todo esto conforme lo establece la zonificación respectiva, salvo en los casos en donde la zonificación determine ocupación con portales, en donde se regulará sin portal y retiro mínimo de 2,40m.
- Los derechos de vías. - Las vías de interrelación estatal deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el MTOP, estudios y recomendaciones viales de la zona de expansión urbana. Los derechos en vías rurales. - Se regularán con una faja de protección de 15 metros para los corredores secundarios, y 10 metros

para otras vías, caminos vecinales o ramales, contados desde el eje de la vía, salvo en los casos en el que Plan Vial Cantonal determine lo contrario.

Corredor estratégico estatal 1. Puyo – Baños, Troncal amazónica (25 m faja de protección)

Figura 105: Corredor estratégico estatal 1



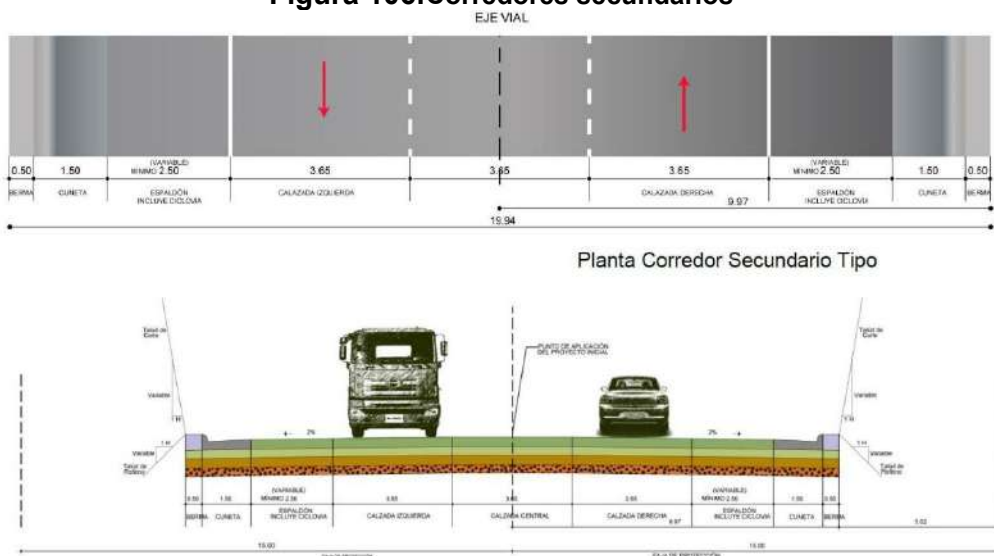
Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

Corredores secundarios (15 m faja de protección).

Mera – Colonia 24 de Mayo - Colonia 9 de Octubre - Santa Clara.

Shell – Madre Tierra- Puerto Santana –Puyu Pungo – Putuimi.

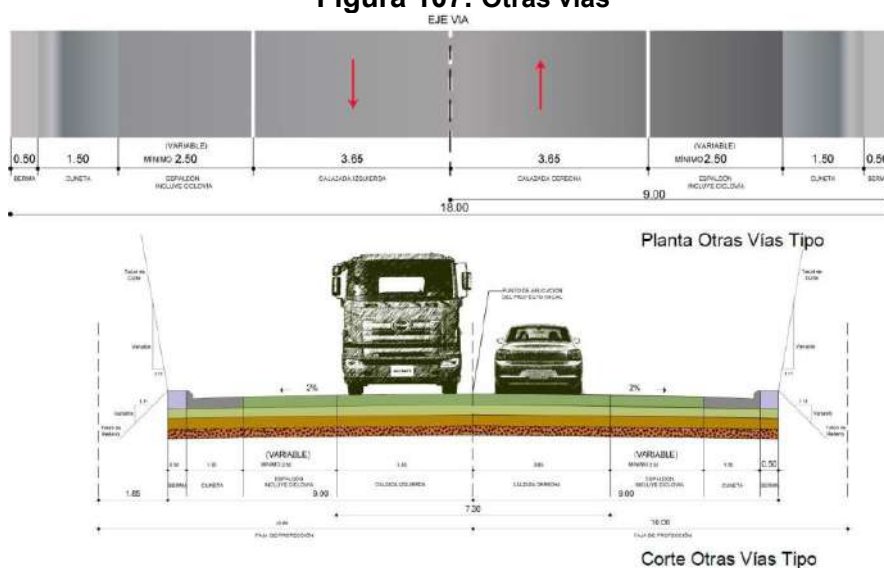
Figura 106: Corredores secundarios



Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

Otras vías (10m faja de protección) caminos vecinales – ramales.

Figura 107: Otras vías



Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

3.3.1.2. Equipamientos y servicios

Con la finalidad de regular el área mínima que debe reservarse para un equipamiento y que existan las condiciones necesarias para su buen funcionamiento, se ha elaborado la normativa de equipamiento en función de siete indicadores:

- Tipo de equipamiento. Corresponde a la clasificación general del equipamiento.
- Categoría de ordenamiento territorial. Corresponde a la COT en la cual se puede ubicar el equipamiento.
- Jerarquía. Corresponde al nivel de equipamiento, pudiendo ser: regional, cantonal, zonal, sectorial, urbano, parroquial, comunal.
- Sub tipo de equipamiento: Corresponde a la sub clasificación del equipamiento.
- Radio de influencia: Corresponde al área de cobertura del equipamiento en función de la distancia y tiempo de movilidad, con la finalidad de eliminar recorridos excesivos.
- Población base: Corresponde a la población mínima necesaria para la implementación de un equipamiento.
- Área de lote por habitante: Área de terreno necesario por habitante para cada sub tipo de equipamiento.
- Lote mínimo. Área mínima necesaria para el correcto funcionamiento del equipamiento. En algunos casos se establece en función de la población y en otros del área mínima específica necesaria por subtipo de equipamiento.

Tabla 63. Normativa de equipamiento

Normativa de equipamiento.						
Tipo.	Jerarquía	Sub tipo	Radio de influencia	Población base	Área de terreno por habitante	Lote mínimo
Educación.	Cantonal	Campus Universitario				
	Cantonal	Extensión Universitaria				
	Cantonal	Institutos tecnológicos	5000	15000	1	5000 m ²
	Urbano	Inicial	800	5000	0,2	1000 m ²
	Urbano	Inicial + Básico	800	7000	1,7	1,2 ha
	Urbano	Unidad Educativa (Inicial + Básico + Bachillerato)	1000	9000	1,7	1,5 ha
	Urbano	Unidad del Milenium	Cantonal	10000	3	3 ha
	Urbano	Estudio a distancia	Zonal			
	Urbano	Centro bilingüe de Lengua Extranjera	Sectorial			
	Parroquial	Inicial + Básico	800	7000	1,7	1,2 ha
	Parroquial	Unidad Educativa (Inicial + Básico + Bachillerato)	800	9000	1,7	1,5 ha
	Parroquial	Unidad del Milenium	1000	10000	3	3 ha
	Parroquial	Inicial	Parroquial	5000	0,2	1000 m ²

Normativa de equipamiento.						
Tipo.	Jerarquía	Sub tipo	Radio de influencia	Población base	Área de terreno por habitante	Lote mínimo
	Comunal	Inicial	comunal	5000	0,2	1000 m ²
Salud	Parroquial	Centro de Salud - A	-	2000 - 10000		1500 m ²
		Centro de Salud - B	-	10001-25000		4250 m ²
		Centro de Salud - C	-	25001 - 50000		7200 m ²
	Comunal	Centro de Salud A		2000 - 10000		1500 m ²
		Puesto de Salud	-			
Recreación	Regional	Parque Nacional	Nacional			
	Regional	Parque Regional (Bosque protector)	Regional	Regional		300 ha
	Regional	Recinto ferial	Cantonal	Todo el cantón		5 ha
	Cantonal	Estadio	Cantonal	Todo el cantón		3 ha
	Urbano	Parque de la ciudad	Toda la ciudad	15000	6	5 ha
	Urbano	Complejo deportivo	Toda la ciudad	Toda la ciudad		3500 m ²
	Urbano	Unidad deportiva	Zonal	Zonal	0,5	10000 m ²
	Urbano	Parque sectorial	1000	4000	5	1 ha
	Urbano	Parque barrial	800	1000	3,5	5000 m ²
	Urbano	Plazas	-	5000	0,2	1000 m ²
	Urbano	Plazoletas	-	1000	0,2	500 m ²
	Urbano	Parques infantiles	500	1000	1	1000 m ²
	Urbano	Parques lineales	Cantonal	Todo el cantón	-	-
	Parroquial	Unidad deportiva	Parroquial	2500	0,5	5000 m ²
	Parroquial	Parque parroquial	Parroquial	1500		5000 m ²
	Parroquial	Plazas	-	1000		1400 m ²
	Parroquial	Plazoletas	-	1000		500 m ²
	Parroquial	Parque infantil	500	1000		1000 m ²
	Comunal	Plazas	-	1000		1400 m ²
	Comunal	Plazoletas	-	1000		500 m ²
	Comunal	Parque infantil	500	1000		500 m ²
Seguridad	Regional	Cuartel Militar	Regional	Regional		80 ha
	Cantonal	Unidad de Policía Comunitaria	1000			450 m ²
	Parroquial	Estación de Bomberos	2000			500 m ²
	Parroquial	Unidad de Policía Comunitaria	1000			450 m ²
	Comunal	Unidad de Policía Comunitaria	1000			450 m ²
	Cantonal	Mercado mayorista	Cantonal	Todo el cantón		3000 m ²

Normativa de equipamiento.						
Tipo.	Jerarquía	Sub tipo	Radio de influencia	Población base	Área de terreno por habitante	Lote mínimo
Aprovisionamiento	Cantonal	Plaza de ganado	Cantonal	Todo el cantón		1 ha
	Parroquial	Mercado minorista	1500	10000		2000 m ²
	Parroquial	Ferias libres	500	5000		1000 m ²
	Comunal	Ferias libres	500	5000		1000 m ²
Transporte	Cantonal	Parada de transferencia interprovincial	Cantonal	Todo el cantón		10000 m ²
	Regional	Aeropuerto	Regional			40 ha
	Sectorial	Estacionamiento público	Sectorial			
	Sectorial	Parada de buses	400 m			
	Sectorial	Parada de taxis	-			
	Parroquial	Estación de camionetas de alquiler	Parroquial			
	Parroquial	Estacionamiento público	Parroquial			
	Parroquial	Parada de buses	-			
	Parroquial	Parada de taxis	Parroquial			
	Comunal	Parada de buses	Comunal			
Infraestructura	Cantonal	Relleno Sanitario de Basura				40000 m ²
	Cantonal	Estación de reciclaje de basura				1000 m ²
	Parroquial	Planta de tratamiento de agua potable				2500 m ²
	Parroquial	Planta de tratamiento de agua residual				
	Comunal	Planta de tratamiento de agua potable				2000 m ²
	Comunal	Planta de tratamiento de agua residual				2000 m ²
Administración y gestión	Cantonal	Sede Cantonal de Administración y Gestión	Cantonal			1200 m ²
	Parroquial	Junta Parroquial	Parroquial			900 m ²
	Parroquial	Tenencia Política	Parroquial			500 m ²

Elaborado por: Equipo técnico PUGS Mera 2019-2025

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

3.3.2. Norma urbanística para bienes y servicios privados

3.3.2.1. Edificabilidad general

Conforme lo establece la LOOTUGS en su artículo 25, la edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo

Descentralizado municipal. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

- **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.
- **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.
- **Edificabilidad básica.** La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal 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.

3.3.2.2. Usos de suelo cantonal

El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la LOOTUGS. Para lo cual se considerará los siguientes:

- **Uso general.** Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
- **Usos específicos.** 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. En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

1. Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

2. Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

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

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

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Para la definición de usos se ha considerado los siguientes parámetros:

- Impactos y afectaciones o compatibilidad con el modelo territorial deseado establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- Tratamientos previstos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Centralidades urbanas y rurales y estructura territorial.
- Zonas homogéneas y vocación de usos.
- Sistemas estructurantes de: movilidad, espacio público, áreas verdes, sistemas ambientales y servicios públicos.
- Estructura predial.
- Usos y actividades predominantes.
- Usos y actividades específicas, excepcionales o especiales.
- Compatibilidad e impacto de los usos existentes y de la normativa vigente.
- Aplicabilidad y aprovechamiento real de la normativa existente.
- Patrimonio construido y natural.
- Cambios en el valor del suelo que podrían generarse por el cambio de uso de ser el caso.

De esta manera, con el fin de garantizar la calidad de vida urbana y rural y evitar afectaciones o impactos negativos entre actividades incompatibles, dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante, se detallan los usos respectivos. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

a. Uso de suelo general. El uso de suelo general asignado a cada PIT podrá tener uno los siguientes destinos:

- **Uso residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.
 - **Residencial de baja densidad.** - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
 - **Residencial de mediana densidad.** - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
 - **Residencial de alta densidad.** - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.
- **Uso comercial y de servicios.** - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

- **Uso mixto o múltiple.** - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.
- **Uso industrial.** - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
 - **Industrial de bajo impacto.** - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
 - **Industrial de mediano impacto.** - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).
 - **Industrial del alto impacto.** - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
 - **Industrial de Alto Riesgo.** - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.).

- **Uso Equipamiento.** - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.
- **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.** - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
- **Uso Agropecuario.** - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
- **Uso Forestal.** - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de

acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

- **Uso Acuícola.** - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
- **Uso de Protección Ecológica.** - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.
- **Uso de Aprovechamiento Extractivo.** - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.
- **Uso de protección de Riesgos.** - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

b. Uso de suelo específico

Los usos de suelo detallados a continuación, corresponden a una categorización general, en la que cada uso indicado, afines y/o similares serán otorgados a los

Polígonos de Intervención Territorial, conforme la realidad y necesidad territorial para su adecuado funcionamiento. En casos, en los que no se encuentren detallados ciertos usos, corresponderán a los usos prohibidos.

b.1 Usos específicos en suelo rural

Los usos específicos asignados al área rural se clasifican de la siguiente manera:

Tabla 64. Usos específicos en el suelo rural

Uso	Código	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN		10
Preservación estricta	10-1	
Conservación	10-2	
Conservación estricta		10-2a
Conservación activa		10-2b
Mejora ambiental	10-3	
Restauración		10-3a
Reforestación		10-3b
Sustitución de especies introducidas por especies nativas		10-3c
Actividades científico-culturales	10-4	
Restauración de espacios de interés	10-5	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RECREATIVAS AL AIRE LIBRE		20
Senderismo	20-1	
Campamento	20-2	
Pesca deportiva / recreativa	20-3	
Turismo	20-4	
Deportes extremos	20-5	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA PRODUCCIÓN		30
Actividades productivas sostenibles	30-1	
Viveros		30-1a
Huertos de plantas medicinales		30-1b
Corral para camélidos		30-1c
Agricultura	30-2	
Construcciones relacionadas con la explotación agrícola		30-2a
Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos agrarios o transformación artesanal de los mismos		30-2b
Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas		30-2c
Transformación de regadío	30-3	
Invernaderos	30-4	
Ganadería	30-5	

Uso	Código	
Construcciones ligadas a la actividad ganadera		30-5a
Manejo de potreros y pastoreo		30-5b
Uso forestal	30-6	
Uso forestal de protección		30-6a
Uso forestal productor		30-6b
Construcciones ligadas al uso forestal		30-6c
Construcciones para la primera transformación de los productos		30-6d
Industrias agropecuarias	30-7	
Aprovechamientos ganaderos intensivos		30-7a
Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación		30-7b
Piscicultura	30-8	
Instalaciones para el cultivo de especies de agua dulce		30-8a
Avicultura	30-9	
Granja avícola		30-9a
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA MINERÍA		40
Actividades extractivas	40-1	
Actividad extractiva de áridos y pétreos	40-2	
Obras complementarias para la actividad extractiva de áridos y pétreos, como Tratamiento y/o almacenamiento	40-2a	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A INDUSTRIA		50
Industrias de bajo impacto	50-1	
Industrias de mediano impacto	50-2	
Industrias de alto impacto	50-3	
Industrias de alto riesgo	50-4	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A EQUIPAMIENTOS		60
Servicios sociales	60-1	
Educación		60-1a
Salud		60-1b
Bienestar social		60-1c
Cultura		60-1d
Recreación		60-1e
Aprovisionamiento		60-1f
Administración y gestión		60-1g
Culto y afines		60-1h
Servicios públicos	60-2	
Seguridad		60-2a
Servicios de transporte		60-2b
Infraestructura		60-2c
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A AGRICULTURA – RESIDENCIAL		70

Uso	Código	
Huertos familiares	70-1	
Fincas integrales	70-2	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A RESIDENCIA		80
Producción de bienes industriales	100	
Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda	200	
Servicios generales	300	
Servicios personales y afines a la vivienda	400	
Intercambio	500	
Equipamiento comunal	600	
Vivienda	700	
Usos no urbanos y especiales	800	
Gestión	900	

Fuente: GAD Mera, Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

b.1.1 Usos de suelo y actividades relativos a la Protección

A esta categoría pertenecen los siguientes:

- **Preservación Estricta:** Mantenimiento de las características primigenias del área sin ningún tipo de actuaciones.
- **Conservación:** Mantenimiento de las características y Situación actual.
 - **Conservación Estricta:** Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico o cultural. Admite pequeñas actuaciones de mejora.
 - **Conservación Activa:** Participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible, respetando tasas de renovación, reposición, etc.
- **Mejora Ambiental:** Tratamientos capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos. Básicamente consisten en la restauración de la vegetación natural propia del lugar, permitiendo su propia evolución o mediante revegetación dirigida, reforestación y desarrollo de estos, matorral o pastos, restauración o mejora de la red de drenaje superficial y movimientos

ligeros de tierras u otro tipo de actuaciones leves para la consecución de aquellos fines.

- **Restauración:** Actuaciones orientadas a la restauración de ecosistemas de interés.
 - **Reforestación:** Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos.
 - Sustitución de especies introducidas por especies nativas.
- **Actividades Científico Culturales:** Utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras.
 - **Restauración de Espacios de Interés:** Se encuentran las acciones encaminadas a la restauración de áreas arquitectónicas de importancia, sitios arqueológicos, etc.

b.1.2 Usos de suelo y actividades recreativas al aire libre

Se considerarán los siguientes usos y actividades relacionadas con el esparcimiento y contemplación.

- Senderismo.
- Campamento.
- Pesca Deportiva / Recreativa: Esta actividad se realizará con la utilización de caña de pescar.
- Turismo Comunitario.
- Deportes Extremos.

b.1.3 Usos de suelo y actividades relativos a la vivienda

Usos de Suelo y Actividades relativos a la Vivienda.

- **Vivienda Permanente:** Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar para residencia del agricultor. Estrictamente ligada a la explotación directa.

b.1.4 Usos de suelo y actividades relativos a la Producción

Corresponde a los usos y actividades relativos a la explotación de ciertos recursos primarios.

- **Actividades Productivas Sostenibles:** Son actividades que se realizan con sistemas sostenibles acordes al medioambiente, contempla las siguientes actividades:
 - Viveros
 - Huertos de plantas medicinales
 - Corral para camélidos
- **Agricultura:** Incluye las actividades destinadas a la preparación de la tierra, así como las de manejo y recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo; así como las edificaciones de servicio.
 - **Construcciones relacionadas con la explotación agrícola:** Construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, materiales de labranza y de productos agrarios.
 - **Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos agrarios o transformación artesanal de los mismos:** La superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirve o de las explotaciones en caso de productores asociados.
 - **Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas:** Prácticas encaminadas a posibilitar o facilitar el cultivo propiamente dicho de los terrenos, incluyendo las labores de enmienda, siembra, fertilización, recolección, talas, poda y buenas prácticas de manejo del suelo, con la excepción de las que se enumeran a continuación:
 - Quema de la vegetación.
 - Desección a través de relleno, extracción de agua, etc.
 - Utilización de productos agroquímicos, tóxicos y contaminantes.

- **Transformaciones de regadío:** Transformación de cultivos de riego estacionario a riego tecnificado incluyendo la captación del recurso hídrico, así como las obras e instalaciones necesarias.
- **Invernaderos:** Instalaciones permanentes, accesibles y con cerramientos, destinados a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos.
- **Ganadería:** Actividades destinadas a la preparación del suelo para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo y la práctica de éste, abarca los siguientes usos:
 - **Construcciones ligadas a la actividad ganadera:** Cercados, bordas, abrevaderos; construcciones para la primera transformación de los productos; establos.
 - **Manejo de Potreros y pastoreo:** Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros así como el pastoreo y actividades ligadas al mismo (elaboración de henos, cortes de igualación, etc.).
- **Uso forestal:** Áreas en destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera.
 - Uso forestal de protección: Plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas así como las tareas silvopastoriles correspondientes, con el fin de la protección ecológica o paisajística.
 - Uso forestal productor: Plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas, así como las tareas silvícolas correspondientes, orientadas al manejo y explotación económica de las masas arbóreas.
 - Construcciones ligadas al uso forestal: Instalaciones para el manejo de las masas. almacenamiento y conservación de útiles y productos.
 - Construcciones para la primera transformación de los productos.
- **Industrias agropecuarias:** Construcciones destinadas a:
 - Aprovechamientos ganaderos intensivos

- Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación
- **Piscicultura:** Instalaciones destinadas a la producción, cría y primera transformación de especies piscícolas de agua dulce.
 - Instalaciones para el cultivo de especies de agua dulce.
- **Avicultura:** Instalaciones destinadas a la producción, cría y primera transformación de especies avícolas.
 - Granja avícola.

b.1.5 Usos de suelo y actividades relativos a la Minería

- **Actividades Extractivas:** Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales metálicos, no metálicos y áridos y pétreos en sus fases de explotación, transporte, tratamiento y almacenamiento. Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios de impacto ambiental y de los correspondientes planes de remediación y mitigación de los mismos previa la obtención de los permisos ante la autoridad competente. Únicamente se autorizarán estas actividades de exploración y explotación condicionadas al cumplimiento estricto de las obligaciones legales, incluidas las concernientes a la preservación del medio ambiente.

b.1.6 Usos de suelo y actividades relativos a la Industria

Suelo destinado a actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser

- Industrias de bajo impacto;
- Industrias de mediano impacto;
- Industrias de alto impacto; y,
- Industrias de alto riesgo.

b.1.7 Usos de suelo y actividades relativos a Equipamientos

Suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado.

- **Servicios Sociales:** Relacionados con actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos:
 - Educación;
 - Salud;
 - Bienestar Social;
 - Cultura;
 - Recreación;
 - Aprovechamiento;
 - Administración y Gestión.
- **Servicios Públicos:** Relacionados con actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras.
 - Seguridad
 - Servicios de Transporte
 - Infraestructura

b.1.8 Usos de suelo y actividades relativos a la Agricultura – residencial

Huertos Familiares: Los huertos familiares son ecosistemas agrícolas situados cerca del lugar de residencia. Aquí encontramos en un espacio reducido una combinación de árboles, arbustos, verduras, tubérculos y raíces comestibles, gramíneas y hierbas, que proporcionan alimentos y condimentos, medicinas y material de construcción. A menudo también se integran los animales domésticos a este sistema.

Los productos de los huertos no sólo aportan a la seguridad alimentaria y los ingresos familiares, sino también suelen tener un importante rol cultural.

Los huertos familiares se hallan en un permanente proceso de desarrollo. La composición y el aprovechamiento de los cultivos varían según las circunstancias de vida y las necesidades de los campesinos y campesinas. La conservación de las especies domésticas en el campo y las parcelas de los agricultores (in situ) ofrece la ventaja de que las variedades siguen evolucionando, a diferencia de lo que sucede cuando se conservan en bancos genéticos (ex situ). De este modo, la adaptación evolutiva de las plantas puede dar lugar a nuevas características aprovechables.

- **Fincas Integrales:** La concepción de la finca Integral se enfoca a la seguridad alimentaria de la familia, la utilización máxima de la energía en armonía con el ambiente, la diversidad de productos para el mercado y la obtención de beneficios económicos. Con esta forma se obtiene el máximo provecho de sus recursos, generan empleo familiar, se obtiene alimento, conservan la naturaleza y mejoran el suelo. Dichas fincas se manejan con un plan de producción y conservación adecuado, basado en actividades agrícolas, pecuarias y forestales que se conectan entre sí y generan variedad de productos y beneficios. Los componentes integrantes de la finca serán los siguientes: manejo de animales menores, invernadero, huertos de hortalizas.

b.1.9 Usos de suelo y actividades relativos a la Residencia

Se considerarán los usos y actividades relativos a sectores con tendencias urbanas por su cercanía a ellas; dentro de estas tenemos:

- Producción de bienes industriales.
- Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.
- Servicios generales.
- Servicios personales y afines a la vivienda.
- Intercambio.
- Equipamiento comunal.
- Vivienda.

- Usos no urbanos y especiales.
- Gestión.

b.2 Usos específicos en suelo urbano

Los usos específicos asignados al área urbana se clasifican de la siguiente manera:

Tabla 65. Usos específicos en el suelo urbano

Uso	Código	
PRODUCCIÓN DE BIENES INDUSTRIALES.		100
De Alimentos y Productos Afines.	110	
Productos alimenticios excepto bebidas.		111
Alimentos preparados para animales.		112
Bebidas alcohólicas.		113
Bebidas no alcohólicas.		114
Molinos.		115
Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines.		120
Laboratorios Farmacéuticos.		121
Productos Químicos.		122
Llantas y Afines.		123
Abonos y Plaguicidas.		124
Productos de Plástico.		125
Del Papel.		130
Imprentas y Editoriales.		131
Artículos de cartón, papel, excepto imprenta.		132
Vestimenta y Afines.		140
Textiles.		141
Curtiembres.		142
Ropa y prendas de vestir excepto calzado.		143
Calzado.		144
Mueblería.	150	
De madera.		151
De metal.		152
De plástico.		153
Arcilla, Cerámica y Cemento.	160	
Cerámica, loza y porcelana.		161
Ladrillos, tejas y baldosas de arcilla.		162
Productos y materiales de construcción derivados de cemento.		163
Maquinaria, Motores y Metales.		170
Electrodomésticos.		171
Maquinaria excepto eléctrica.		172
Maquinaria eléctrica.		173
Metal Mecánica.		174
Montaje de vehículos de dos ruedas.		175
PRODUCCION ARTESANAL Y MANUFACTURA DE BIENES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.		200

Uso	Código	
Vestimenta.	210	
Sastrería, costura, bordado, tejido.		211
Sombrerería.		212
Talabartería.		213
Zapatería.		214
Artística.	220	
Joyería.		221
Cerámica.		222
Mueblería.	230	
Carpintería, mueblería, ebanistería, tallado.		231
Tapicería.		232
De la Construcción y Afines.	240	
Hojalatería.		241
Herrería, forja, cerrajería.		242
Alimentos y afines.	250	
Panadería.		251
SERVICIOS GENERALES.		300
Servicios de seguridad.	310	
Cuarteles.		311
Estaciones, Puestos y Control Policial.		312
Centros de Detención.		313
Bomberos.		314
Servicios financieros.	320	
Bancos, Bienes Raíces, Mutualistas, Prendas.		321
Seguros.		322
Servicios industriales.	330	
Aserraderos de madera.		331
Estaciones de Servicio Automotriz.		333
Mecánica Automotriz.		334
Mecánica en General, Torno, etc.		335
Servicios de transporte y comunicaciones.	340	
Servicios Postales y Teléfonos Públicos.		341
Agencia de Viajes y Mudanzas.		342
Estaciones de Taxis.		343
Garajes y Estacionamientos para vehículos livianos.		344
Radiodifusoras, Estaciones de T.V y periódico.		345
Estación de servicio.		346
Servicios de turismo y afines.	350	
Hosterías.		351
Hoteles , hostales, pensiones y residenciales.		352
Bares, salones sociales, salas de recepciones (centros de diversión para mayores de 18 años) y afines.		353
Moteles.		354
Sala de recepciones (Se permite el ingreso de menores de edad con supervisión de una persona adulta)		355
Servicios de alimentación.	360	
Restaurantes y afines		361

Uso	Código	
Picanterías.		362
Servicios Profesionales.	370	
Oficinas y consultorios profesionales.		371
Otros servicios.	380	
Centros de cómputo, cabinas telefónicas, oficina distribuidora de TV Cable e internet.		381
Alquiler de bienes inmuebles		382
SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA.		400
Reparación y Procesamiento.	410	
Reparación de Radio, T.V, Electrodomésticos.		411
Electricistas, Plomeros, Relojeros.		412
Personales.	420	
Funerarias y Velaciones.		421
Salones de Belleza, Peluquerías.		422
Masajistas.		423
Laboratorios de Fotografía.		430
INTERCAMBIO.		500
Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor.	510	
Tiendas, abacerías, venta de frutas y legumbres, frigoríficos, tiendas naturistas, quioscos, abarrotes, micro mercados y establecimientos de esta naturaleza.		511
Supermercados.		512
Licorerías		513
Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos.	520	
Boticas y Farmacias.		521
Bazares.		522
Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros.		523
Joyerías, Relojerías, Artículos de Arte, Artesanías.		524
Librerías, Papelerías, Útiles escolares.		525
Ropa confeccionada, Artículos de cuero, textiles.		526
Menaje.	530	
Muebles y accesorios para el Hogar.		531
Electrodomésticos.		532
Vehículos y Maquinaria.	540	
Almacenes de repuestos y accesorios automotrices.		541
Almacenes de llantas, baterías.		542
Almacenes de aceites y grasas lubricantes.		543
Materiales de Construcción y elementos accesorios.	550	
Ferreterías y Vidrierías.		551
Materiales de Construcción y Madera Aserrada.		552
Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas.		560
EQUIPAMIENTO COMUNAL.		600
Educativo y Afines.	610	
Educación inicial.		611
Educación básica.		612
Educación bachillerato.		613
Universidad, Politécnica, Institutos Superiores.		614

Uso	Código
Escuela de Teatro.	615
Conservatorio de Música.	616
Escuela de Danza.	617
Escuela de Artes Plásticas.	618
Academia de Idiomas, Secretariado, Contabilidad, Corte y Confección.	619
Centro de Formación y Capacitación Artesanal.	620
Salud.	620
Puestos de Salud.	621
Dispensario Médico.	622
Subcentro de Salud.	623
Centro de Salud.	624
Clínica.	625
Cruz Roja.	627
Higiene.	630
Baños públicos, Turcos, Saunas.	631
Servicios Higiénicos Públicos.	632
Lavanderías	633
Aprovisionamiento.	640
Mercado Público, Productos Agrícolas.	641
Mercado de Ganado.	642
Camal.	643
Deportes y Recreación.	650
Estadios.	651
Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas.	652
Canchas abiertas y piscinas.	653
Galleras.	654
Parques y Plazas Públicas.	655
Juegos bajo techo, billares, bolos, juegos electromecánicos, salas de videojuegos.	656
Discotecas, salas de baile, clubes, cantinas, galleras, karaokes y similares.	657
Culturales.	660
Museos.	661
Cines. Teatros, conciertos.	662
Salas de reuniones.	663
Auditorio al Aire Libre.	664
Galerías de Arte.	665
Bibliotecas.	666
Culto y Afines.	670
Iglesias, Conventos y similares.	671
Cementerio.	672
Socio-Asistencial.	680
Guardería.	681
Centro gerontológico.	682
Centro de Rehabilitación Social.	683
Terminal Terrestre.	684
VIVIENDA.	700
USOS NO URBANOS Y ESPECIALES.	800

Uso	Código	
Usos no Urbanos.	810	
Agrícola.		811
Bosques.		812
Criaderos.		813
Minas y Canteras.		814
Usos Especiales.	820	
Centro de tolerancia		821
Lotes Vacantes.		822
Edificación Desocupada.		823
Locales desocupados.		824
Edificio en Construcción.		825
Basurero.		826
Mataderos.		827
GESTIÓN.		900
Administración Pública.	910	
Administración Religiosa (excepto iglesia).	920	
Sedes de Organizaciones Gremiales, Sindicatos.	930	
Colegios Profesionales.	931	
Asociaciones y Clubes.	940	
Sedes de Organismos o Gobiernos Extranjeros.	950	
Administración Privada.	960	

Fuente: GAD Mera, Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

Reglamentación del Uso de Suelo de Vivienda:

Se prohíben bodegas comerciales adicionales de productos que signifiquen potencial riesgo en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos, como también almacenar productos calificados como combustibles, tóxicos, explosivos o radioactivos en cualquier edificación.

Las edificaciones deberán estar protegidas contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo no permitido, no se permitirá ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.

Se prohíbe la circulación de tráfico pesado en zonas con uso general residencial, a excepción de las zonas con uso general residencial colindante a zonas de protección de riesgos en las que el GAD Municipal de Mera definirá las condiciones de circulación de tráfico pesado. Y que correspondan a la única alternativa de circulación con capacidad de carga.

Respecto al Cuadro de usos específicos se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a) En los PIT con uso general Residencial, cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán instalarse exclusivamente en la planta baja y/o primer piso del inmueble y contar con acceso directo desde la vía pública. En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del 30% del total de unidades del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo, cumpliendo con lo establecido en el Cuadro de Usos.
- b) Se admitirán edificios destinados a usos no residenciales, específicamente en los casos previstos en cada PIT.
- c) El uso permitido en una zona conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a estos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

La implantación de nuevos establecimientos para usos de suelo urbano destinados para servicios de turismo y afines con los códigos 353,354,355; uso de suelo de intercambio con el código 513; uso de suelo de deportes y recreación con el código 657; deberán respetar a más de la zona definida, el distanciamiento mínimo los establecimientos para usos de suelo de salud (código matriz 620), educativos y afines (código matriz 610), socio asistencial (código matriz 680) el radio de influencia mínimos de: 400 metros.

3.3.2.3. Ocupación del suelo

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

La normativa de ocupación del suelo, dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante, se encuentra estructurada con los siguientes parámetros:

- Forma de ocupación;
- Predio mínimo;
- Frente mínimo;
- Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS);
- Coeficiente de ocupación del suelo total (COST);
- Edificabilidad básica; y,
- Edificabilidad general máxima.

a. Forma de ocupación.

Corresponde a la forma de emplazamiento de la edificación tomando como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías.

i. Aislada.

Edificación separada de las colindancias, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre los retiros frontal, posterior y laterales.

ii. Pareada.

Edificación emplazada a partir de una colindancia lateral y manteniendo retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior. Se puede clasificar en Pareada con portal.

iii. Continua.

Edificación emplazada a partir de una colindancia lateral y manteniendo retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior. Se puede clasificar en Pareada con portal.

iv. Sobre línea de fábrica.

Mantendrá sólo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontales y laterales. Puede clasificarse en: Sobre línea de fábrica con portal.

b. Predio mínimo.

Corresponde a la extensión mínima para la subdivisión predial.

c. Frente mínimo.

Corresponde al frente mínimo previsto para la subdivisión predial.

d. Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS).

Definida como la relación porcentual de ocupación máxima en planta baja, calculada entre el/las áreas/s edificadas computables en planta baja respecto al área total del predio.

e. Coeficiente de ocupación del suelo total (COST).

Definida como la relación porcentual de ocupación máxima en todas las áreas edificadas computables, calculada entre el/las áreas/s total/es edificadas computables respecto al área total del predio.

f. Edificabilidad básica.

Definida como la capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima. Para la asignación de edificabilidad en suelo urbano y rural del cantón se consideró lo siguiente:

- Las densidades y la distribución de la población previstas en base al modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- La correspondencia con los tratamientos y usos previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Centralidades urbanas y rurales y estructura territorial.

- La capacidad de soporte físico del suelo y la ubicación de zonas de riesgo para movimientos de masa.
- Capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, estructura predial, geomorfología, topografía y sistemas ambientales.
- La capacidad de soporte instalada o prevista de los sistemas públicos de agua potable, alcantarillado, movilidad y otros.
- La distribución de densidades e intensidades de usos en el territorio del cantón y su articulación con los sistemas de movilidad y transporte.
- Las herramientas de gestión que serán aplicadas en los casos donde corresponda.

g. Edificabilidad general máxima.

Definida como la capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT. En los polígonos o predios donde se aplique la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, la norma urbanística general o específica podrá establecer de manera opcional edificabilidades máximas con el fin de garantizar densidades adecuadas y un aprovechamiento eficiente del suelo.

3.3.3. Normas de aprovechamiento urbano

A continuación, se detallan las normas de aprovechamiento para los suelos urbanos del cantón Mera.

Tabla 66. Normas de aprovechamiento urbano de la Parroquia Mera

Código	Tratamiento	Uso					Edifica b.		COS	COST	Implantación	Tipo de vivienda	Retiro			Portal	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)
		General	Principal	Complemen.	Restringido	Prohibido	Básica	Máxima					Frontal	Posterior	Lateral			
SCM-01-01	Sostenimiento	Uso Mixto o Múltiple	700	500-600-652-650-900-670-320-340-351-352-360-430-633	656-657-353	643-651-672	3	4	65	195	Continua	Unifamiliar	3	3	3	2,4	300	15
SCM-01-02	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523-331	100-353-354-640	3	4	50	150	Continua	Unifamiliar	3	3	0	2.4	400	12
SCM-01-03	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Continua	Bifamiliar	3	3	0	2,4	200	12
SCM-01-04	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523-331	100-353-354-640	3	4	70	210	Continua	Unifamiliar	0	3	0	2.4	400	14
SCM-01-05	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	50	150	Pareada	Multifamiliar	3	3	3	0	420	13
SCM-01-06	Sostenimiento	Uso Residencial de bajadensidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	70	140	Continua	Unifamiliar	3	3	0	0	200	12
SCM-01-07	Sostenimiento	Uso Residencial de bajadensidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Pareada	Bifamiliar	3	3	3	0	220	13

Código	Tratamiento	Uso					Edifica b.		COS	COST	Implantación	Tipo de vivienda	Retiro			Portal	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)
		General	Principal	Complemen.	Restringido	Prohibido	Básica	Máxima					Frontal	Posterior	Lateral			
NCM-01-01	Consolidación	Uso Equipamiento	600	700-350-360-370	500	510-110	3	4	15	45	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	1000	20
NCM-01-02	Consolidación	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	400	12
NCM-01-03	Consolidación	Uso Residencial de bajadensidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	70	210	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	500	16
SPM-01-01	Conservación	Uso de protección Ecológica	812	655	510-520-632-20-60-1g	700	0	0	0	0	N/A	N/A	0	0	0	0	0	0
SPM-01-02	Conservación	Uso de Protección Ecológica	812	655	632	700-510-520	0	0	0	0	N/A	N/A	0	0	0	0	0	0

Fuente: GAD Mera, Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025
Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

Tabla 67. Normas de aprovechamiento urbano de la Parroquia Shell

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.		COS	COST	Implantación	Tipo de vivienda	Retiro			Portal	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		General	Principal	Complemen	Restringido	Prohibido	Básica	Máxima					Frontal	Posterior	Lateral			
SCS-01-01	Sostenimiento	Uso Mixto o Múltiple	700	500-600-652-650-900-670-320-340-351-352-250-360-633-400	656-657-353-370	643-651-672-421	3	4	65	195	Continua	Unifamiliar	3	3	3	2,4	300	15
SCS-01-02	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680-250-360	523-331-370	100-353-354-640	3	4	50	150	Continua	Unifamiliar	3	3	0	2,4	400	12
SCS-01-03	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Continua	Bifamiliar	3	3	0	2,4	200	12
SCS-01-04	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680-250-420-633-200-360-400-370	523-331-371	100-353-354-640	3	4	70	210	Continua	Unifamiliar	0	3	0	2,4	400	14
SCS-01-05	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	50	150	Pareada	Multifamiliar	3	3	3	0	420	13
SCS-01-06	Sostenimiento	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	70	140	Continua	Unifamiliar	3	3	0	0	200	12
SCS-01-07	Sostenimiento	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Pareada	Bifamiliar	3	3	3	0	220	13
SCS-01-08	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680-633-360-250-400	523-370	100-353-354-640-421	3	4	65	195	Continua	Bifamiliar	3	3	0	2,4	300	13

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.		COS	COST	Implantación	Tipo de vivienda	Retiro			Portal	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		General	Principal	Complemen	Restringido	Prohibido	Básica	Máxima					Frontal	Posterior	Lateral			
SCS-02-01	Sostenimiento	Uso comercial y de servicios	500	500-600-652-650-900-320-340-352-355-700-400-300-200-660	656-620	100-150-160-657	3	4	70	210	Sobre línea de fábrica	Unifamiliar	0	3	0	0	450	15
SCS-02-02	Sostenimiento	Uso comercial y de servicios	500	500-600-652-650-900-320-340-352-355-700-400-300-200-660	656-620	100-150-160-657	3	4	70	210	Sobre línea de fábrica	Unifamiliar	0	3	0	2,4	200	10
SCS-02-03	Sostenimiento	Uso comercial y de servicios	500	700-600-400-300	200	620-660-100	3	4	40	120	Pareada	Unifamiliar	5	15	2,4	0	500	10
SCS-02-04	Sostenimiento	Uso Equipamiento	600	700-350-360-370	500	510-110	3	4	40	120	Pareada	Unifamiliar	5	15	2,4	0	500	10
NCS-01-01	Consolidación	Uso Comercial y de Servicios	500	700-600-400-300	200	620-660-100	3	4	70	210	Pareada	Bifamiliar	3	3	3	0	200	10
NCS-01-02	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	50	100	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	300	15
NCS-01-03	Consolidación	Uso Equipamiento	600	700-350-360-370	500	510-110	3	4	20	60	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	500	25
NCS-02-01	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523, 354	100-353-354-640	2	3	40	80	Aislada	Unifamiliar	5	3	3	0	500	15
NCS-02-02	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523, 354	100-353-354-640	2	3	40	80	Aislada	Unifamiliar	5	3	3	0	500	30

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.		COS	COST	Implantación	Tipo de vivienda	Retiro			Portal	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		General	Principal	Complemen	Restringido	Prohibido	Básica	Máxima					Frontal	Posterior	Lateral			
NCS-02-03	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	40	80	Pareada	Bifamiliar	4	3	3	0	500	12
NCS-02-04	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	30	60	Pareada	Bifamiliar	4	3	3	0	600	14
NCS-02-05	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	70	140	Continua	Unifamiliar	3	3	0	0	230	12
NCS-02-06	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	70	140	Continua	Unifamiliar	3	3	0	0	220	12
NCS-02-07	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	15	30	Aislada	Unifamiliar	10	3	3	0	1400	20
NCS-02-08	Desarrollo	Equipamiento	600	300-700	523	100	2	3	40	80	Aislada	Unifamiliar	10	3	3	0	500	20
NCS-03-01	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	40	80	Aislada	Bifamiliar	5	3	3	0	500	20
SPS-01-01	Protección	Uso de Protección Ecológica	812	655	632	700-510-520	0	0	0	0	N/A	N/A	0	0	0	0	0	0

Fuente: GAD Mera, Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

Tabla 68. Normas de aprovechamiento urbano de la Parroquia Madre Tierra

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.		COS Posterior	COST Lateral	Implantación	Tipo de vivienda Frontal	Retiro				Lote Mínimo(m2)	Frente Mínimo(m)
		General	Principal	Complemen.	Restringido	Prohibido	Básica	Máxima					Frontal	Posterior	Lateral	Portal		
SCT-01-01	Sostenimiento	Uso Mixto o Múltiple	700	500-600-652-650-900-670-320-314-343-351	656-657	643-651-672	3	4	70	280	Sobre línea de fábrica	Unifamiliar	0	5	0	2.4	400	12
SCT-01-02	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	900-500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	280	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	200	10
NCT-01-01	Consolidación	Uso Equipamiento	600	700-350-360-370	500	510-110	3	4	15	45	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	1000	20
NCT-01-02	Consolidación	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	400	12
NCT-01-03	Consolidación	Uso Equipamiento	600	700-350-360-370	500	510-110	3	4	20	60	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	500	25
NCT-01-04	Desarrollo	Equipamiento	600	300-700	523	100	2	3	50	100	No aplica	Unifamiliar	0	0	0	0	300	15
NCT-01-05	Desarrollo	Equipamiento	600	300-700	523	100	2	3	50	100	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	300	15
SPT-01-01	Protección	Uso de Protección Ecológica	812	655	632	700-510-520	0	0	0	0	N/A	N/A	0	0	0	0	0	0

Fuente: GAD Mera, Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

Tabla 69. Normas de aprovechamiento urbano de la Moravia

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.		COS Posterior	COST Lateral	Implantación	Tipo de vivienda Frontal	Retiro				Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)
		General	Principal	Complemen.	Restringido	Prohibido	Básica	Máxima					Frontal	Posterior	Lateral	Portal		
NC-04-01	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680-360-111	523	100-353-354-640	2	3	65	130	Sobre línea de fábrica	Unifamiliar	0	3	3	0	400	15

Fuente: GAD Mera, Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

En los polígonos de intervención territorial en zonas de protección hídrica, se considerará además de la franja de protección hídrica, una franja por protección de quebradas, topografía y otros conforme lo existente en territorio, requerido y validado por la Dirección de Planificación y la Unidad de Gestión ambiental del GAD Municipal de Mera de acuerdo a lo establecido en las determinantes urbanísticas especiales.

En las zonas urbanas en las que se identifique un suelo de protección por cuerpos hídricos, se validará el mismo mediante un replanteo verificado en campo, lo que permitirá validar la existencia del cuerpo hídrico; en caso de no existir cuerpos hídricos cercanos o en el predio, se acogerá a la norma urbanística del polígono más cercano.

3.3.4. Normas de aprovechamiento rural

Dentro de las normas de aprovechamiento rural, se establecen ciertos requerimientos adicionales que deben cumplirse por cada uno de los polígonos de Intervención Territorial:

- **En suelos de protección:**

Cuando las propiedades tengan áreas demasiado extensas, aunque el COS lo permita, no se podrán construir edificaciones de vivienda que superen los 200m² por planta. Los proyectos estratégicos, infraestructura, turísticos o comunitarios podrán superar esta área siempre y cuando se apliquen planes de manejo ambiental. Las construcciones que se realicen, deberán ser realizadas al menos en un 50% aplicando la bioconstrucción, es decir utilizando materiales del lugar y aprovechamiento de condiciones climáticas como lluvia para la recolección de agua, o viento para la ventilación de espacios, sin una afectación mayor a la topografía natural del sector.

Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, franjas de protección hídrica, zonas de altas pendientes, zonas de movimientos de masa, u otro PIT, a través del GAD Municipal de

Mera se podrán considerar inspecciones en sitio, en el que se determine la justificación existente en el territorio, pudiendo en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante. El GAD Municipal de Mera llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual.

En estas zonas se permite de manera restringida la construcción de varios trabajos para actividades turísticas, siempre y cuando se realice con estructuras alivianadas, validadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición ecológica o la Secretaría de gestión de Riesgos, bajo absoluta responsabilidad del propietario y del profesional responsable que realice el planteamiento del proyecto.

- **En suelos de producción:**

De acuerdo a la normativa nacional, y conforme las vocaciones y aptitudes de los suelos rurales, es necesario desincentivar la urbanización y el fraccionamiento del suelo rural de producción, por tanto no será responsabilidad del GAD Municipal de Mera, la dotación de infraestructura básica, a excepción de los asentamientos humanos concentrados y regularizados. Ya que será responsabilidad de los propietarios que realicen la desmembración, la dotación de las infraestructuras necesarias para garantizar la calidad de vida de los beneficiarios y además garantizar la protección del suelo rural evitando la contaminación por la consolidación.

- **En suelos de aprovechamiento extractivo:**

La regulación del aprovechamiento extractivo en suelos rurales está regida por una serie de leyes y normativas específicas que buscan asegurar la gestión sostenible de los recursos naturales y la protección del medio ambiente. Para lo que se debe cumplir con los permisos ambientales, de riesgo, de recursos hídricos, entre otros de acuerdo al caso. Es importante mencionar que en su mayoría, las actividades de aprovechamiento extractivo se realizan en suelos pertenecientes a las fajas de protección hídrica, por tanto son suelos de protección. Siendo importante que esta actividad se realice en estricto cumplimiento y apego

a la normativa local y nacional, en coordinación con las autoridades competentes como el MAATE, Agencia de Regulación y Control Minero, Ministerio de Energía y Recursos Naturales No Renovables y GAD Municipal de Mera.

En el marco de la competencia para regular, autorizar y controlar la explotación, transporte, tratamiento, almacenamiento de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagunas y canteras dentro del territorio del cantón, corresponde al GAD Municipal del cantón Mera, la determinación de zonas que sean aptas para realizar dichas actividades; mientras no se determine la zonificación especial para el caso, se autorizará el título minero y/o permiso minero previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa nacional y local correspondiente.

Para nuevas actividades complementarias a la extracción de áridos y pétreos, la Municipalidad, podrá autorizar su uso de suelo de manera restringida cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Informe técnico ambiental y de riesgos emitido por la Unidad de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Mera
- La zona a ubicarse debe respetar un radio de 500 m de áreas urbanas, o asentamientos humanos.

Las actividades de extracción de áridos y pétreos y actividades complementarias ya existentes se mantendrán en las zonas ya otorgadas en años atrás.

De manera general las construcciones a realizarse en el área rural se sujetarán a la normativa aquí señalada las cuales deberán guardar armonía con el entorno. La planificación de proyectos turísticos, ecológicos, hosterías, balnearios, o equipamientos especiales de carácter social y/o privado deberán presentar el proyecto en el GAD Municipal Del Cantón

Mera para lo cual la Dirección de Planificación emitirá el respectivo informe para su regulación, y se pedirá la autorización pertinente por parte de las entidades responsables.

Cuando se traten de parcelaciones en suelo rural de Protección; y no cumpliera la parcelación mínima deberá venderse íntegramente la propiedad y se especificará el uso del suelo para conservación.

Se prohíbe al GAD Municipal Del Cantón Mera invertir fondos de la institución para la construcción de infraestructura, que estén contemplados en proyectos privados de fraccionamiento, conforme establece el COOTAD.

A continuación, se detallan las normas de aprovechamiento para el suelo rural del cantón Mera:

Tabla 70. Normas de aprovechamiento rural

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.	COS	COST	Implantación	Retiro			Lote Mínimo(m2)	Frente Mínimo (m)
		General	Principal	Complem en.	Restringid o	Prohibido	Básica				Frontal	Posterior	Lateral		
SRC-01-01	Conservación	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	No aplica	N/A
SRC-01-02	Conservación	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	50 ha	N/A
SRC-01-03	Conservación	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	20 ha	N/A
SRC-01-04	Conservación	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4, 40-2a	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	10 ha	N/A
SRC-02-01	Conservación	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	50 ha	N/A
SRC-03-01	Conservación	Uso de protección ecológica	10-01	10-4, 10-5		30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SRC-04-01	Conservación	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SRC-05-01	Conservación	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	10-2b, 20-1, 20-3, 20-4, 40-2a	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SRC-06-01	Conservación	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5		20, 30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	50 ha	N/A
SRC-07-01	Conservación	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5, 20-1	10-2b, 20-2, 20-4, 40-2a	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SRC-07-02	Conservación	Uso residencial de baja densidad	700	200, 600	20-4, 40-2a	100	2	40	80	Aislada	3 m	5 m	3 m	500 m2	16 m
SRC-08-01	Conservación	Uso de protección de patrimonio histórico y cultural	10-05	10-1, 10-3a, 10-3b, 10-4	10-2b, 20-1, 20-4, 700	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SRC-09-01	Conservación	Uso de protección ecológica	10-01	10-3, 10-4, 10-5, 20-1	10-2b, 20-2, 20-4, 40-2, 40-2a	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SREU-01-01	Desarrollo	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900		100	1	45	90	Aislada	5 m	5 m	3 m	1000 m2	20 m

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.	COS	COST	Implantación	Retiro			Lote Mínimo(m2)	Frente Mínimo(m)
		General	Principal	Complem en.	Restringid o	Prohibido	Básica				Frontal	Posterior	Lateral		
SREU-01-02	Desarrollo	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900	354	100	2	53	106	Aislada	5 m	5 m	3 m	2500 m2	35 m
SREU-01-03	Desarrollo	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900		100	2	53	106	Aislada	5 m	5 m	3 m	2500 m2	35 m
SREU-01-04	Desarrollo	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900		100	2	53	106	Aislada	5 m	5 m	3 m	2500 m2	35 m
SREU-01-05	Desarrollo	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900		100	2	53	106	Aislada	5 m	5 m	3 m	2500 m2	35 m
SREU-01-06	Desarrollo	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900, 351	353, 351	100	2	53	106	Aislada	5 m	5 m	3 m	2500 m2	35 m
SRP-01-01	Promoción productiva	Uso forestal	30-6a	10, 20-1, 20-2, 20-4, 30-1, 30-5, 60-2c, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	53	53	Aislada	5 m	5 m	3 m	2500 m2	35 m
SRP-01-02	Promoción productiva	Uso forestal	30-6a	10, 20-1, 20-2, 20-4, 30-1, 30-5, 60-2c, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	10 ha	N/A
SRP-01-03	Promoción productiva	Uso forestal	30-6a	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	20 ha	N/A
SRP-01-04	Promoción productiva	Uso forestal	30-6a	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70, 700, 351	360, 114, 30-9, 40-2a	40, 50, 60, 70, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	3 ha	85 m
SRP-01-05	Promoción productiva	Uso forestal	30-6a	10, 20-1, 20-2, 20-4,	360, 114, 30-9, 40-2a	40, 50, 60, 70, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	1 ha	80 m

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.	COS	COST	Implantación	Retiro			Lote Mínimo(m2)	Frente Mínimo(m)
		General	Principal	Complem en.	Restringid o	Prohibido	Básica				Frontal	Posterior	Lateral		
				30-1, 30-5, 60-2c, 700, 351											
SRP-02-01	Promoción Productiva	Uso equipamiento	60	10, 20, 30-1, 30-2, 30-5, 30-8, 70, 351	360, 114	40, 50, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	5 ha	100 m
SRP-02-02	Promoción Productiva	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 354, 821, 30-9, 40-2a	40, 50, 60, 80	1	45	90	Aislada	5 m	5 m	3 m	1000 m2	20 m
SRP-02-03	Promoción Productiva	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 30-9, 40-2a	40, 50, 60, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	1 ha	80 m
SRP-02-04	Promoción Productiva	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	5 ha	100 m
SRP-02-05	Promoción Productiva	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	3 ha	85 m

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.	COS	COST	Implantación	Retiro			Lote Mínimo(m2)	Frente Mínimo(m)
		General	Principal	Complemen. en.	Restringid o	Prohibido	Básica				Frontal	Posterior	Lateral		
SRP-02-06	Promoción Productiva	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700,351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	20 ha	N/A
SRP-02-07	Promoción Productiva	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700,351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	50 ha	N/A
SRP-02-08	Promoción Productiva	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700,351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	10 ha	N/A
SRP-02-09	Promoción Productiva	Uso acuícola	30-08	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70,700,351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	1 ha	80 m
SRP-02-10	Promoción Productiva	Uso acuícola	30-08	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70,700,351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	3 ha	85 m
SRP-02-11	Promoción Productiva	Uso agropecuario	700	200, 600, 351	360, 114, 821, 353, 354	100	1	45	90	Aislada	5 m	5 m	3 m	1000 m2	20 m

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.	COS	COST	Implantación	Retiro			Lote Mínimo(m2)	Frente Mínimo(m)
		General	Principal	Complemen. en.	Restringid o	Prohibido	Básica				Frontal	Posterior	Lateral		
SRP-03-01	Promoción Productiva	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700,351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	5 m	N/A	N/A
SRP-04-01	Promoción Productiva	Uso residencial de baja densidad	700	200, 600, 900		100	1	N/A	N/A	Aislada	5 m	5 m	3 m	N/A	N/A
SRAE-01-01	Mitigación	Uso de aprovechamiento extractivo	40		40-2a	30, 50, 60, 70, 80	0	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Fuente: GAD Municipal de Mera, Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025, PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024.

3.3.4.1. Centros poblados rurales en territorio comunitario

En las parroquias rurales en territorios comunitarios, los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados, para lo cual deben contar con el aval de la directiva de la comunidad, la resolución de creación de la asociación donde pertenecen y la certificación del GAD parroquial correspondiente. Mientras que la conformación de nuevos centros poblados se implementará siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

Para el inicio del trámite deberá presentar la escritura global de la comunidad, nombramiento de la directiva de la comunidad y de la asociación con personería jurídica, y resolución de asamblea de la directiva de la comunidad y de la asociación a la que pertenece que crea el nuevo centro poblado. Para lo cual deberá cumplir previo a su aprobación con los siguientes requisitos:

- Que la comunidad propuesta tenga un radio de influencia de 3km;
- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 50 personas o de 10 familias que no pertenezcan a otro centro y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse;
- Que cuente con mínimo dos hectáreas (2 Ha), con 1000 m² para cada vivienda, y un Área Verde y comunal del 20% calculado del área útil del terreno a planificar. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. El área verde y comunal deberá estar ubicado en un lugar accesible y equidistante a los lotes que va a servir;
- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación;
- Que las actividades de la gente solicitante sean compatibles al uso del suelo y acorde al lugar donde se implante el nuevo centro.

Cumplido los requisitos anteriores, deberá contar la aprobación del GAD Parroquial correspondiente mediante resolución de la junta.

Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

3.3.4.2. Centros poblados rurales en territorio no comunitario

En las parroquias rurales con territorios no comunitarios, los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados en el GAD parroquial correspondiente, en el que se certifique que las personas dueñas de los predios viven allí. Para constancia de los centros poblados existentes registrados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera. Mientras que la conformación de nuevos centros poblados se podrá implementar siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la escritura del bien inmueble debidamente registrada;
- Que se encuentre a mínimo 8 km de distancia de algún centro poblado ya existente; el mismo que deberá prestar servicios a fincas aledañas con actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales, agroindustriales, o industriales si fuera el caso;
- Que tenga un radio de influencia de 4km;
- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 50 personas o de 10 familias que no pertenezcan a otro centro poblado y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse;
- Que cuente con mínimo dos 2 Ha, con fraccionamiento mínimo de 1000 m² (huerto familiar), y un Área Verde del 20% calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y comunales (50% de área verde y 50% de área comunal). Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Esta área verde deberá estar ubicada en un lugar accesible y equidistante a los lotes a servir;
- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación;

- Que las actividades de la gente solicitante sean acordes al lugar donde se implante el nuevo centro. Con preferencia para gente finquera o que trabaje en las áreas aledañas;
- Que el área donde se va a asentar el nuevo centro poblado sea compatible al uso del suelo, cuente con acceso carrozable y con posibilidad de acceso a servicios de agua y luz;
- Luego de contar con los requisitos antes señalados, se deberá contar con el informe de factibilidad del GAD parroquial respectivo. De cumplir con todos los requisitos, el GAD Municipal de Mera emitirá un informe para su creación, el mismo que deberá ser aprobado mediante resolución administrativa, previo conocimiento del Concejo Municipal.

Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

En los casos de centros poblados existentes, se fijará provisionalmente un radio de 200 metros medidos desde el sector de mayor densidad poblacional o del lugar con mayor equipamiento comunal.

En caso de donación de un predio para un nuevo centro poblado, deberá ser registrado a nombre de todos los beneficiarios en calidad de terreno comunitario, el mismo que se deberá atener al Art. 103 del COOTAD.

3.4. Determinantes urbanísticas especiales

A más de las normas urbanísticas establecidas con anterioridad, se requiere tomar en consideración ciertas determinantes, que por realidades territoriales serán de estricto cumplimiento y verificación por parte del GAD Municipal de Mera, precautelando la vida de los ciudadanos.

Además, es importante señalar que cada lote deberá respetar cada uno de los Polígonos de Intervención territorial en el que se encuentre, acogiendo la norma urbanística asignada para el suelo. En predios en los que existan dos o más Polígonos de Intervención territorial, se planificará conforme cada uno de dichos Polígonos y su norma urbanística.

3.4.1. Determinantes que limitan procesos de urbanización

Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones no podrá surtir ningún proceso de urbanización:

Topografía: Suelos en pendientes iguales o superiores al 50%, que deberán ser determinados por el GAD Municipal de Mera mediante el mapa de fallas geológicas, susceptibilidad a movimientos en masa e inundaciones a lo que se requerirá a más del replanteo y un mapa topográfico evidenciando las curvas de nivel.

Condición de riesgo: los suelos que presenten alto grado no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a lo establecido por los entes competentes. (SNGR o Gestión ambiental y riesgos Municipal)

Hidrología: márgenes de ríos y quebradas establecidos dentro del PUGS y a lo señalado por los entes competentes.

Protección estricta: los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes

Además, se tomará en consideración las siguientes determinantes:

Imposibilidad de aplicación de la norma. - Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado real de un sector o pieza urbana; la Dirección de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo a los

estudios particulares de cada sector, previstos en los planes parciales o especiales que se realicen para el mencionado fin.

Lotes menores a los previstos y lotes esquineros. - Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) o pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

3.4.2. Determinantes que limitan la construcción y fraccionamiento

Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones tendrá limitado el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento a la presentación de estudios o cumplimiento de requisitos previos de acuerdo con lo que establezca la entidad competente:

Topografía: Suelos localizados en pendientes entre 30% y 50% que no estén en zonas con susceptibilidad de riesgo, deberán presentar los estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrá aprobar un proceso de urbanización o edificación bajo las condiciones que defina el GAD Municipal de Mera, en estos casos, las determinantes no podrán ser inferiores a las definidas en el PIT al que pertenece. Requerirá el aval de la Unidad de Gestión Ambiental y de ser necesario se requerirá de la Secretaría de gestión de Riesgos,

así como la factibilidad ambiental otorgada por el Ministerio del Ambiente y Agua. Deberá ser determinado por el GAD Municipal de Mera mediante el mapa de fallas geológicas, susceptibilidad a movimientos en masa e inundaciones a lo que se requerirá a más del replanteo y un mapa topográfico evidenciando las curvas de nivel.

Condición de riesgo: las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a lo establecido por los entes competentes. (SNGR o Unidad de Gestión ambiental Municipal) **deberán presentar los estudios de detalle para permitir procesos de urbanización o edificación bajo los lineamientos que establezca la Dirección de Riesgos.**

Patrimoniales: Los bienes de valor patrimonial deberán ajustarse a las condiciones establecidas por el INPC y el GAD Municipal de Mera según sea el caso. Los predios que se encuentren dentro del Polígono de Intervención Territorial de Patrimonio histórico y cultural, deberán cumplir con lo establecido en la Ley Orgánica de Cultura, por lo que, en caso de querer realizar una planificación urbanística, será necesario realizar un estudio arqueológico mediante profesionales avalados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, mismo que será aprobado por el INPC. Estudio favorable que permitirá que el GAD Municipal de Mera, realice la adecuación de la norma local y emita lineamientos especiales conforme recomendaciones del estudio arqueológico de la zona en estudio.

3.5. Estándares urbanísticos

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

lugar. Estos parámetros, como lo indica la misma ley, son de obligatorios cumplimientos. De esta manera se han definido los siguientes estándares para el cantón Mera.

3.5.1. Estándares urbanísticos para dotación de espacios públicos

3.5.1.1. Estándares urbanísticos para equipamientos

Considerando la estructura de equipamientos existente en el área urbana se han definido estándares específicos para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.

A. Estándar en Suelo urbano. En suelo urbano se establece un estándar mínimo de 35 m²/hab; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 8% del suelo urbanizable.

B. Estándar en suelo rural de expansión urbana. En suelo rural de expansión urbana se establece un estándar mínimo de 50 m²/hab; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable

3.5.1.2. Estándares urbanísticos de vías

En función del análisis de vías en el suelo urbano del cantón se establecen los siguientes estándares.

A. Estándar en suelo urbano. En suelo urbano la superficie destinada para vías no será en ningún caso, inferior al 20% del suelo urbanizable y máximo 25% del suelo urbanizable.

B. Estándar en suelo rural de expansión urbana. En suelo rural de expansión urbana la superficie destinada para vías no será en ningún caso, inferior al 25% del suelo urbanizable y máximo 30% del suelo urbanizable

C. Determinación de los sistemas viales locales y complementarios. Con la finalidad de establecer soluciones viales a los conflictos presentes en las áreas urbanas del cantón, se establecen las siguientes propuestas viales.

- **Propuesta 1.** En el área urbana de Mera, la prolongación de la Av. Francisco Salvador Moral hacia la vía estatal E30 en sus dos sentidos. Con una longitud aproximada de 193 m en la prolongación en dirección sur oriental, y 382 m en la dirección nor occidental.
- **Propuesta 2.** En el área urbana de Shell, prolongación de la Av. De las Cooperativas hacia la vía estatal E30. Con una longitud aproximada de 155 m a través de un puente sobre el río Motolo.

3.5.1.3. Estándares urbanísticos de infraestructuras

Comprende el estándar establecido para los servicios de saneamiento, agua potable y recolección de basura. En función del análisis de cobertura de los servicios en el área urbana y considerando la cobertura a nivel regional y nacional se establece los siguientes estándares.

- A. Estándar en suelo urbano.** En el suelo urbano el estándar de infraestructura: agua potable, saneamientos y recolección de basura se establece en 90%.
- B. Estándar en suelo rural de expansión urbana.** En el suelo rural de expansión urbana el estándar de infraestructura: agua potable, saneamientos y recolección de basura se establece en 85%

3.5.1.4. Estándares urbanísticos de espacios públicos

El espacio público está conformado por los parques, plazas, plazoletas y todo espacio de acceso libre a la población, analizando el espacio público existente en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, y comparando con estándares de otras ciudades se establecieron los siguientes estándares.

- A. Estándares en suelo urbano.** En suelo urbano se establece un estándar de 5m²/hab.
- B. Estándar en suelo rural de expansión urbana.** En suelo rural de expansión urbana se establece un estándar de 7m²/hab.

3.5.1.5. Determinación del sistema de áreas verdes y espacio público

Uno de los terrenos que actualmente se encuentra gestionando el GAD Municipal de Mera está ubicado en el área de expansión urbana de la ciudad de Shell, en este sitio se podrá emplazar el Parque de la familia en Shell, que tiene cobertura cantonal.

3.5.1.6. Estándares urbanísticos en suelo de protección ecológica

Con el propósito de prevenir la ocupación en suelo de conservación ambiental, así como asentamientos en áreas vulnerables, se prohíbe el fraccionamiento y construcción en suelo con las siguientes características.

A. En áreas protegidas, correspondientes a las siguientes categorías:

- Suelo rural de conservación PN Llanganates
- Suelo rural de conservación de bosques protectores.
- Suelo rural de conservación proyecto socio bosque.

B. En suelo rural de conservación de acuerdo a las siguientes categorías

- Suelo rural de conservación.
- Suelo rural de conservación hídrica, que, a su vez, integra áreas susceptibles a inundación.
- Suelo rural de conservación y protección de cuerpos de agua.
- Suelo rural de conservación y protección de zonas de recarga hídrica.
- Suelo rural de protección por limitaciones biofísicas

3.5.1.7. Estándares urbanísticos en áreas de patrimonio arqueológico

Se prohíbe el fraccionamiento y construcción en áreas de valor arqueológico, definidos en la categoría:

- Suelo rural de conservación de área arqueológica, compuesta por el sitio arqueológico Te Zulay, en la parroquia Madre Tierra y Shell.

3.5.1.8. Estándares urbanísticos de protección y mitigación de riesgos

Con el propósito de prevenir la ocupación de asentamientos en áreas vulnerables, se prohíbe el fraccionamiento y construcción en suelo con las siguientes características:

- En suelo urbano y rural con pendientes mayores al 50%.
- En suelo urbano y rural con limitaciones geológicas, de riesgo y peligrosidad alto y muy alto, y suelos susceptibles a la inestabilidad de terrenos.
- En suelo rural de protección de zonas de riesgo, definida por el área entre la vía estatal E30 y el borde superior del talud de Mera.
- En suelo con afectación por el cono de aproximación del aeropuerto “Rio Amazonas”.

3.5.1.9. Estándares urbanísticos de suelo de cesión

Inciso 1 del artículo 470 del COOTAD.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante el COOTAD y las ordenanzas.

Art. 424 del COOTAD

Área verde, comunitaria y vías. • 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 a 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, 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."

Art. 28 del Reglamento a la LOOTUGS

Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas a áreas verdes y recreativas. – El GAD Municipal de Mera deberá regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión o urbanización. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Las áreas de cesión para áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y la suficiente área útil para recreación activa y/o pasiva.
- b) Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
- c) Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al gobierno municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
- d) No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, bordes costeros y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.
- e) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.
- f) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el gobierno municipal y metropolitano podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

3.5.1.10. Estándares urbanísticos para áreas verdes

El área verde comprende los márgenes de protección de los ríos y quebradas, así como el espacio público (parques, plazas y plazoletas) con vegetación y áreas verdes en elementos de la red vial como parterres con una sección mínima de 2 metros. Se establece el estándar para las áreas verdes en 9m²/hab.

A. Fondo para la adquisición de áreas verdes. El fondo para adquisición de áreas verdes se conformará con las contribuciones obligatorias en dinero, en una cuenta independiente cuyos fondos, tendrán como único destino la adquisición de predios previstos por la planificación municipal como reservas de suelo para la implementación de áreas verdes. La Dirección de Planificación asumirá la responsabilidad de planificar y priorizar la inversión para la adquisición y fortalecimiento de áreas verdes.

B. Compensaciones. Si la compensación en dinero suple o reemplaza la cesión obligatoria de suelo, dicha compensación debe ser equivalente al valor monetario correspondiente mínimo al 15% del área útil urbanizable, según el avalúo catastral o al excedente establecido para alcanzar el 15% del área útil urbanizable.

C. Excepciones. El cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo se exceptúa en los siguientes casos:

- Tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización y lotización, justificado con los documentos legales pertinentes.
- Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
- Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública debidamente aprobada por el GAD Municipal de Mera u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional (cuando se expropie la vía)

3.5.1.11. Estándares urbanísticos de aplicación en los Planes Parciales

Conforme lo establece la LOOTUGS en su artículo 32, los planes parciales 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. Los planes parciales determinarán:

- La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
- Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
- La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
- La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

A. Alcance del plan parcial

En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la LOOTUGS, su reglamento y norma técnica.

B. Obligatoriedad del plan parcial

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la LOOTUGS, su reglamento y norma técnica. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

1. Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
2. Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
3. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
4. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

C. Iniciativa del plan parcial

Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

D. Contenidos mínimos del Plan Parcial

Conforme lo establece el artículo 32 del Reglamento de la LOOTUGS, los contenidos mínimos de los planes parciales.- Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento

Territorial Municipal y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

- a) La delimitación y características del área de la actuación urbana.
- b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d) Estructura predial.
- e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- i) Condiciones de amenaza y riesgo.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:

- a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
- b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:
 - Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

- La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
 - El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.
 - La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- c) Mecanismos de gestión del suelo: El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:
- Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.
 - Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.
 - Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
 - Para regular el mercado del suelo.
 - Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.
- c) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística: La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.
- d) Mecanismos de financiación: Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:
- Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.
 - Costo de construcción de infraestructura general y local.

- Valor de venta del suelo urbanizado.
 - Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.
 - La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.
 - Valor residual del suelo.
- f) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:
- Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.
 - Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.
- g) Mecanismos de asociación:
- Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.
 - Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.
- h) Tiempo de vigencia o implementación del plan:
- Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.
 - Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.
 - Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

Para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos, de gestión y financiamiento de los planes parciales se observará lo establecido en la norma técnica.

Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social.-

Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión.

Los planes deberán incluir por lo menos:

- a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
- b) La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- c) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD Municipal de Mera y del área del Plan.

Los planes parciales formulados para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano contendrán al menos lo siguiente:

- a) El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales principales y evitando la localización de desarrollos en los extremos de una vía única.
- b) Las etapas de incorporación de este suelo establecido en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los Planes Parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.
- c) La previsión de los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte; que comprende estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de redes de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable para soportar la población futura.
- d) La ubicación de áreas verdes y equipamientos sectoriales, los cuales podrán ser conformados en base a las cesiones obligatorias provenientes de los nuevos desarrollos y urbanizaciones.
- e) La normativa urbanística general que incluirá tamaño mínimo de fraccionamiento de los predios, uso y ocupación del suelo, edificabilidad y aprovechamiento constructivo, la misma que podrá ser especificada en el caso de aplicación de unidades de actuación urbanística previstas Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- f) Disponibilidad de suelo vacante de conformidad con la metodología establecida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de suelo.
- g) Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos en los casos en que sea necesario para el reparto equitativo de cargas y beneficios o reestructuraciones parcelarias.

- h) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- i) Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, que contemplaría la realización del plan parcial, y cómo se asumirían los costos.

3.5.1.12. Determinación del suelo rural de expansión urbana

De acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS artículo 19, el suelo rural 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, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizado por el ente rector agrario.

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 definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

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

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en la LOOTUGS, su reglamento y norma técnica.

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

Para determinar la ubicación del suelo de expansión se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.
- b) La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
- c) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- d) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
- e) El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
- f) La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
- g) El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.
- h) Topografía y sistemas hidrológicos.

- i) La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
- j) Para incorporar suelo rural al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, el GAD Municipal de Mera deberá excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación nacional y sectorial competente.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del PUGS donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica. Art. 24 de la Norma Técnica de Uso y Gestión del Suelo.

3.5.2. Porcentajes obligatorios para vivienda de interés social o prioritario

Conforme lo establecido en el artículo 87 de la LOOTUGS, se deberá propender por la obtención de suelo para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en el territorio. Esta obligación será aplicable para el suelo urbano, de igual manera establece que todas las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, se deberá destinar hasta el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda social. Para lo cual se calculará de acuerdo al número de lotes a generar en las urbanizaciones o conjuntos habitacionales:

Tabla 71. Porcentajes obligatorios para vivienda de interés social

LOTES	PORCENTAJE
Menor a 20 lotes	10%
De 21 a 50	8%
De 51 a 100	6%
De 101 en adelante	5%

Elaborado por: Equipo técnico PUGS Mera 2019-2025

Por lo que al momento de presentar cada proyecto urbanístico se deberá determinar el área que permite el cumplimiento de esta obligación, para esto el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- En el mismo proyecto: la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.
- Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano de acuerdo con las condiciones que establezca el GAD Municipal de Mera.

El GAD Municipal de Mera deberá garantizar que los porcentajes antes descritos, permitan alcanzar lotes habitables, es decir garantizar el lote mínimo, pudiendo varias en más o menos el porcentaje antes señalado. Los lotes resultantes serán catastrados a nombre del GAD Municipal de Mera como predios para vivienda de interés social.

3.5.3. Afectaciones

Con el fin de definir áreas en que el régimen de edificación del cantón no es aplicable se instituye la herramienta de afectaciones con el fin de determinar aquellas porciones de suelo que no pueden ser ocupadas. El objetivo de esta herramienta finalmente es precautelar el no desarrollo o la no construcción de aquellas áreas de suelo que son necesarias para salvaguardar la integridad de la vida de las personas y de los bienes en caso de condiciones de riesgo o prever suelos necesarios para ejes viales, o instalación de infraestructura.

El propietario de suelo que edifique sobre estas afectaciones no tendrá derecho a justo pago por expropiación sobre lo construido ilegalmente, asimismo es obligación del propietario de suelo en caso de venta del predio hacer constar en el título de transferencia el gravamen.

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

La Dirección de Planificación emitirá el informe de afectaciones al predio, mediante formulario de Plan Regulador, documento que será emitido a pedido de propietario y en los procesos de entrega de Informe Predial de Regulación de Uso de suelo (IPRUS) o Certificado de normas particulares, así como en aprobación de levantamientos planimétricos de compra venta o transferencia de dominio.

A continuación, se detalla la clasificación de las afectaciones.

3.5.3.1. Afectaciones por obras de interés pública

Se definen dos afectaciones definidas en suelo destinado para equipamientos y vivienda de interés social, en los que, para facilitar la transformación a suelo público se optará por aplicar cesiones obligatorias, concesión onerosa de derechos, reajuste de terrenos y reparto equitativo de cargas y beneficios.

3.5.3.2. Afectaciones por protección de la vegetación

El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la vida, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

- Áreas de Protección Ecológica: son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano. Esto es parques naturales, riberas de ríos, quebradas, laderas, etc.;
- Áreas de Valor Paisajístico: son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico; y,
- Elementos Naturales: son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).
- Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos naturales, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específico en cada caso.
 - a) Del uso de las áreas de protección ecológica. - Para la preservación del ambiente o del entorno natural, el planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de protección ecológica, de reserva y/o de riesgos, en las que estará prohibido cualquier utilización que ocasione transformación de las características morfológicas, transformación de la vocación natural del suelo, o de impactos ambientales negativos. Su uso será reglamentado a través de la zonificación establecida en la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
 - b) La vegetación existente tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, deberá solicitarse autorización del Municipio, el que, a través de su Dirección de Obras Públicas, Sección Parques y Jardines

emitirá la respectiva resolución. En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 150 m². de superficie del lote, como mínimo.

- c) Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie.
- d) Todos los taludes que no requieren muros deberán estar cubiertos por la vegetación propia del sector.
- e) Las áreas no ocupadas con edificación, deberán tener vegetación en por lo menos un 70%. La Municipalidad independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales propias del sector o nativas.
- f) Las acciones de degradación del medio ambiente natural. - en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece el presente código. No se permitirá la colocación de ningún aviso publicitario comercial, o construcción alguna que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística.

Declárese parques lineales eco turísticos. - A los que se implantasen en las riberas de los ríos principales, ríos secundarios de primer y segundo orden, esteros secundarios y principales innominados, y riachuelos, que permitirán recuperar y conservar sus características naturales y paisajistas.

Nadie podrá ejecutar; obra aparente de clase alguna. - en las riberas de los ríos, riachuelos, esteros y quebradas; denominados parques lineales eco turísticos, así como estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas o causar daño a las propiedades vecinas, tampoco se permitirá la construcción de viviendas. En cuanto a las obras en riberas de ríos y quebradas, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo

informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, lechos de los ríos, esteros, quebradas y humedales.

En el caso de proyectos de entes privados para utilización exclusiva y temporal, deberán cumplir con lo antes señalado y realizar el pago de la regalía en el Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador (MAEE).

De las quebradas. - Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de diez metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la Dirección de Planificación, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

- En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15 m.;
- En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m.

De los taludes. - Cuando un lote limita con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de construcciones.

Para la preservación del ambiente o del entorno natural, el planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de protección ecológica, de reserva y/o de riesgos, en las que estará prohibido cualquier utilización que ocasione transformación de las características morfológicas, transformación de la vocación natural del suelo, o de impactos ambientales negativos. Su uso será reglamentado a través de la zonificación establecida en el PUGS

Tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, deberá solicitarse autorización del Municipio, el que, a través de su Jefatura de Gestión Ambiental, Áridos y Pétreos, Gestión de Riesgos emitirán la respectiva resolución.

Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales.

Se podrá permitir residencia de baja densidad, respetando los materiales de construcción sugeridos evitando y restringiendo así el uso de hormigón, asfalto o materiales que degraden el medio natural.

3.5.3.3. Afectaciones por protección por limitaciones topográficas

Se definen suelos con limitaciones topográficas los que tienen pendientes mayores al 30% y que resultan no urbanizables por no presentar condiciones para:

- Urbanizar áreas con accesibilidad adecuada,
- Urbanizar con bajos costos de inversión en servicios públicos, principalmente alcantarillado,
- Preservación del paisaje urbano de transición

- Contar con mayor cantidad de suelo permeable como adaptación al cambio climático.

En suelo urbano no consolidado con pendientes mayores al 30% se restringe el coeficiente de ocupación del suelo (COS) en máximo 100m², destinando el suelo con pendientes mayores al 30% para uso forestal.

El suelo urbano no consolidado con pendientes mayores al 30% podrá ser habilitado cumpliendo las siguientes directrices:

- Será sujeto de análisis cuando no presente, además de la afectación por limitaciones topográficas, otras afectaciones, tales como protección hídrica, servidumbre de paso (red eléctrica), cono de aproximación (aeropuerto), etc.
- Evitar y controlar acciones antrópicas que incidan en formación de nuevas zonas de susceptibilidad.
- Se incentivarán proyectos que impliquen las menores intervenciones físicas en el territorio y que supongan menores movimientos de tierras.
- Será sujeto a sanciones las excavaciones y cortes que modifiquen la topografía original del terreno para desarrollo urbanístico, sin estudios geométricos y análisis de estabilidad de taludes.
- Será sujeto a sanciones por parte de la entidad competente, los taponamientos o rellenos de quebradas, drenajes naturales o acequias, afloramientos de agua, modificación del cauce natural o embaulamiento.
- Se prohíbe la ejecución de cortes de talud por debajo del nivel freático.
- Los movimientos de tierra o excavaciones serán autorizados por la Dirección de Planificación, en función del informe emitido por la entidad competente del GAD Municipal de Mera (Jefatura de Gestión Ambiental, Áridos y Pétreos, Gestión de Riesgos) en función de la zona, condición y respecto de los estudios solicitados y aprobados. Los estudios se realizarán de acuerdo a lo estipulado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, y considerará como mínimo los siguientes criterios:

Criterios de aptitud

- Litología.
- Nivel freático.
- Textura en el perfil.
- Drenaje.
- Pedregosidad en superficie.

Criterios de impacto.

- Amenaza por deslizamiento.
- Sismicidad.
- Amenaza por inundación o escorrentía.

Si en función de los criterios técnicos antes mencionados, se demuestra técnicamente que el predio no posee una pendiente natural superior al 30%, el propietario podrá solicitar a la Dirección de Planificación Territorial la aplicación directa de la norma de uso y ocupación del suelo dispuesta para todo el PIT.

Los predios que presenten un desnivel negativo no mayor a 3 metros respecto a la vía de acceso, serán sujeto de edificación de acuerdo a la normativa establecida en el PIT en el que se emplaza. Su edificación deberá contemplar soluciones con respecto al servicio de recolección de aguas negras.

Los predios con desnivel positivo, con respecto a la vía de acceso, deberán acogerse al trámite anterior siempre que el desnivel no supere los 3 metros.

Los predios que hayan sido modificados sin la autorización por parte del GAD Municipal de Mera y que su intervención no suponga riesgos para los colindantes o el contexto inmediato, podrá acogerse al proceso antes descrito a través de una solicitud de aplicación de concesión onerosa de derechos, misma que tendrá en cuenta las cargas ambientales

producidas por las modificaciones realizadas. Para los predios que hubiesen comprometido la estabilidad de los colindantes solo se permitirán obras de mitigación y recuperación.

3.5.3.4. Afectaciones por protección hídrica

Corresponde a las Franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, siendo conforme la normativa bienes de uso público, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas.

Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al PUGS, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, quebradas y sus lechos y lagunas; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas. Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el presente numeral serán destruidas a costa del infractor.

Zonas de protección hídrica rural

Definidos de acuerdo a la Resolución ZPH 2019-001, emitido por la Subsecretaría de la Demarcación Hidrográfica de Pastaza el 11 de noviembre del 2019, en su artículo 1 establece como Zona de Protección Hídrica, en un ancho de 100 metros en los dos márgenes, medidos horizontalmente a partir de la huella de la máxima crecida y perpendicular a la dirección del flujo de todos los álveos, cauces naturales, ríos o quebradas, que están dentro de la jurisdicción de la Demarcación Hidrográfica de Pastaza. Así como también aplicará para la jurisdicción de la Demarcación Hidrográfica de Napo, de conformidad a la norma contenida en el artículo 64 del Reglamento a la Aplicación de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua. La modificación exigirá la práctica de un procedimiento administrativo de conformidad a lo establecido en el artículo mencionado.

En zonas rurales de producción y de expansión urbana, se podrá considerar la reducción de esta franja hídrica, únicamente con un estudio hidrológico presentado por el urbanizador, estudio que deberá ser avalado por el Ministerio de Ambiente, Agua y de transición ecológica. Esto permitirá determinar la franja de protección real para el predio en análisis. Dicho estudio servirá exclusivamente para el predio en análisis y no generará autorizaciones a colindantes.

Zonas de protección hídrica urbana

Dentro de las áreas urbanas del cantón Mera, se establece la franja de protección establecida en la Resolución ZPH 2019-001, en un ancho de 100 metros en los dos márgenes, medidos horizontalmente a partir de la huella de la máxima crecida y perpendicular a la dirección del flujo de todos los álveos, cauces naturales, ríos o quebradas. El GAD Municipal de Mera podrá realizar un estudio técnico hidrológico para determinar las zonas protección de las riberas y lechos de ríos, o esperar que se emitan los criterios técnicos por parte de la Autoridad del Agua de acuerdo a las características propias de los cuerpos de agua del cantón Mera.

Se podrán emitir autorizaciones de varios trabajos en zonas de protección hídrica, únicamente para proyectos de emprendimientos turísticos (no residencial) con estructuras aliviadas. Para lo que se deberá presentar estudios técnicos requeridos por la dirección de Planificación en base a la norma Ecuatoriana de la construcción. Informe que será avalado por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición ecológica. Dicho estudio servirá exclusivamente para el predio en análisis y no generará autorizaciones a colindantes.

Servidumbres de uso público

Conforme lo establece la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y su reglamento, constituyen formas de conservación y protección de fuentes de agua las servidumbres de uso público, zonas de protección hídrica y las zonas de restricción.

Los terrenos que lindan con los cauces públicos están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público y son zonas de protección ribereña de los cuerpos de agua. 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.

La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros a partir del terreno que sea cubierto por las aguas de las máximas crecidas ordinarias, la misma que podrá variar en más o menos, dependiendo de la topografía del terreno, las condiciones hidrográficas o particularidades específicas y serán parte de los márgenes de protección absoluta. A fin de establecer la correspondiente servidumbre o alguna figura de conservación hídrica, regulaciones de manejo y sanciones específicas, se coordinará con la Autoridad Única del Agua.

3.5.3.5. Afectaciones por protección de zonas de riesgo

En el suelo urbano de protección, así como en el suelo rural “protección de zonas de riesgo” que tienen como uso general “uso de protección de riesgos”, las edificaciones construidas con anterioridad no podrán hacer mejoras y no se permitirá edificaciones nuevas a partir de la aprobación del PUGS del cantón Mera. Además, se observará lo normado respecto al aprovechamiento urbanístico asignado en cada uno de estos PIT en suelo rural y urbano.

Se podrán emitir autorizaciones restringidas de varios trabajos en zonas de protección de riesgo, únicamente para proyectos de emprendimientos turísticos (no residencial) con estructuras alivianadas. Para lo que se deberá presentar estudios técnicos requeridos por la dirección de Planificación en base a la norma Ecuatoriana de la construcción. Informe que será avalado por la Secretaría de gestión de Riesgos. Dicho estudio servirá exclusivamente para el predio en análisis y no generará autorizaciones a colindantes.

3.5.3.6. Afectaciones por derecho de vía

Las vías estatales se regularán con una faja de protección de 25 metros, contados desde el eje de la vía.

Las vías rurales se regularán con una faja de protección de 15 metros contados desde el eje de la vía, salvo en el que el Plan vial cantonal lo determine.

Los caminos vecinales en el área rural se regularán con una faja de protección de 10 m contados desde el eje de la vía.

3.5.3.7. Afectaciones en líneas del servicio de energía eléctrica

Se ha regulado en función de la Resolución Nro. ARCONEL-018/18 “Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones”.

Los niveles de voltaje se definen de la siguiente manera:

- Bajo voltaje. Menor o igual a 0,6 kV;
- Medio voltaje. Mayor a 0,6 y menor a 40 kV; y,
- Alto voltaje. Mayor a 40 kV.

Las franjas de servidumbre, en función del voltaje de la línea eléctrica, son las siguientes.

Tabla 72. Franjas de servidumbre en líneas de energía eléctrica

VOLTAJE (KV).	ANCHO DE LA FRANJA.	DISTANCIA DESDE EL EJE DE SERVIDUMBRE CADA LADO
69	16 m	8 m
138	20 m	10 m
230	30 m	15 m
500	60 m	30 m

Elaborado por: Equipo técnico PUGS 2024

Fuente: Resolución Nro. ARCONEL – 018- 18

Las distancias mínimas de la línea a la vegetación se aplican con los siguientes valores:

- Voltajes iguales o inferiores a 69 kV, d= 4 m;
- Voltaje superior a 69 kV hasta 230 kV, d= 6 m; y,
- Voltajes mayores a 230 kV, d= 9 m.

Las distancias mínimas de seguridad vertical de conductores adyacentes, pero no adheridos a edificaciones y otras instalaciones.

Tabla 73. Distancias por voltajes

Voltaje (V) Distancias (m)	Conductores		Partes rígidas energizadas no protegidas (Barras)	
	0 a 750 V	750 V-22 kV	0 a 750 V	750V-22kV
Vertical arriba o abajo de techos o proyecciones no accesibles a personas.	3,2	3,8	3,0	3,6
Vertical arriba o abajo de techos, cornisas y balcones, fácilmente accesibles a personas.	3,5	4,1	3,4	4,0

Fuente: Resolución Nro. ARCONEL – 018- 18

Elaborado por: Equipo técnico 2019-2023

El mantenimiento y las distancias de seguridad se realizarán de acuerdo a lo establecido en la regulación Nro. ARCONEL-018/18 del 13 de abril de 2018.

3.5.3.8. Afectaciones por franjas del aeropuerto Río Amazonas

La Dirección General de Aviación Civil en su Regulación Técnica de Aviación Civil RDAC, define las zonas de protección como limitaciones al dominio en beneficio de la navegación aérea:

- Principio. El fraccionamiento de tierras, las modificaciones o ampliaciones de centros poblados y las propiedades vecinas a los aeródromos y aeródromos comprendidos en las zonas de protección que para cada caso establezca la ACC, estarán sujetos a restricciones especiales en lo referente a construcción y mantenimiento de edificaciones, instalaciones y cultivos que puedan afectar la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- Servidumbre. Los planos de zonas de protección de cada aeródromo, incluirán las áreas en que está prohibido levantar cualquier obstáculo de las características indicadas en la RDAC 154 y documentación relacionada.

En el aeropuerto Rio Amazonas, están definidas 7 zonas de protección en la cual se regula la altura máxima de las edificaciones, además del cono de aproximación.

Las alturas quedan definidas, en función del radio alrededor del aeropuerto de la siguiente manera.

Tabla 74. Distancias por voltajes

RADIO.	ALTURA MÁXIMA.
3500 m	45 m
3700 m	55 m
3900 m	65 m
4100 m	75 m
4300 m	85 m
4500 m	95 m
4700 m	105 m

Fuente: DAC

Elaborado por: Equipo técnico 2019-2023

3.6. Identificación y localización del suelo para generación de vivienda

El Art. 85 de la LOOTUGS define a la vivienda de interés social como la “vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.”

Para el cálculo de la demanda existente y proyectada se ha utilizado información del INEC 2010 y INEC 2022, extrayendo información del número de hogares que no tienen vivienda propia.

Tabla 75. Tenencia de la vivienda INEC 2010

Tenencia	Madre Tierra	Mera	Shell
Propia y está pagando	1,37%	9,35%	9,09%
Propia	71,70%	48,68%	36,79%
Prestada o por servicios	23,08%	19,18%	12,03%
Arrendada	3,85%	22,79%	42,09%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: INEC 2010

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

Tabla 76. Tenencia de la vivienda INEC 2022

Tenencia	Madre Tierra	Mera	Shell
Propia y está pagando	6,51%	9,26%	7,60%
Propia	75,44%	59,43%	44,35%
Prestada o por servicios	13,93%	14,65%	15,93%
Arrendada	4,12%	16,66%	32,12%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: INEC 2022

Elaborado por: Equipo consultor, 2024

A nivel cantonal, en el año 2010, la tenencia de la vivienda muestra la distribución de diferentes formas de posesión en las parroquias de Madre Tierra, Mera y Shell. En Madre Tierra, la mayoría de las viviendas son de propiedad (71,70%), mientras que en Shell es más común el arrendamiento, con un 42,09% de las viviendas bajo esta modalidad. Mera presenta una situación más equilibrada, con un 48,68% de viviendas propias y un 22,79% arrendadas. Además, un menor porcentaje de viviendas está siendo pagado a plazos en Madre Tierra (1,37%) en comparación con Mera (9,35%) y Shell (9,09%).

Para el año 2022 se observa un crecimiento de estas cifras, constituyéndose que en Madre Tierra la mayoría de las viviendas son de propiedad (75,44%), mientras que en Mera y Shell este porcentaje es de 59,43% y 44,35% respectivamente. La proporción de viviendas arrendadas es más alta en Shell (32,12%) en comparación con Mera (16,66%) y Madre Tierra (4,12%). Además, un porcentaje considerable de viviendas es prestada o se obtiene por servicios en las tres parroquias, siendo más común en Shell (15,93%) y Mera (14,65%) que en Madre Tierra (13,93%). La categoría "Propia y está pagando" muestra una participación menor, con Shell (7,60%) y Madre Tierra (6,51%) registrando porcentajes más bajos que Mera (9,26%).

En términos generales, el porcentaje de hogares que están pagando por su vivienda disminuyó un 6,44%, mientras que las viviendas propias aumentaron en un 24,41%, reflejando un notable crecimiento en esta modalidad. Las viviendas prestadas o por servicios crecieron un 4,02%, y el arrendamiento de viviendas sufrió una disminución significativa del 31,63%.

3.6.1. Tipo de vivienda y emplazamiento

De acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS, los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

En este sentido, de acuerdo al sistema de asentamientos humanos propuesto a nivel cantonal, el área urbana con mejores condiciones para acoger un proyecto de vivienda de interés social es la ciudad de Shell, además, cuenta con predios aún vacantes con la capacidad de implantar un proyecto de vivienda de acuerdo a las proyecciones realizadas.

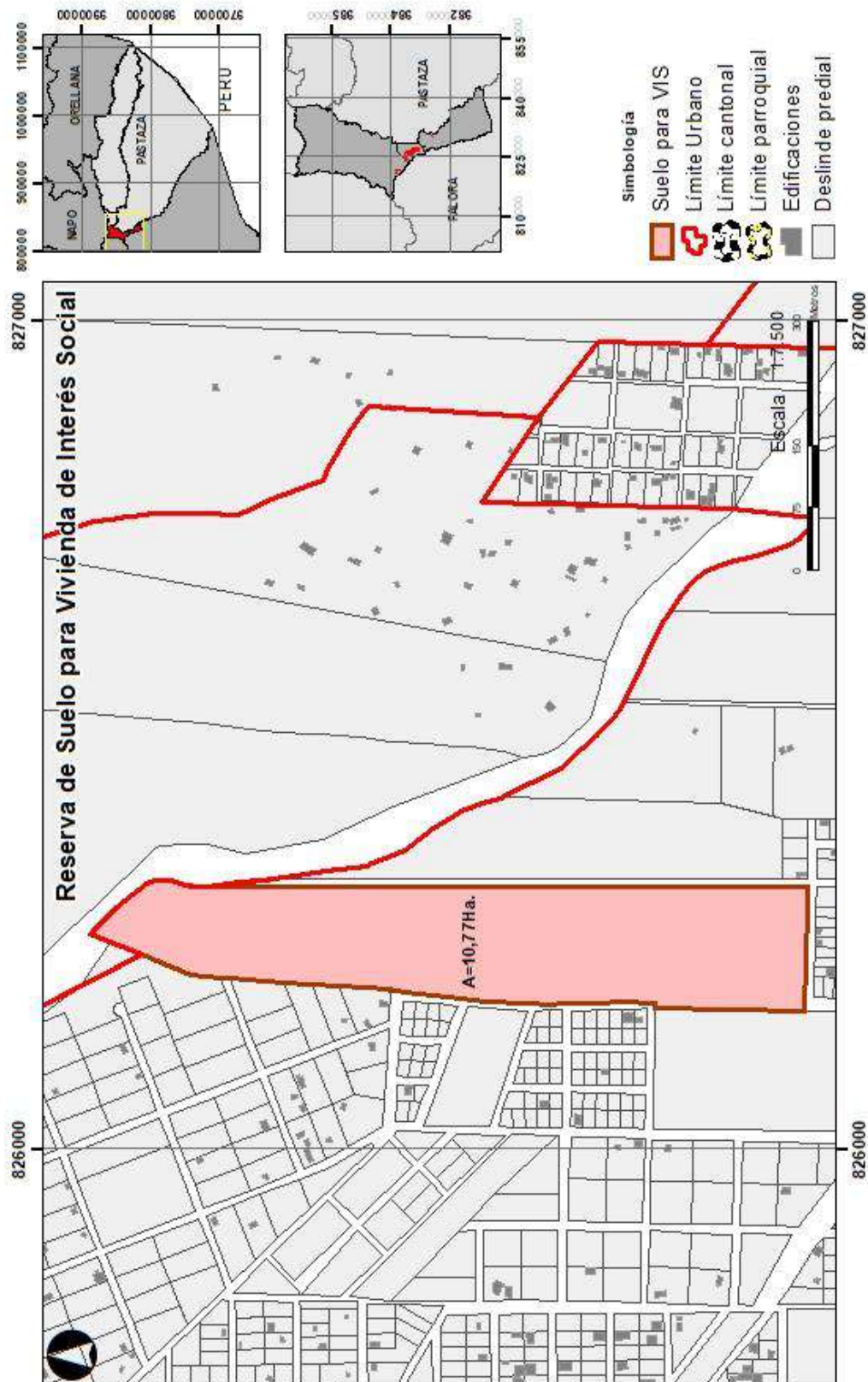
Actualmente el GAD Municipal de Mera, se encuentra gestionando el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesario para satisfacer la demanda existente. Específicamente el predio con clave catastral 52010102000100000000 con tipo de personería jurídica Estatal, con una extensión de 10,7 ha. Para este fin, el GAD Municipal de Mera puede hacer uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

3.6.1.1. Procedimientos para la implementación de vivienda

El GAD Municipal de Mera expedirá la ordenanza de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluya el otorgamiento de

permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social.

Figura 108: Reserva de suelo para vivienda de interés social



Fuente: PUGS 2019-2025

Elaborado por: Equipo consultor, 2019

3.7. Sectores sujetos a declaratoria de regulación prioritaria

En cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, en el cantón Mera, se han identificado 5 zonas, objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria.

Tabla 77. Asentamientos irregulares

Nombre	Tipo	Personería	dominio	Uso Predial	energía	Alcantarilla do	agua
La Florida	Rural	Natural	Privado	Residencial	Red con alumbrado público	Pozo séptico/ciego	Red pública sin potabilizar
Sol Oriente	Del Urbano	Natural	Privado	Residencial	Red con alumbrado público	Pozo séptico/ciego	Red pública sin potabilizar

Fuente: Registros Administrativos GADMM 2018

Elaborado por: Equipo técnico PUGS

A estos, se suma un caso particular que ocurre en el sector Té de Zulay, en donde de forma progresiva se ha dado el asentamiento de personas sin la debida planificación y los permisos correspondientes. De acuerdo con la información actual, se estima que existe alrededor de 170 viviendas en un área de 30 hectáreas, y las personas que habitan el sector serían en su mayoría de las comunidades indígenas. Éste hecho no solo tiene una dimensión de orden territorial, sino que implica un alto impacto en el ámbito jurídico, político y social.

Previo al proceso de regularización se contará con un diagnóstico integral que establezca los siguientes aspectos:

- Identificación de los beneficiarios,
- Capacidad de integración urbana del asentamiento humano,
- Ausencia de riesgos para la población; y,
- Respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

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

EL GAD Municipal de Mera 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, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

3.8. Sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos

Los planes urbanísticos complementarios por implementarse son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo correspondientes al urbanismo en el cantón Mera. Estos instrumentos

permiten aclarar el componente estructurante del PUGS. Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal por el órgano legislativo del GAD Municipal de Mera.

La Dirección de Planificación elaborará el plan complementario o lo recibirá mediante el proceso correspondiente en caso de elaborarse de manera externa al GAD Municipal de Mera y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos:

- El documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC,
- Memoria técnica,
- Bases de datos,
- Mapas, planos, y
- Anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Mera.

3.9. Sectores sujetos a la aplicación de herramientas de gestión

Todo el territorio del cantón Mera identificado con anterioridad, que requieran de mecanismos de gestión o intervención principalmente en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos de distribución equitativa de cargas y beneficios e instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas, planes parciales y otras herramientas identificadas en el PUGS para su implementación en el espacio.

Dentro del área urbana en el suelo no consolidado, determinando la necesidad de desarrollo o consolidación en estas áreas que a pesar de estar en el límite urbano han crecido y desarrollado de manera incompleta.

En el suelo de expansión urbana, para la incorporación de suelo rural de expansión a suelo urbano con las características necesarias para su desarrollo

Generación de suelo de interés social, para la ejecución de proyectos residenciales y determinación de los asentamientos informales y su regularización tanto en el suelo urbano como en el suelo rural.

En todo el territorio del cantón donde se requiera, renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión De Suelo y su Reglamento norma la aplicación de Instrumentos de Gestión de Suelo, constituyéndose en instrumentos técnicos y jurídicos que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario, procurando el cumplimiento de las normas de planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal y municipal. Los instrumentos de gestión de suelo tienen el fin de balancear los aprovechamientos, usos y ocupaciones del suelo y procurar una mejor administración del suelo, que se concibe como un recurso escaso y no renovable. Los instrumentos de gestión de suelo son los medios para poder cumplir con los objetivos de los planes de ordenamiento territorial.

De manera general, los instrumentos de gestión destacan su aporte para su aplicación en el suelo urbano a fin de financiar los proyectos propuestos y disminuir el déficit de suelo para la dotación de equipamientos y espacio público en los perímetros urbanos consolidados. No obstante, su aplicación puede resultar útil en el suelo rural de protección y producción.

Promueven el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística. Seguidamente se describen estos instrumentos.

4.1. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios

Mediante este instrumento se promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión de suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas, dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Las cargas son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los beneficios se consideran a las rentas y/o utilidades potenciales generadas en

los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

4.1.1. Unidades de actuación urbanística

La LOOTUGS define a las unidades de actuación urbanística como las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que las ejecute, y estarán configuradas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones que asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte, tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello, el plan de uso y gestión de suelo o los planes parciales que se desarrollen para el efecto, determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en la Ley y esta normativa.

4.1.1.1. Alcance y ámbito de aplicación

La unidad de actuación urbanística puede ser planteada en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

Suelo urbano

- Consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo
- No consolidado cuando el tratamiento sea consolidación, renovación desarrollo

Suelo rural

- Expansión urbana. Dentro del PUGS o de un plan parcial que las delimite y transforme este suelo rural a urbano. No puede ser desarrollada solo para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

4.1.1.2. Proceso

Las unidades de actuación urbanística se determinarán mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística considera la presencia de acto legislativo local sea plan parcial o PUGS que las delimite, implante la red vial, distribución de espacios verdes y comunales, aplique la norma urbanística del sector o zona, y revise las condiciones generales para el reparto de cargas y beneficios de los propietarios del suelo.

Una vez aprobada, en un solo acto administrativo del alcalde estipulará la habilitación de suelo (licencia de urbanización) por cada unidad de suelo resultante del plan parcial en la que debe además contemplarse la transferencia de las áreas de cesión vías, zonas verdes y porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la

vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en la Ley.

4.1.1.3. Obligaciones de los propietarios de suelo urbanístico

Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

- Ceder gratuitamente al GAD Municipal de Mera, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
- Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
- Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos

existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico - financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del GAD Municipal de Mera. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GAD Municipal de Mera reciba la urbanización terminada.

4.1.1.4. Derechos de los propietarios de suelo urbanístico

Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

- Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
- Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

4.1.1.5. Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística

Las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD Municipal de Mera que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

- La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en la LOOTUGS.
- Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

- En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este numeral no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

Iniciativa de las unidades de actuación urbanística.

Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

- Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.
- La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al GAD Municipal de Mera proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

4.2. Intervención en la morfología urbana y estructura predial

Estos instrumentos permiten intervenir en la morfología y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración

física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Los instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipe, que pueden utilizarse en el suelo urbano y rural, en este último se aplicará el instrumento de reajustes de terrenos:

4.2.1. Reajuste de terrenos

En la LOOTUGS se establece que el reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

El objetivo del reajuste de suelo es recuperar las estructuras parcelarias globales, evitando áreas verdes fragmentadas y zonas con sistemas viales discontinuos, lo que permitirá que con un planeamiento responsable y eficiente se obtengan procesos de urbanización más eficaces y sostenibles.

4.2.1.1. Alcance y ámbito de aplicación

Puede ser aplicado en:

- Suelo urbano y rural de expansión urbana: para el suelo no consolidado o de desarrollo que requiera de actuaciones urbanísticas para mejorar el estado actual de varias lotizaciones o desmembraciones existentes, esto previo un plan parcial.
- Suelo rural se podrá aplicar en los asentamientos humanos concentrados emplazados en el suelo rural de producción.

- No se puede hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

4.2.1.2. Proceso

El proceso de Reajuste de terrenos debe estar dentro de una unidad de actuación urbanística definida en un plan parcial o en el PUGS, dentro de esta Unidad, se iniciará con la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste. Seguidamente se solicitará al ejecutivo del GAD Municipal de Mera proceder con el acto administrativo de subdivisión, la misma que deberá contener las determinaciones del reparto de las cargas y beneficios que supone la unidad de actuación y dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los predios nuevos resultantes del reajuste.

Este acto, además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GAD Municipal de Mera, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

4.2.2. Integración inmobiliaria

La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GAD Municipal de Mera podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

El objetivo de la integración parcelaria es el englobe de dos o más predios adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento.

4.2.2.1. Alcance y ámbito de aplicación

Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD.

4.2.2.2. Proceso

En el caso que la integración inmobiliaria sea por iniciativa pública y se lo lleve a cabo mediante una Unidad de Actuación Urbanística, esta deberá estar delimitada y aprobada, seguidamente se procederá con lo establecido en el Art. 483 del COOTAD a través de la inscripción en el catastro correspondiente de la escritura de unificación.

4.2.3. Fraccionamiento, partición o subdivisión

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El procedimiento y requerimientos para realizarlo, se establecerán en el Anexo 1 Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera.

4.2.3.1. Alcance y ámbito de aplicación

Se podrá llevar a cabo en el suelo urbano y rural, a excepción del suelo rural de protección y el suelo correspondiente a comunas, en los cuales está prohibida la subdivisión de acuerdo a lo establecido en la CONSTITUCION, COOTAD, LOOTUGS, CÓDIGO

ORGÁNICO DEL AMBIENTE Y LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES.

4.2.3.2. Proceso

El fraccionamiento, partición o subdivisión, debe cumplir con los requisitos formales, legales y técnicos. Para lo cual se deberá desarrollar un proyecto técnico que cumpla con la normativa urbanística establecida en el PUGS y el Anexo 1, además, establecer las áreas de cesión o pago de vías y áreas verdes, la justificación legal de la propiedad y demostrar que esté libre de gravamen.

Cumplido con el proceso técnico se procederá de acuerdo a lo establecido en el Art. 472 del COOTAD.

4.2.4. Cooperación entre partícipes

Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

4.2.4.1. Alcance y ámbito de aplicación

Se podrá llevar a cabo en el suelo urbano y rural, a excepción del suelo rural de conservación y protección y el suelo correspondiente a comunas.

4.2.4.2. Proceso

El proceso contempla el mismo procedimiento del instrumento “fraccionamiento, partición o subdivisión”, para el diseño de la red vial y áreas verdes se debe acoger lo establecido en el PUGS, planes parciales, UAU o de acuerdo a lo establecido por el GAD Municipal de Mera.

Podrá darse en los siguientes casos:

- Generación de espacios para áreas verdes y comunales en manzanas en proceso de desarrollo donde se requieran espacios comunitarios de acceso público para el cumplimiento de los estándares establecidos en el PUGS.
- Integración de bloques constructivos (máximo de cuatro lotes y mínimo dos lotes con un área edificada de ocupación máximo del 75% o de acuerdo con el requerimiento de cada PIT podrá variar en menos este porcentaje).

El proceso contempla el mismo procedimiento del instrumento “fraccionamiento, partición o subdivisión”, para el diseño de la red vial y áreas verdes se debe acoger lo establecido en el PUGS, planes parciales, UAU o de acuerdo a lo establecido por el GAD Municipal de Mera.

La Cooperación entre partícipes se dará por iniciativa propia y se desarrollará mediante escritura pública para legalización del proceso.

4.3. Regulación del mercado de suelo

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

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

4.3.1. Derecho de adquisición preferente

El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Esta facultad reconocida a favor del GAD Municipal de Mera permitirá adquirir aquellos predios identificados a través de la planificación con los propósitos detallados en el alcance.

Si un inmueble fuere afectado con este instrumento, el propietario del suelo en caso de intención de venta deberá considerar al municipio como comprador preferente.

4.3.1.1. Alcance y ámbito de aplicación

Se podrá llevar a cabo en suelo urbano y rural. A excepción de las áreas de conservación y protección.

- En el suelo urbano y rural de expansión: para futuras construcciones de vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
- En el suelo rural el propósito será propiciar la protección y conservación del suelo rural, equipamientos que tengan enfoque de conservación del medio, o equipamientos a nivel cantonal que mejoren la funcionalidad de cualquiera de los sistemas establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera.

4.3.1.2. Proceso

Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de una ordenanza, la cual será planteada y aprobada por el legislativo del GAD Municipal de Mera, e inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al GADM del cantón Mera, el que tendrá treinta días término para

notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el COOTAD. En este caso el GADM del cantón Mera tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

4.3.2. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

El GAD Municipal de Mera en el plan de uso y gestión de suelo, planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinará zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD Municipal de Mera. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado. El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico. Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD Municipal de Mera en el registro de la propiedad.

Esta herramienta procede cuando existen propietarios con varios predios que no han desarrollado con edificación sus predios en áreas urbanas definidas, lo que viene causando fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo.

4.3.2.1. Alcance y ámbito de aplicación

Se podrá llevar a cabo en suelo urbano consolidado y no consolidado. Principalmente el suelo vacante, que no tenga problemas jurídicos o limitaciones urbanísticas y sea de interés para ser incorporado con el desarrollo de usos urbanos.

4.3.2.2. Proceso

El GADM del cantón Mera en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD Municipal de Mera. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD Municipal de Mera en el registro de la propiedad.

4.3.3. Declaración de zona de interés social

El GAD Municipal de Mera, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, podrá declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Aspira integrar a las zonas urbanas o de expansión urbana, las zonas que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deben ser urbanizadas

para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Municipal de Mera proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Integrar a las zonas urbanas o de expansión urbana, las zonas que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deben ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas en zonas de riesgo.

4.3.3.1. Alcance y ámbito de aplicación

Se podrá llevar a cabo en suelo urbano y rural. A excepción de los suelos de conservación, protección y de aprovechamiento extractivo.

4.3.3.2. Proceso

Para el procedimiento se pueden utilizar los instrumentos establecidos en la mismas LOOTUGS y COOTAD para la regularización de asentamientos humanos, o la ordenanza local que se desarrolle para este procedimiento.

Los asentamientos humanos precarios que se producen en la periferia urbana pueden optar por esta herramienta para asignación de usos y aprovechamientos en los cuales pueda desarrollarse la vivienda social con mejores condiciones.

Al prever zonas especiales de interés social en el PUGS o en sus planes complementarios, se pueden utilizar además las herramientas que proporcionan la LOOTUGS y el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos.

Los asentamientos humanos que podrán acogerse a esta regulación, serán únicamente los existentes en el PDOT y PUGS.

4.3.4. Anuncio del proyecto

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Se podrá llevar a cabo en suelo urbano y rural. A excepción de los suelos de conservación y protección.

Para evitar estos problemas o consecuencias, este instrumento determina ciertas condiciones que deben establecerse para la ejecución de un proyecto de carácter público y que la ley permite establecerlas:

- Fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.
- la suma de incremento del valor del suelo desde la fecha en que se determinó el cambio de clasificación de suelo, uso o aprovechamiento.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del GAD Municipal de Mera y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del GAD Municipal de Mera, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

4.3.5. Afectaciones

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial. La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Dentro del componente urbanístico de la presente normativa se establecen las afectaciones, que deben ser consideradas para las actuaciones urbanísticas que se desarrollen dentro del cantón Mera.

4.3.6. Derecho de superficie

El derecho de superficie se refiere a la facultad que el GAD Municipal de Mera transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada. En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al GAD Municipal de Mera.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de esta Ley y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico. El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Se podrá llevar a cabo en suelo urbano, y rural con excepción del suelo de protección

4.3.6.1. Proceso

El GAD Municipal de Mera celebrará con un privado un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada, en el que constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. Este instrumento será utilizado en los siguientes casos:

- En suelos declarados de regularización prioritaria
- En suelos destinados a vivienda de interés social
- En suelo rural con fines de producción o turismo. En este caso el interesado deberá proponer una actividad económica regularizada en el Servicio de Rentas Internas y un plan de la actividad.

El contrato tendrá:

- Tiempo de vigencia
- Actividad a desarrollarse
- Área sujeta del derecho de superficie, parcial o total
- Sucesión del derecho a los herederos en caso de muerte del titular

El Estado celebrará con un privado un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada, en el que constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

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

4.3.7. Banco de suelo

Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo. Los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Estos suelos permiten generar una reserva de suelo no utilizado de propiedad municipal, estatal o privada para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que deberá estar administrado por la institución pública municipal correspondiente a través de un registro georreferenciado. El uso y función de los predios que formen parte del banco de suelo deberá acoger las disposiciones del componente estructurante y del componente urbanístico, priorizando su utilización y localización para el desarrollo de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.

Los predios que formen parte del banco de suelo deberán considerar las afectaciones que limiten el derecho a su utilidad por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, usos productivos o agrícolas, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

A pesar de que el cantón Mera no requiera por obligatoriedad la constitución del banco de suelos, se ha considerado, generar una red de espacios municipales de más 10 000 m², espacio considerado apto para la ejecución de equipamientos que servirán como reserva futura para la implantación de proyectos de tipo zonal, sectorial que mejoren las condiciones necesarias para este cantón, siendo necesario antes de cualquier intervención, pasar por una validación física, ambiental y de suelos para determinar su aptitud ante cualquier construcción. Una vez que el GAD Municipal de Mera cuente con el catastro actualizado de estos espacios, procederá a generar el mapa de ubicación de los mismos para implementarlos dentro de esta normativa.

4.4. Financiamiento del desarrollo urbano

Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- Se transforma el suelo rural en urbano.
- Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- Se modifican los usos del suelo.
- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

4.4.1. Concesión onerosa de derechos

El GAD Municipal de Mera, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano utilizará la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, GAD Municipal de Mera exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, la modificación de usos del suelo o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida. Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este numeral.

4.4.1.1. Ámbito de aplicación

Se podrá llevar a cabo en suelo urbano consolidado y no consolidado, y en suelo rural de protección y producción.

El suelo rural de protección podrá acogerse únicamente para cambio de uso de suelo a turístico, de manera restringida cumpliendo ciertas condiciones que permitan garantizar su adecuado funcionamiento, considerando principalmente que no sean suelos de riesgos, pronunciadas pendientes y existencia de un gran número de vegetación.

4.4.1.2. Proceso

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

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el GAD Municipal de Mera podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este numeral.

4.4.1.3. Pago

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD Municipal de Mera se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

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

Suelo Urbano

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

- El área de influencia
- Certificación del MAG para el cambio

- Debe estar junto al área urbana o de expansión urbana (en caso de cambio de suelo rural a expansión urbana) siempre y cuando el PIT contiguo tenga una consolidación del 80% en ocupación y dotación de los servicios básicos.
- Determinar que exista la factibilidad de servicios básicos por parte de las empresas encargadas.

Pago: El 10 % del avalúo predial del lote ubicado en suelo rural que se encuentra en proceso de cambio a suelo urbano. El pago respectivo no se permitirá que se realice a plazos y deberá realizarse en el mismo año en el que se está aprobando.

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

- El cambio de uso de suelo se podrá dar únicamente cuando se presente la necesidad demanda o se presente una saturación del uso determinado
- Puede cambiarse solo en el suelo residencial debido a que pertenece mayoritariamente al suelo urbano no consolidado, no se puede modificar en el suelo urbano consolidado ni el suelo de protección
- Los usos que son factibles de modificación en el suelo urbano son de residencial a comercial y de servicios, o mixto, no el de expendio de bebidas alcohólicas.
- No se acogerán a la presente los locales que expenden bebidas alcohólicas, bares, centros de tolerancia, industrial, lavadoras y lubricadoras (que hagan uso de derivados de petróleo en sus actividades) en la zona urbana si no deberán regirse estrictamente a la zonificación establecida en el PUGS.

Pago: Varía de acuerdo al uso de suelo que se va a permitir, porcentaje relacionado al factor por cambio de actividad determinado por la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros y Dirección de Financiera. El pago respectivo no se permitirá que se realice a plazos y deberá realizarse en el mismo año en el que se está aprobando.

c) Autorización de mayor aprovechamiento. Se podrá realizar en casos determinados dentro de las normas de aprovechamiento de suelo urbano, donde el propietario deberá entregar al GAD Municipal un porcentaje correspondiente al mayor aprovechamiento. No se considerará su pago cuando se realice una autorización para instalaciones especiales y su mantenimiento (elevadores o gradas de mantenimiento de cubierta). El pago se realizará previo a la emisión del permiso de construcción en las zonas en que lo permiten.

En edificaciones antiguas o consolidadas, para poder acceder a este beneficio en altura deberá entregar al GAD un estudio de cargas que sustente que la edificación puede acoger un piso más.

Pago:

De acuerdo con el avalúo predial en relación a los m² que vaya a construir dentro de lo que le permite el índice de edificabilidad máxima,

Una vez se cuente con el visto bueno de los planos arquitectónicos se procederá al cobro del pago de la Concesión Onerosa al propietario. Para el despacho del proceso con la respectiva aprobación, el propietario deberá presentar el recibo de pago emitido. En casos en los que se determine que se hizo uso del mayor aprovechamiento sin autorización, se solicitará la paralización de las obras, y posterior regularización y cobro respectivo de lo ejecutado. El pago de la Concesión onerosa no se podrá compensar con el valor de la Garantía. El pago respectivo no se permitirá que se realice a plazos y deberá realizarse en el mismo año en el que se está aprobando el proyecto.

Suelo Rural

Podrán acogerse los proyectos o emprendimientos turísticos que sobrepasen el COS y COS Total. Son sujetos de este instrumento los siguientes polígonos:

- Manejo forestal Sustentable sostenible de bosques naturales	SRP-01
- Sistemas productivos sostenibles	SRP-02

A pesar de la concesión onerosa de derechos, los proyectos turísticos no podar superar el 30% del COS y el 60% del COS Total. El valor a pagar se calculará considerando el área adicional a construir por el avalúo catastral por el valor de participación municipal que corresponde a un 10%

4.5. Gestión del suelo de los asentamientos de hecho

Conforme lo establece la LOOTUGS, se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado 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.

Dentro del artículo 75 de la LOOTUGS, se establece la obligatoriedad del levantamiento de información, en el cual el GAD Municipal deberá realizar un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

4.5.1. Declaratoria de regularización prioritaria

El GAD Municipal, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.

Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. 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 COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD Municipal gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes. 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 GAD aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Además, el GAD Municipal de Mera 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, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

4.5.1.1. Proceso

El GAD Municipal de Mera, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca los siguientes elementos:

- Identificación de los beneficiarios,
- Capacidad de integración urbana del asentamiento humano,
- Ausencia de riesgos para la población;
- Respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.

ANEXOS

1. Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera

1.1. Denominaciones abreviadas

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

- **GAD Municipal De Mera:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera.
- **COOTAD:** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **COA:** Código Orgánico Administrativo
- **Ciudad:** Zonas urbanas de Mera, Shell y Madre Tierra.
- **C. P. P:** Comisión de Planificación y Presupuesto. C.O.N.A.L.I.: Comité Nacional de Limites Internos.
- **D.P.:** Dirección de Planificación.
- **U.A.C.:** Unidad de Avalúos y Catastros.
- **I.O.:** Interpretaciones Oficiales.
- **I.N.D.A.:** Instituto Nacional de Desarrollo Agrario.
- **I.P.R.U.S:** Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo
- **MAATE:** Ministerio de Ambiente, Agua y Transición ecológica
- **PDOT:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera.
- **PUGS:** Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- **PIT:** Polígono de intervención territorial.
- **L.:** Legislativo del GAD. Municipal del Cantón Mera.
- **L.F.:** Línea de Fábrica.
- **L.E.:** Línea de Edificación.
- **L.F.E.:** Línea de Fábrica de Esquina.
- **L.F.I.:** Línea de Frente Interno.
- **L.I.B.:** Línea Interna de Basamento.

- **LUAF:** Licencia Única Anual de Funcionamiento. (Turística).
- **LOOTUGS:** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **COS:** Coeficiente de ocupación del suelo **COST:** Coeficiente de ocupación del suelo total **RUC:** Registro Único de Contribuyente.
- **SBU:** Salario Básico Unificado.

1.2. Definición de términos técnicos

Las palabras y expresiones de este Código se regulan por las reglas del lenguaje común salvo las que se definen a continuación que tienen los siguientes significados sin perjuicio de las aclaraciones que realice la reglamentación:

1.2.1. Significados relativos al Uso

- **Ampliar:** Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.
- **Academia:** Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y privados que, por sus características en cuanto a duración, articulación y contenidos, no forman parte de los niveles regulares.
- **Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.):** Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Los coeficientes de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.
- **Coeficiente de ocupación del suelo total (C.O.S.T.):** Es relación entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos coeficientes de ocupación, el C.O.S.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Coeficientes de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.

- **Reconstruir:** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.
- **Reformar:** Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.
- **Transformar:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.
- **Unidad de Uso:** Ámbito compuesto de uno o más locales o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, entre otros.
- **Uso:** El uso de un inmueble es la función o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.
- **Uso principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- **Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **Uso prohibido:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringido se encuentran prohibidos.
- **Uso no conforme:** Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona de regulación en que esté ubicado.

- **Usos requeridos:** Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.
- **Uso del suelo:** Es el tipo de utilización asignado de manera parcial o total a un terreno o edificación.
- **PIT:** Polígono de intervención territorial.
- **COT:** Categoría de ordenamiento territorial
- **Zonificación:** división de un área territorial en sub-áreas o zonas características por su función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

1.2.2. Significado Relativo a los Tipos de Uso

- **Agencia comercial:** Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.
- **Artículos de limpieza:** Locales donde se efectúa la venta y distribución de jabones, detergentes, solventes, cepillos, escobas, trapos, entre otros.
- **Autoservicio de productos no alimenticios:** Se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
 - Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
 - Venda obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, utensilios, librería, papelería y artículos escolares;

- Opere en un local de ventas con una superficie superior a 100 m². para los ramos obligatorios;
 - Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 35 m². para los ramos obligatorios;
 - Opere por el sistema de ventas de autoservicio.
-
- **Bauleras:** Locales destinados a la guarda de artículos del hogar a escala familiar; se considera complementario del uso residencial y pueden localizarse coexistiendo con la vivienda.
 - **Bar.** - Establecimiento comercial en el cual los clientes consumen bebidas alcohólicas y no alcohólicas, aperitivos, bocadillos entre otros. Su elemento característico tiene ubicado una barra mostrador.
 - **Biblioteca local:** Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, entre otros, al servicio de una población zonal.
 - **Billar y / o Pool.** - Son establecimientos donde se practica el billar con venta o no de bebidas alcohólicas.
 - **Cabina telefónica:** Local donde se efectúan llamadas telefónicas urbanas, interurbanas, internacionales, servicios de fax y servicio de red integradas.
 - **Cabaret.** - Establecimiento con salas de espectáculo generalmente nocturnos que suelen combinar música, danza y canción.
 - **Chatarrera.** - Establecimiento donde se almacena y se clasifica la chatarra.
 - **Campamento:** Establecimiento extra hotelero, que en terreno debidamente delimitado y equipado ofrece al turista sitio para pernoctar al aire libre, bajo carpa, en remolque habitable o en cualquier elemento similar fácilmente transportable y que

presta, además, el servicio de agua, sanitarios, provisión de energía eléctrica y recepción.

- **Centro Comercial:** Complejo comercial con una superficie total no menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) integrado como mínimo por:
 - Un supermercado total o un supermercado más una súper tienda;
 - Un número de locales minorista y de prestación de servicios cuya suma de superficie sea por lo menos igual al total de la superficie requerida por los locales descriptos en el inciso anterior.
 - Una playa para automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.
- **Centro de exposiciones:** Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras de carácter masivo.
- **Centro materno-infantil:** Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.
- **Centro médico u odontológico:** Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por 4 (cuatro) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.
- **Clínica:** Establecimiento asistencial con internación, mínimo 12 (doce) y máximo de 90 (noventa) camas.
- **Construcción Clase I - Minorista - (exposición y venta sin depósito):** Local donde se efectúa la venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envío.

- **Construcción Clase II - Minorista - (exposición y venta con depósito):** Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.
- **Construcción Clase III - Minorista - (exposición y venta con depósito):** Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.
- **Consultorio:** Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes o usuarios.
- **Depósito:** Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi- elaborados y/o terminados) para su resguardo.
- **Escuela con internado:** Establecimiento de enseñanza en el cual hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.
- **Espacio verde público:** Es el área destinada a uso público parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.
- **Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor:** Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipaje, que unen distintos lugares situados dentro del Cantón Mera o entre éste y los cantones inmediatos de la Provincia de Pastaza.
- **Estación terminal de transferencia de carga por automotor:** Estación central de transporte de carga por vehículos automotor con depósito y anexo, para la recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.
- **Equipamiento:** Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.

- **Emprendimientos agro-eco turísticos.** - Lugar destinados a las actividades turísticas aprovechando la actividad agrícola y pecuaria; así como la biodiversidad (flora y fauna).
- **Expreso de carga liviana:** Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.
- **Gasolinera o Estación de Servicio.** - Establecimiento donde se suministra gasolina y otros combustibles para vehículos.
- **Garaje:** Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.
 - Garaje comercial: Parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros el servicio de guarda de vehículos por períodos de tiempo mayores de 24 horas, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras a diferencia de las playas de estacionamiento, cubiertas o descubiertas, que prestan el servicio de guarda de vehículos de terceros por períodos menores a 24 horas;
 - Garaje colectivo particular: Parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación;

- **Garaje privado:** Parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble, aunque el módulo vehicular fuera semi-cubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar;
 - **Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general:** Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (bus, buseta y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).
- **Gimnasio:** Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.
 - **Herboristería:** Local de venta de hierbas, productos naturales y desecados.
 - **Hogar infantil:** Establecimiento para albergar niñas, niños y adolescentes con carácter transitorio o permanente en un ambiente social protegido.
 - **Hospital:** Establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud destinada a pacientes internados o ambulatorios.
 - **Hostal (residencia de turistas):** Se designa como hostal aquel que se instale en un edificio cuyas características lo identifiquen. Tendrá una capacidad mínima de 3 (tres) habitaciones con condiciones ambientales y de uso encuadrados en la denominación hotel.

- **Hostería:** Sitio donde se proporciona alojamiento, recreación y alimentación. Se caracteriza por tener sus piezas de descanso separadas.
- **Hotel (residencia turística):** Es aquel alojamiento que puede prestar al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 10 (diez) habitaciones con 20 (veinte) plazas.
- **Hotel Residencial:** Establecimiento que consta de más de 4 (cuatro) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituidas cada una de ellas por lo menos por 1 (una) habitación amueblada, 1 (un) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y 1(una) cocina o espacio para cocinar, y dónde además se preste a los huéspedes servicio de ropa de cama y de tocador.
- **Infraestructura de servicios públicos:** Son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, entre otros.
- **Instituciones de asistencia social:** Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, entre otros.
- **Instituto de investigación:** Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, entre otros).
- **Karaoke.** - Establecimiento donde se trasmite temas musicales de artistas reconocidos, para que los usuarios pongan su voz e interpretación en las mismas difundido en una pantalla, las letras de las canciones, ofrecen la venta de bebidas y alimentos.

- **Lugar para carga y descarga:** Espacio cubierto, semi-cubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.
- **Lugar de trabajo:** El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.
- **Mercado y feria internada:** Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, Artículos de tienda, tocador, bazar, menaje y limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes de otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que no excedan de 150 (ciento cincuenta) litros, entre otros.
- **Micro mercado:** Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de Artículos de uso personal y hogareño. Con dimensiones entre 100 m² a 499 m².
- **Módulo de estacionamiento:** Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.
- **Motel:** Un motel es un alojamiento característico de carretera y su principal uso es brindar descanso. Suele estar formado por una o dos plantas a cuyas habitaciones se accede a través de un largo pasillo desde la recepción o incluso exclusivamente desde el estacionamiento.
- **Museo Clase I:** Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia.

- **Museo Clase II:** Establecimiento donde se conservan y exhiben elementos históricos, de arte, técnica o ciencia, constituyendo el edificio en sí un bien del patrimonio artístico o histórico.
- **Oficinas Comercial:** Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados, no comprendidos en las definiciones de “Agencias” o de “Estudios profesionales”.
- **Oficina pública con acceso de público:** Local o edificio de la administración pública nacional, provincial u oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, con afluencia masiva de público.
- **Oficina pública sin acceso de público:** Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.
- **Paradero:** Son locales ubicados en las vías que conectan poblados, principalmente dedicados al expendio de alimentos típicos y snacks.
- **Paseo de compras:** Local de comercio, esparcimiento y servicios que reúne las siguientes características: Administración centralizada; y venta de productos de uso personal y para el hogar, opera como galería comercial.
- **Peña:** Espacio mixto, socio-cultural y comercial, donde se desarrollan actividades artísticas y/o lúdicas como canto, narración oral, pintura, telar, plástica, aprendizaje y práctica de danzas típicas ecuatorianas expresadas por propios artistas o concurrentes, teatro criollo, títeres, donde se elaboran y/o expenden comidas y bebidas típicas de la Región.

- **Plataforma de transferencia:** Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.
- **Playa de estacionamiento:** Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.
- **Playa de estacionamiento descubierta:** Parcela y espacio en general sin edificar, destinados a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor de 24 horas. Puede ser de propiedad pública o particular, de explotación comercial, de uso gratuito, de servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.
- **Prostíbulo.** - Establecimiento donde se ejerce la prostitución.
- **Servicios públicos domiciliarios:** Son los que se brindan a cada edificio de la ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:
 - Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica;
 - Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;
 - Servicios telefónicos: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.

- **Soda Bar y/o Fuente de Soda.** - Establecimiento de venta de refrescos, helados, bebidas no alcohólicas, platos y bebidas típicas, snack, comida rápida.
- **Supermercado:** Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
 - Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
 - Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y utensilios;
 - Tenga un local de ventas no inferior a 250 m² para los ramos obligatorios;
 - Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 50 m²;
 - Opere por el sistema de ventas de autoservicio.
- **Refugio de Vida Silvestre:** Son áreas terrestres y/o acuática generalmente pequeña (1-50 Ha.) que contienen relictos de ecosistemas originales.
- **Zoos criaderos:** Es zoológico que se dedica a reproducir especies en cautiverio para luego introducirlas nuevamente en los ecosistemas o venderlas a otros centros de cuidado animal.
- **Unidad de tratamiento interno de residuos patogénicos:** Son unidades de tratamiento interno de residuos patogénicos aquellas instaladas en el predio de los establecimientos generadores de los mismos, como uso complementario. Los residuos patogénicos son los materiales de descarte producidos en unidades sanitarias (hospitales, centros de salud, etc.)
- **Muy combustibles:** Materias que, expuestas al aire, pueden ser encendidas y continúan ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, sin necesidad de aumentar

el flujo de aire (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón, entre otros).

- **Combustibles:** Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior a la normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un 30% de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos complejos, entre otros). Conforme lo determine el Código de Arquitectura
- **Pocos combustibles:** Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de ignición (celulosas artificiales).
- **Incombustibles:** Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, entre otros).
- **Refractarias:** Materias que, al ser sometidas a alta temperatura, hasta 1.500°C, aún durante períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas (amianto, ladrillos cerámicos, productos de fumistería, entre otros).
- **Velocidad de combustión:** Se define como velocidad de combustión, a la pérdida de peso por unidad de tiempo.

Como alternativa del criterio de calificación de los materiales o productos en “Muy combustibles” o “Combustibles” y para tener en cuenta el estado de subdivisión en que se pueden encontrar los materiales sólidos, podrá recurrirse a la determinación de la velocidad de combustión de los mismos, relacionándola con la del combustible estándar (madera apilada).

Para relaciones iguales o mayores que la unidad, se considerará el material o producto como muy combustible; en caso contrario como combustible, salvo el algodón o productos de similares características.

- **Carga de fuego:** La “Carga de Fuego” de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m^2), capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4.400 Cal/Kg.
- **Sector de incendio:** Local o conjunto de locales ubicados en una o más plantas, delimitados por muros y entresijos, dentro de una edificación, que posea una resistencia al fuego, exigida por la “Carga de Fuego” que contiene, y comunicados con un medio exigido de salida. Los usos que se desarrollen al aire libre, conformarán sector de incendio.

1.2.3. Significados Relativos al Terreno

- **Borde superior de quebrada:** Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.
- **Cota de la manzana:** Nivel del punto más alto de la Línea de fábrica de la manzana, determinada por la Dirección de Planificación.
- **Cota de la parcela:** Cota del nivel que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea de Fábrica que corresponde al frente de la parcela.
- **Cota de barranca:** Corrección de la cota de la manzana o de la parcela realizada por la Dirección de Planificación, en terrenos con diferencias pronunciadas de nivel, con el exclusivo objeto de preservar la barranca natural.
- **Distancia mínima de seguridad eléctrica:** Es la distancia mínima establecida entre superficies de un objeto energizado y las personas o edificaciones, la cual permite reducir el riesgo de descargas eléctricas.

- **Fajas:** se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.
- **Faja de protección vial:** Se entenderán aquellas porciones de terreno o espacios necesarios para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos
- **Fraccionamiento o subdivisión urbana o rural:** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural la División de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Serán consideradas subdivisiones, además, aquellas habilitaciones en las que resulten hasta diez lotes por sucesión hereditaria o donación legitimaria de padres a hijos, considerando un lote por cada beneficiario; cumpliendo el Art. 424 y 470 del COOTAD.
- **Frente de parcela:** Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita una parcela con la vía o lugar público.
- **Fraccionamiento agrícola:** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias, al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial cantonal, al Plan de Uso y Gestión de Suelo y Planes Parciales aprobados por el Concejo Municipal y Consejo de Planificación Cantonal.
- **Licorería.** - Establecimiento donde se vende licores, bebidas de moderación y vinos.
- **Lindero consolidado.** - Se considerarán como linderos consolidados aquellos que se encuentran dentro de paredes, muros, construcciones, o algo firme de carácter natural

que no sea susceptible de cambios o alteración tales como árboles de más de 10 años.

- **Lindero no consolidado.** - Lindero que es susceptible de alteración o cambio.
- **Línea divisoria lateral de la parcela:** La que intercepta la Línea de Fábrica con la Línea divisoria de fondo.
- **Línea divisoria de fondo de la parcela:** La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea de Fábrica de la parcela.
- **Línea de Fábrica (L.F.):** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.
- **Línea de Edificación (L.E.):** La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea de Fábrica salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.
- **Línea de Fábrica de Esquina (L.F.E.):** Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas de Fábrica.
- **Lotes:** se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. También descrito como predio o parcela.
- **Ochava:** ver Línea de Fábrica de Esquina.
- **Parcela:** Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.
- **Parcela de esquina:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
- **Parcela intermedia:** Aquella que no es “parcela de esquina”.

- **Por excedentes o diferencias de áreas:** se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan el área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.
- Reestructuración de lotes: comprende un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:
 - Regularizar la configuración de los lotes; y,
 - Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

1.2.4. Significados Relativos al Tejido Urbano. –

- **Ancho de vía:** Es la distancia horizontal de la zona de uso público comprendida entre las líneas de fábrica. Que constituye la calzada y las aceras.
- **Acera.** - Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.
- **Altura de la edificación:** Es la distancia máxima vertical permitida en la zonificación. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio. En el caso de techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, cuyas pendientes no excedan el 30% de inclinación. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno cuando este se mantenga. En la altura máxima se excluye subsuelos, tanques de agua elevados, tapa gradas, cajas de ascensor y mecánicos.

- **Altura de la fachada:** Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea de Fábrica o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.
- **Alícuota:** Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación, respecto a la edificación total vendible lo cual determina derechos y obligaciones. Es decir, es la determinación de un área construida cubierta o no, representada porcentualmente.
- **Área bruta urbanizable:** Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.
- **Área neta urbanizable:** Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones por derechos de vías, equipamientos, de área protección natural y servicios públicos (servidumbre de paso de líneas de alta tensión, oleoductos, entre otros).
- **Área de protección natural:** Es aquella no edificable destinada a la protección, control ambiental y equilibrio ecológico, inclusive para la preservación de ríos, riachuelos, esteros, quebradas o fuentes.
- **Área no edificable:** Es aquella afectada por restricciones físicas (de riesgo, pendientes que sobrepasan el 30%), de zonificación (franjas de protección de ríos, esteros, quebradas, riachuelos; servidumbre de tránsito de tendidos eléctricos; acueductos, oleoductos, por derechos de vías) y de protección natural.
- **Área urbana:** Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por la respectiva ordenanza y donde se permiten usos urbanos.
- **Área urbana consolidada:** Es aquella que está ocupada al menos en un 70% de su capacidad.
- **Basamento:** Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio.
- **Calzada:** Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

- **Ciclo vía:** Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.
- **Centro libre de manzana:** Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada zona de regulación.
- **Derecho de vía:** Es el derecho derivado por el Ente Rector de un proyecto vial aprobado y que consiste en la facultad de ocupar, en cualquier tiempo, el terreno necesario para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos.
- **Edificio:** Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.
- **Edificio de perímetro libre o Aislado:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias del lote, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.
- **Edificio de perímetro Semi libre o Pareado:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de tres de las líneas divisorias del lote, según las relaciones entre altura distancia, establecidas en cada zona, se adose a un muro divisorio existente o no.
- **Equipamiento urbano:** Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.
- **Edificio entre medianera o continuo:** El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales del lote.
- **Espacio libre de manzana:** Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno de basamento.

- **Espacio público:** Es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados.
- **Espacio urbano:** Espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables.
- **Fachada principal:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea de Fábrica o con la Línea de Edificación.
- **Franja de servidumbre eléctrica:** Es la superficie horizontal simétrica respecto al eje de la línea de alto voltaje, determinada con el objeto de evitar contactos accidentales con partes energizadas, garantizar la seguridad de las personas, así como la confiabilidad de la línea.
- **Línea de fábrica:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
- **Línea de frente interno:** Trazo del plano que limita la edificación permitida en un lote con el espacio libre de manzana.
- **Línea interna de basamento:** Trazo del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.
- **Índice de habitabilidad:** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona en una unidad de vivienda.
- **Manzana:** Superficie de terreno delimitada por vía pública registrada como tal por la Dirección de Catastro.
- **Superficies deducibles:** En el cómputo de la superficie edificable en el coeficiente de ocupación del suelo total (COST) no se incluirá:

- La superficie cubierta y semi-cubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga;
 - La superficie de la planta baja libre;
 - La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semi- cubierta;
 - La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, entre otros, cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio del código de arquitectura;
 - La unidad destinada a vivienda para el encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles;
 - Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios.
-
- **Patio apendicular del espacio urbano:** Patio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.
 - **Plano límite:** Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.
 - **Planta libre:** Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.
 - **Pasaje peatonal:** Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con eventual ingreso de emergencia para vehículos.
 - **Suelo absorbente:** Es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.

- **Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
- **Tejido urbano:** Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.
- **Urbanización:** es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.
- **Vía pública:** Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (colectora, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público, vías navegables).

Es necesario aclarar también a los efectos del tratamiento de los distintos tipos de vía pública frente a la registración de una parcelación que una vía de hasta 5,00m se denomina sendero (pasaje), de 10,01m a 17, 99 m calle y de 18,00 m en adelante avenida. Así:

Tabla 78. Tipos de vías según rangos

TIPOS DE VÍAS	RANGOS		LONGITUD MAXIMA
	Desde	Hasta	
Pasaje peatonal	3,00 m	5,00 m	30m o dos lotes según zonificación
Pasaje vehicular	5,01m	10,00 m	
Calle	10,01 m	17,99 m	
Avenida	18,00 m	>18	

Elaboración/actualización: Equipo técnico PUGS 2024

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

- **Volumen edificable:** Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.
- **Volumen edificado:** Volumen total construido en la parcela.

- **Volumen no conforme:** El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este código.
- **Voladizo:** Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

1.2.5. Significados Relativos a la Protección Patrimonial. –

- **Carácter tipológico:** Se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que definen dicho tipo.
- **Conservación:** Las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.
- **Elemento contextual:** Parte destacada de un edificio que define, por armonía o similitud, la adecuación de dicho edificio en su entorno.
- **Elemento formal:** Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.
- **Elemento tipológico:** Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.
- **Hito urbano:** Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad.
- **Líneas rectoras de fachada:** Son las líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.
- **Morfología del área:** Se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.
- **Puesta en valor de un edificio:** Son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del

edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.

- **Reequipamiento:** Las acciones de reequipamiento implican la incorporación de instalaciones y mobiliario urbano.
- **Referencia cultural:** Son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.
- **Referencia formal:** Son aquellos elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante.
- **Re funcionalización:** Las acciones de re funcionalización implican cambios en las actividades.
- **Rehabilitación:** Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.
- **Renovación:** Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.
- **Restauración:** Las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales.
- **Significado patrimonial:** Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos, y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.

- **Símbolo urbano:** Son aquellos elementos que, por sus características, calidad formal, significado histórico o cultural, representan a otros componentes de la ciudad y sus habitantes.
- **Tipo:** Es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, entre otros, o de combinaciones de éstas.
- **Tipología:** se refiere al análisis del conjunto de tipos.
- **Valor ambiental:** Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, entre otros, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.
- **Valor arquitectónico:** Se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.
- **Valor simbólico:** Se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

1.2.6. Significados Relativos a los Procesos Administrativos. –

- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares: Certificado que contiene las normas de zonificación urbana de un predio.
- Permiso o licencia de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal competente para ejecutar una obra física conforme a normas establecidas en la ordenanza.

- **Permiso de habitabilidad:** Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en uso o servicio.
- **Plano aprobado:** Es el grupo de dibujos y especificaciones presentado bajo las presentes disposiciones para una construcción de un proyecto y debidamente aprobado por la Municipalidad.
- **Planimetría:** Es la parte de la topografía que estudia el conjunto de métodos y procedimientos que tienden a conseguir la representación a escala de todos los detalles interesantes del terreno sobre una superficie plana (plano geometría), prescindiendo de su relieve y se representa en una proyección horizontal.

1.2.7. Preservación Ecológica y Protección de Fuentes de Agua

- **Agua Freática:** Es aquella que se encuentra ubicada bajo la capa de suelo (capa freática) donde se produce el proceso natural de aireación. El agua freática se forma cuando el agua superficial se adentra a través de los poros que poseen naturalmente los suelos.
- **Aguas Residuales:** Aguas contaminadas en actividades domésticas (inodoros, cocina, ducha, etc.) o industriales (fábricas, mecánicas, lavadoras de autos, etc.)
- **Antrópico:** Relativo a las acciones que realiza el hombre.
- **Auto depuración:** Proceso en el cual los elementos que conforman el ambiente tales como el agua, aire, suelo, etc.; tienen la capacidad de asimilar la contaminación ocasionada por el hombre.
- **Banda de Conservación Ecológica Hídrica (BAPEH).** - Es una planicie (máximo de 5%) donde crece vegetación arbórea o arbustiva y que se ubica junto al río (rivera) o sobre sus riberas en aquellos casos que posean pendientes fuertemente inclinadas.
- **Bienes y Servicios Ambientales de los Ecosistemas:** Son todos aquellos beneficios que los ecosistemas proporcionan a la humanidad. Entre estos beneficios tenemos

bienes como las especies con interés comercial, pesquero, ganadero, agrícola o forestal, etc.; y, servicios como la generación de agua, la asimilación de residuos y depuración de contaminantes, la fijación de CO₂, la polinización de las plantas, el placer estético y emocional que brindan los paisajes, etc. Estos flujos de bienes y servicios son vitales para la economía.

- **Captación o Toma de Agua:** Obra de ingeniería realizada junto a un río, riachuelo, quebrada, entre otros para desviar una cantidad de agua para luego por tuberías conducirla a una población o a plantas de tratamiento para su posterior conducción a los centros poblados.
- **Cauce:** Es un canal natural por donde fluye y circula el agua dentro de una Cuenca Hidrográfica en forma de río, riachuelo, quebrada. Etc.
- **Cerca Viva:** hileras de árboles o arbustos que sirven como linderos o límites. Pueden o no estar unidas con alambre de púa para mejorar su función.
- **Cerca Muerta:** Cerco de postes de cemento o madera unidos con alambre de púa los cuales sirven como linderos o límites.
- **Cobertura Vegetal Autóctona.** - Vegetación nativa o propia del sector.
- **Conservación:** Mantener un elemento o recurso de la naturaleza, con la posibilidad de aprovechar una mínima parte de este.
- **Cortina Rompe Vientos:** Barrera natural que los árboles forman para frenar la fuerza del viento.
- **Cuenca Hidrográfica:** La Cuenca Hidrográfica es un área natural delimitada por los puntos más altos del terreno, desde donde el agua se recoge y fluye a través de una red de ríos superficiales y subterráneos hacia un río principal que traslada el agua hacia una cuenca de mayor tamaño. Las Cuencas (en general) se clasifican jerárquicamente desde la Unidad de mayor extensión que es la Cuenca hidrográfica,

la intermedia que es la Sub Cuenca Hidrográfica hasta la de menor extensión la Micro Cuenca Hidrográfica.

- **Cuenca Alta:** Denominada cuenca de recepción, o zona productora de agua y ubicada en las franjas altitudinales más altas de la cuenca.
- **Cuenca Media:** Denominada Canal de desagüe; y es la parte donde mayormente se producen el arrastre de materiales por fenómenos de erosión y acumulación.
- **Cuenca Baja:** Denominada al área donde el agua se concentra posterior a su desembocadura en un río.
- **Drenar, Drenan:** Acción por la cual, el agua superficial de una cuenca por escorrentía se traslada hacia un cuerpo de agua de mayor volumen.
- **Ecosistema:** Formación vegetal o conjunto de formaciones vegetales y hábitats ubicados entre un rango de altitud de una determinada región geográfica con parámetros climáticos (lluvia, temperatura, humedad) específicos.
- **Erosión:** Pérdida de la capa fértil del suelo. Puede clasificarse de acuerdo a la gravedad de la pérdida del suelo en Erosión moderada, severa o muy severa.
- **Gestión de Riesgos:** Proceso paulatino de adopción de políticas, estrategias y prácticas orientadas a reducir los riesgos de desastres y minimizar sus efectos.
- **Márgenes:** Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río. Sinónimo de rivera.
- **Modelo de Stralher:** Método con el cual se ordenan jerárquicamente a los ríos de una cuenca hidrográfica en ríos de primero, segundo, tercero y más ordenes en función de su ubicación en la cuenca y el volumen de agua que reciben.
- **Pendiente:** Es la inclinación del terreno.
- **Planicies:** Terreno o suelo que tienen una topografía plana o casi plana.

- **Pluviosidad:** Sinónimo de lluvia.
- **Preservación:** Mantener inalterado un elemento o recurso de la naturaleza.
- **Red de Drenaje:** Es el conjunto de ríos superficiales y subterráneos de una cuenca hidrográfica.
- **Regeneración Natural del Bosque.** - Proceso mediante el cual, un bosque puede recuperarse de una deforestación a partir de la vegetación pionera (malezas, arbustos) hasta desarrollar los árboles propios de un bosque secundario. Si este proceso natural continua inalterado se logrará nuevamente formar un bosque primario.
- **Ribera:** Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río.
- **Riesgo Socio Natural o Antrópico:** Daños o perdidas probables incitados por acción del hombre, que de ocurrir ocasionarían un desastre.
- **Río:** Corriente de agua que nace, circula y fluye en una Cuenca Hidrográfica.
- **Río Principal o Colector:** El río que recibe el mayor volumen de agua proveniente de ríos tributarios de una cuenca hidrográfica. El río principal generalmente da el nombre a la cuenca hidrográfica.
- **Río Tributario:** Es el río que desemboca en un río de mayor caudal.
- **Sismicidad:** Término que hace alusión a movimientos telúricos (temblores, terremotos). Sistema Agroforestal: Sistema productivo donde se asocian especies de árboles maderables, frutales, forrajeros, entre otros usos con cultivos agrícolas de ciclo corto.
- **Sistema Silvopastoril:** Sistema productivo donde se asocian especies de árboles con pastos.
- **Tierras de Aptitud Forestal:** áreas que, por sus características de tipo de suelo, inclinación del terreno, cantidad anual de lluvia, entre otros aspectos; no permiten

realizar cultivos agrícolas sino exclusivamente la conservación de la cobertura forestal o su aprovechamiento mínimo.

- **TULAS:** Siglas del Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria del Ecuador, en el cual se establecen las normas nacionales de protección del Ambiente y sus recursos naturales.
- **Vulnerabilidad:** Es la susceptibilidad que una población y los medios que necesita para vivir, sufran daños por la acción de un peligro natural (terremoto, inundación) socio natural (deforestación) o tecnológico (Ej.: rotura de oleoducto).

1.3. Normas generales sobre el tejido urbano

1.3.1. Área descubierta entre volúmenes edificadas

1.3.1.1. Espacio urbano

Considerando el contexto ambiental del Cantón, se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

1.3.1.2. Conformación del espacio urbano

Se considera como espacio urbano a lo siguiente:

- a) El espacio de vía pública comprendida entre Líneas de fábrica (L.F.) y el comprendido entre dichas líneas, y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación. En el caso que el ancho de la vía pública varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio;
- b) El espacio libre de manzana;

- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre (aislada) y semi-libre (pareada) y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana;
- d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a unos mismos o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela;
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados;
- f) Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en este título y en cada zonificación;
- g) El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en este título y en particular según cada zona.
- h) Son espacios urbanos los definidos como portales entre la L.F y la edificación definitiva destinada para circulación peatonal.

1.3.1.3. Funciones del espacio urbano. -

Los locales sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano conformado según se especifica el presente código, salvo el 50% de los dormitorios en unidades de vivienda de 2 (dos) o más dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a “Patio Auxiliar”, cumpliendo las previsiones especiales previstas en el presente código. Si el resultado de aplicar tal porcentaje no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

1.3.1.4. Patios apendiculares del Espacio Urbano. -

Se consideran extensiones del espacio urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado de su planta a dicho espacio.

La abertura de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad del patio.

1.3.1.5. Patios Auxiliares

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. Tales patios pueden iluminar y ventilar los locales.

1.3.1.6. Carácter y dimensiones de los patios auxiliares. -

La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan. Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada: Para edificios con altura máxima de 9m a contar desde la cota de parcela:

Superficie mínima = 12 m² Lado mínimo = 3m

Por encima de dicha altura se permite la construcción de un nivel delimitado por una línea de 45° desde la altura de 9m. Hasta un plano límite de 12m.

1.3.1.7. Extensiones apendiculares en los patios auxiliares. -

Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el siguiente numeral del presente código, siempre que la distancia desde el paramento en el cual se ubican los vanos, ilumine y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, y cumpla con lo establecido en el numeral 1.3.4.4 del presente código. La apertura de unión con el patio debe ser igual o mayor que 2 veces la profundidad de estas extensiones. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el numeral 1.3.2 del presente código.

1.3.1.8. Normas Comunes a Todas las Áreas Descubiertas. -

a) Forma de medir las áreas descubiertas. -Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10m. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la

medida de la distancia se tomará desde una paralela distante 0,15m. Del eje divisorio entre las parcelas.

b) Áreas descubiertas. - El inicio del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela o de la cota arquitectónica de barranca que será fijada por la Dirección de Planificación, en la medida que conserve la barranca natural. El inicio de los patios auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela que conformen espacio urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo, permitiéndose un único escalonamiento en todo su desarrollo. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

1.3.2. Edificios entre medianeras (continua)

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- a) La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
- b) La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
- c) Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales, que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico (de alturas) general de los volúmenes edificados;
- d) La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las L.F. y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
- e) La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;

- f) El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de las zonas y los usos permitidos;
- g) La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

1.3.2.1. Relación entre Altura y Separación de Paramentos. -

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

- a) La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.F. o L.F.E. (de encontrarse ésta fijada) y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle será $R = h/d$ y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
- b) La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que 4m;
- c) Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;
- d) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el literal b) de este numeral;
- e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.F. menos que de la Línea de Frente Interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente. Si a este se abren vanos de iluminación y ventilación deberá cumplirse con una relación $r = h'/d'$ en todo el ancho de la parcela y no pudiendo ser (d') menor a 3m;
- f) Cuando la L.F., la L.E. o la L.F.I., coincida en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada, se considerará como

paramento de igual altura al paramento que se le enfrente, debiendo cumplir con lo establecido para la generación del patio apendicular previsto en el numeral de patios auxiliares del presente código. No obstante, ello, si el área descubierta es más extensa de lo allí establecido, el espacio a generarse deberá cumplir una relación $r=h'/d'^3$ con un d' mínimo = 3 m;

- g) Para todas las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida (h') sobre la Línea de Frente Interno, estará dada por la relación $h''/d'' = 1,5$, siendo (d'') la distancia entre L.F.I. opuestas entre sí tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana;
- h) Cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la Línea de Frente Interno de la manzana en menos de 3m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3m de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana;
- i) Las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para las zonas en particular.

1.3.2.2. Línea de Frente Interno. -

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.F. o L.E. a una distancia (d) igual a $1/4$ (un cuarto) de la medida entre los puntos medios de las L.F. opuestas de la manzana.

TRONERAS:

En los ángulos del encuentro virtual de las dos trazas de la L.F.I., a una distancia $a=9m$ de aquél, éstas retrocederán hacia la L.F., con una perpendicular de longitud $a'=9m$. Desde allí arrancarán sendas paralelas a las L.F. que, en su encuentro, definirán los límites del espacio libre de manzana. Cuando las L.F. formen un ángulo menor de 80° , la distancia

al encuentro virtual de las dos trazas de las L.F.I. será $(a') = 18\text{m}$, siendo los retiros iguales que en el caso anterior.

Cuando por aplicación del procedimiento establecido precedentemente la extensión del espacio libre de manzana (comúnmente denominada tronera), resulte totalmente comprendida en una parcela, su conformación no será exigible. En este caso el espacio libre de manzana queda limitado por la intersección de las L.F.I. respectivas. Asimismo, no será exigible su conformación, en los encuentros de Línea de Frente Interno determinadas por disposiciones particulares; así como por diferentes denominadores. En todos los casos, inclusive en troneras, se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de 16m. En ningún caso la L.F.I. podrá estar ubicada a una distancia de la L.F. mayor que la de la L.I.B.

Cuando en una parcela la Línea de Frente Interno de la manzana resulte una línea quebrada, o genere ángulos diferentes a 90° se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la L.F.I. de la manzana con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que se invade, cuando en una misma parcela del trazado de la Línea de Frente Interno resulten franjas con capacidad edificatoria, discontinuas, las mismas siempre serán motivo de regularización mediante un estudio particular del caso.

Asimismo, cuando él o los edificios linderos posean una línea de edificación existente que sobrepase la L.F.I. de la manzana la misma podrá alcanzarse compensando un mínimo de superficie correspondiente a esa área dentro de la franja edificable de la parcela, a juicio de la Dirección, no se desvirtúe la continuidad de aquel espacio y se tenga en cuenta el tejido existente en las parcelas linderas.

Cuando por vía de esta regularización se conformen extensiones del Espacio Libre de Manzana, las mismas deberán regirse por el numeral de patios auxiliares del presente código o constituir por sí mismas un Espacio Urbano, si a tales extensiones se abren vanos de iluminación y ventilación.

Ningún paramento o la proyección real o virtual de éstos, con excepción de los que corresponden al basamento, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones y cornisas como los permitidos para las fachadas principales. Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar hasta la Línea Interna de Basamento, salvo las disposiciones especiales establecidas en cada zona. No regirán las presentes disposiciones en los siguientes casos:

- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m²;
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección de Planificación establecerá mediante disposición, las Líneas de Frente Interno e Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16m.

1.3.2.3. Línea Interna de Basamento. -

La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.F. o L.E. a una distancia igual a 1/3 (un tercio) de la medida entre los puntos medios de la L.F. opuestas de la manzana.

En los casos contemplados en el último párrafo del Numeral de línea de frente interno del presente código, las normas especiales dictadas por la Dirección de Planificación para toda la manzana, incluirá el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según las zonas. Por encima de dicha altura, sólo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 1,20m de alto.

El centro libre de manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parqueizado, del cual no más del 70% podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piscinas de natación siempre que las mismas:

- a) Cumplan con las reglamentaciones que determine la dirección de Planificación;
- b) Su diseño se integre con el espacio libre parqueizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

En las zonas que así lo permitan se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

También se podrá utilizar hasta el 80% de la superficie de la parcela afectada al espacio libre de manzana para estacionamiento en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas, en este caso, esta superficie no podrá ser computada a los efectos de satisfacer los requerimientos de estacionamiento.

Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de 2.0 m.

1.3.2.4. Construcciones Permitidas por Sobre los Planos Límite

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros establecidos en el Numeral de perfil edificable del presente código, y para cada zona podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas. Asimismo, se podrá superar en 2 metros estos planos límite con el sobre recorrido del ascensor o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo.

Perfil Edificable. -

La altura máxima sobre L.F. o L.E. surgirá de las relaciones establecidas a tal fin para cada zona. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a 2m de la L.F. o L.E. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4m de la L.F. o, L.E. y de la L.F.I. y sin sobrepasar un plano límite horizontal trazado a 7m de la altura máxima de fachada, solo podrán ubicarse servicios comunes (Sala de reuniones, gimnasio, lavaderos), vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, así como otras instalaciones técnicas no consignadas. Se admite la ubicación de bauleras, pero resultarán computables en el cálculo del COST.

Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

En ningún caso la altura de las construcciones entre medianeras sobre L.F., L.E. o L.F.I. podrán superar los 15m, aun cuando el ancho de la calle y las relaciones establecidas en la zona lo permitieran.

1.3.2.5. Altura de Edificios en Casos Especiales. -

- a) Altura de edificios en esquina. -** En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia (b) igual al ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección de la L.E. con la L.F. De la calle más angosta. A partir de dicha distancia (b), la altura del edificio deberá reducirse a la altura fijada para la calle de ancho menor. El espacio resultante será considerado como espacio urbano a los efectos del Numeral de Patios perpendiculares del espacio urbano del presente código, a), b), c) y d). Cuando la distancia (b), diste menos de 3m o coincida con la línea divisoria de parcela, las construcciones por sobre la altura menor (hm), deberán

retirarse como mínimo 3m de la línea divisoria de parcela, si se abren vanos de iluminación y ventilación.

- b) Altura de edificación y ocupación del suelo en parcela intermedia con frente a dos o más calles.-** Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura y ocupación del suelo sobre cada frente se hará independientemente hasta las respectivas L.F.I. o L.I.B. según corresponda, calculándose, en consecuencia, la superficie edificable en forma independiente para cada una de las subdivisiones virtuales que surjan de considerar que la parcela está subdividida en tantos sectores virtuales susceptibles de localizar construcciones como frentes tenga. Para el supuesto en que en alguno de las zonas a los que pertenece la parcela intermedia se permita la ocupación total del suelo este aprovechamiento sólo podrá materializarse hasta una línea imaginaria coincidente con las líneas de fondo de las parcelas linderas no pasantes, frentistas a la misma calle en que se permita la ocupación total del suelo.

De resultar una línea quebrada u oblicua ésta podrá regularizarse conforme al criterio del Numeral de construcciones permitidas por sobre los planos límite del presente código. Para la Línea de Frente Interno. Si la manzana estuviese exceptuada del trazado de L.F.I., o la conformación de la parcela o las particularidades de la parcelación de la manzana impidieran la aplicación de los criterios de esta norma y de sus ejemplos gráficos la Dirección determinará en forma expresa y fundada los sectores edificables dentro de la parcela pasante y sus respectivas alturas.

- c) Altura de edificación en parcelas con frente a calles con nueva Línea de Edificación o sujeta a ensanche o rectificación.-** En las parcelas con frente a calles sujetas a Línea de Edificación o afectadas a ensanche o rectificación, la distancia (d), a que se refiere el Numeral de relación entre altura y separación de paramentos, inciso a) y el Numeral de altura de edificios en casos especiales del presente código

determinante del Plano Límite Horizontal, se medirá desde el eje de calle hasta la Línea de Edificación o nueva Línea de Fábrica, según corresponda.

1.3.3. Área descubierta entre volúmenes edificadas

1.3.3.1. Espacio Urbano. -

Considerando el contexto ambiental del Cantón, se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

1.3.3.2. Conformación del Espacio Urbano. -

Se considera como espacio urbano a lo siguiente:

- a) El espacio de vía pública comprendida entre Líneas de fábrica (L.F.) y el comprendido entre dichas líneas, y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación. En el caso que el ancho de la vía pública varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio;
- b) El espacio libre de manzana;
- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre (aislada) y semi-libre (pareada) y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana;
- d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a unos mismos o diferentes volúmenes edificadas dentro de la misma parcela;
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados;
- f) Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en este título y en cada zonificación;

- g) El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en este título y en particular según cada zona.
- h) Son espacios urbanos los definidos como portales entre la L.F y la edificación definitiva destinada para circulación peatonal.

1.3.4. Edificios de perímetro libre (o aislada)

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Capítulo, los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, y no constituyan medianeras. Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada zona se establecen, siempre y cuando sea con elementos livianos o cubiertas inclinadas.

1.3.4.1. Características de los Edificios de Perímetro Libre. -

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre, será regulado por los mismos parámetros establecidos en el Numeral de relación entre altura y separación de paramentos del presente código, para el tejido entre medianeras (o continua).

1.3.4.2. Altura de un Edificio de Perímetro Libre. -

La altura, medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por:

- La relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública, $R = h/d$; y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
- La relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela, $r = h'/d'$; y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
- La relación (r'') = $h''/d'' = 1,5$ entre la altura (h'') del edificio y la distancia (d'') entre la Línea de Frente Interno opuesta y el paramento del edificio a construir más próximo a la misma;

- La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos contruidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación $h'''/d''' = r/2$, donde (r), se obtiene por aplicación del inciso b) y h''' es la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados en toda su longitud. En todos los casos $d''' = 12m$.

a) Altura de edificios en esquina. - En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia (b) = ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección virtual de las L.F. concurrentes de ambas calles. La distancia (b) podrá incrementarse por medio de retiros de la edificación de la L.F. de la calle menor. En todos los casos deberá respetarse un retiro mínimo de 6m del eje divisorio lateral de la parcela lindera sobre la calle más angosta. En los casos especiales de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y de parcelas con frente a calles con Línea de Fábrica de Edificación o sujetas a ensanche o rectificación serán de aplicación las previsiones del Numeral 1.3.2.5, literales a) y b) del presente código respectivamente.

b) Incremento de superficie de suelo absorbente. - En los casos en que se amplíe la superficie de suelo absorbente mínima requerida, la relación $r''=h''/d''$ podrá incrementarse proporcionalmente en relación al incremento de la superficie de suelo absorbente propuesto.

Dicha superficie deberá tener continuidad visual con el sector de la parcela incluido en el centro libre de manzana.

1.3.4.3. Retiros de las Construcciones. -

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de 6m de los ejes divisorios laterales de la parcela.

En el caso en que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no será menor que 3m. Cuando en el paramento lateral retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto en el Numeral de Relación entre altura y separación de paramentos, literal b) del presente código.

1.3.4.4. Salientes en las Fachadas. -

Se permitirán las salientes con las siguientes restricciones:

- a) En las fachadas laterales, la saliente del balcón será igual o menor que $d'/12$;
- b) Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre la Línea de Fábrica de Esquina L.F.E.

1.3.4.5. Línea de Frente Interno. -

Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la Línea de Frente Interno y la L.E., las construcciones deberán guardar un retiro de fondo mínimo de 3m y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación (r), a la que se refiere el segundo ítem del Numeral de altura de un edificio de perímetro libre, del presente código.

Además, la parcela deberá cumplir con lo prescripto en el 2° párrafo del literal a) del Numeral de División y Dimensiones Mínimas de la Parcela, del presente código.

No regirán las presentes disposiciones en los siguientes casos:

Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de sus lados opuestos resulte menor a 64m;

Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000 m²; Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;

Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección de Planificación establecerá mediante disposición, la Línea de Frente Interno y la Línea Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por el propietario.

1.3.4.6. Línea Interna de Basamento. -

Regirán las mismas disposiciones que las establecidas en el Numeral de línea interna de basamento del presente código para el tejido entre medianeras (en edificios continuos).

1.3.4.7. Mancomunidad de Espacio Aéreo

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres administrativas o reales aun cuando éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en la zona para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

1.3.4.8. Construcciones Permitidas por Sobre los Planos Límite. -

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros que se indican en el Numeral de altura de un edificio de perímetro libre del presente código, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, balizamientos cuando sean exigidas por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azotea.

1.3.4.9. Disposiciones de Estética Urbana. -

Los tanques, salas de máquinas, calderas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones reacondicionamiento de aire, etc., que se ubiquen por encima de un edificio de

perímetro libre no podrán sobrepasar los planos límites establecidos en el numeral de altura de un edificio de perímetro libre del presente código. Los elementos mencionados deberán desarrollarse dentro de un volumen integral. Los paramentos envolventes de dicho volumen deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas.

1.3.5. Edificios de perímetro semilibre o pareado

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este capítulo los edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales de la parcela. En las zonas en que ello resulte permitido, estos edificios pueden incluir también basamento que se apoye en las dos líneas divisorias laterales de la parcela, cuyas características y altura están reguladas en las diferentes zonas, siempre y cuando se lo realice con materiales livianos o cubierta inclinada.

Estos edificios serán admitidos, se adosen o no, a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente.

1.3.5.1. Características de los Edificios de Perímetro Semilibre o Pareado

El tejido conformado por los edificios de perímetro semilibre será regulado por los mismos parámetros establecidos en el Capítulo IV.II y en cada una de las zonas para los edificios entre medianeras y la relación $r = h'/d'$ para edificios de perímetro libre, en forma concurrente.

1.3.5.2. Disposiciones Particulares. -

- a) Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará limitada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa siempre que éste no haya sido autorizado por normas de excepción, y la ocupación de la banda edificable cumplirá las normas generales del Numeral 1.3.6.1 de alineación.

- b) Si el edificio no se adosa a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada por las normas generales del Numeral de características de los edificios de perímetro semi-libre o pareado y con la relación $r = h'/d'$ del Numeral de altura de un edificio de perímetro libre segundo ítem;
- c) Si el edificio se adosa en forma parcial a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada a muro divisorio existente y por el inciso b) en la porción no adosada, siendo de cumplimiento obligatorio la relación $r = h'/d'$ del Numeral de altura de un edificio de perímetro libre segundo ítem;
- d) Si el edificio linda con la medianera de otro edificio existente y, con un edificio de perímetro libre, o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semi-libre, o con un lindero cuya altura de zona es menor a la medianera del edificio existente a la cual se adosa, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:
- Parcelas de ancho menor o igual a 10m: separación mínima = 3 metros.
 - Parcelas de ancho mayor a 12: separación mínima = 5 metros.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

1.3.5.3. Edificios de perímetro Libre (Aislada) o Semilibre (Pareada)

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro semi-libre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres administrativas o reales entre parcelas colindantes que perdurarán mientras subsistan los edificios.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en la zona para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

1.3.6. De la línea de fábrica

1.3.6.1. Alineación. -

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la L.F. o la L.E., salvo las situaciones consignadas en el numeral de Obras Detrás de la Línea de Fábrica y de la Línea de Edificación.

1.3.6.2. Línea de Edificación. -

- a) La edificación frentista a las vías públicas comprendidas en el Listado “Vías con Líneas Oficiales de Edificación Particularizadas” del TÍTULO SEXTO de este Código, deberá respetar los retiros de frente con respecto al eje de calle que allí se indican;
- b) Para nueva edificación frentista a vías públicas, cualquiera sea el ancho actual de la vía pública, se podrá edificar en coincidencia con la L.F. actual, excepto cuando las normas particulares de tejido de la zona dispongan lo contrario. El retiro de frente será optativo y cuando se lo concrete deberá cumplirse con lo establecido en el Numeral de Obras Detrás de la Línea de Fábrica y de la Línea de Edificación.

1.3.6.3. Obras Detrás de la Línea de Fábrica y de la Línea de Edificación

a) Edificios entre medianeras o edificios continuos. -

- Retiro total de la fachada: Se permitirá edificar detrás de la L.F. o de la L.E. pudiendo retirarse sin limitación, siempre que:
 - El espacio correspondiente al retiro de frente sea parqueado.
 - Si se materializa una separación con la vía pública, ésta estará constituida por un cerco con altura no mayor de 1m de antepecho.

- Retiro parcial de frente: Cuando el retiro no se realice en la totalidad de la fachada, se registrará según lo establecido en el numeral 1.3.2.1 literal f), en cuyo caso se podrá realizar una separación con la vía pública constituida por un cerco con altura no mayor de 1m de antepecho.

b) Edificios de perímetro libre (Aislado). -

- Los edificios de perímetro libre podrán retirarse detrás de la L.E. sin limitaciones.
- Los basamentos apoyados contra las paredes medianeras cumplirán las condiciones establecidas en el presente numeral.

c) Línea de Fábrica en aceras cubiertas con pórticos. - En cada cuadra donde exista obligación de ejecutar acera cubierta con pórtico, la Dirección fijará la L.F. interior de la fachada para el piso bajo con un mínimo de 2,40m y la L.F. exterior de los pilares y pisos altos.

d) Avance sobre la L.F. o sobre L.E., con sótano bajo la acera. - En ningún caso se permitirá trasponer la L.F., la L.E., o las Líneas de Retiro Obligatorio establecidas en el numeral de retiro obligatorio de la L.F.E y numeral de características de la vía pública del presente código. (Vías con Línea de Fábrica de edificación particularizada) con construcciones bajo nivel de acera.

1.3.7. Línea de fábrica de esquina (L.F.E.)

1.3.7.1. Formación de Espacios Libres en las Esquinas.

En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre las L.F. concurrentes, y la L.F.E. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

1.3.7.2. Obligación de Materializar la L.F.E.

Es obligatorio materializar la L.F.E. cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes.

1.3.7.3. Traza y Dimensión de la L.F.E.

- a) Caso General (forma ochavada o curva): la traza de la L.F.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.F. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.F. según el siguiente cuadro:

Tabla 79. Trazo de la línea de fábrica de esquina

S (Suma de los anchos de las calles concurrentes en la encrucijada)	Menor de 75°	De 75° a 105°	De 105° a 135°	Mayor de 135°
$S < 24m$	4m	6/8m	4/5m	0
$24m < S < 42m$	4m	6m	4m	0

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

- b) Casos particulares:

1. En edificios con acera a porticada:

Se aplicará lo establecido en el inciso a), considerándose en lado aporticado la Línea de Fábrica exterior de los pilares y pisos altos y el ancho de acera comprendido entre dicha línea y el cordón de acera correspondiente.

2. En urbanizaciones especiales:

La L.F.E. de una parcela comprendida en una urbanización especial aprobada por el Municipio se ajustará a la traza fijada en la urbanización.

1.3.7.4. Retiro Obligatorio de la L.F.E.-

Cuando exista L.E. deberá también respetarse un retiro obligatorio, hasta una altura de 3m sobre la cota de la parcela de la L.F.E. Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.F.E., paralela a sí misma y conservando su dimensión.

1.3.7.5. Edificación Detrás de la L.F.E.-

En los casos en que fuera obligatorio el retiro previsto en el numeral de Línea de fábrica de esquina, podrá edificarse retirado o detrás de la L.F.E., siempre que se conserve deslindada la parcela mediante signos materiales que acusen esa L.F.E., a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza oficial y la adoptada, pertenece a la parcela de esquina. Lo precedente no rige para lugares con regulaciones especiales, expresamente determinados por las normas de zonificación.

1.3.7.6. L.F.E. que Comprende más de una Parcela.-

Cuando un eje divisorio entre parcelas intercepte una L.F.E., o las líneas de retiro obligatorio de aquéllas, la traza correspondiente deberá respetarse en cada parcela. Los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos, ni retiros, salvo que se construyan simultáneamente formando una unidad arquitectónica y previo establecimiento de una servidumbre, la que se instrumentará mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

La reforma o derrocamiento de la saliente en una parcela obliga a obras análogas en la otra parcela, a cuyo efecto, la servidumbre deberá establecer esta obligación.

1.3.7.7. Cuerpos Salientes Cerrados Sobre la L.F.E.

Por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.F. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.F.E., formando cuerpo saliente cerrado, con un vuelo limitado como sigue:

Tabla 80. Ángulos de cuerpos salientes sobre L.F.E

Ángulo formado por las L.F.concurrentes	Vuelo máximo del cuerpo. Cerrado
a < 75°	1,00m
a > 75°	Hasta el encuentro de las L.F.

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

En las certificaciones de nivel que se expidan para parcelas de esquina, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que la Dirección resuelva adoptar en cada caso. Quedan excluidas de esta obligación las parcelas cuyos propietarios se comprometan por escrito a no avanzar con cuerpos salientes cerrados sobre la L.F.E., a ejecutar reformas o ampliaciones internas de edificios existentes o a construir únicamente el piso bajo.

Si por aplicación de lo establecido precedentemente resultara un chaflán, su resolución arquitectónica será aprobada por la Dirección. En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.F. de las calles concurrentes, según lo establecido en este numeral, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

1.3.7.8. Cuerpos Salientes Cerrados Sobre el Retiro

Por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea de Retiro Obligatorio de esquina siguiendo la prolongación de las Líneas de Edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado, con la única limitación de que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a 75°, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,00 m.

1.3.7.9. Convenio para Formar la Línea Fábrica de Esquina. -

- a) Bases para los convenios para formar la Línea Fábrica de Esquina. - A los efectos de lo dispuesto en estas normas el permiso de construcción, por intermedio de la Dirección de Planificación y en expediente, celebrará con los Propietarios de los

predios afectados por la Línea de Fábrica de Esquina, convenios para la transferencia de dominio sobre una de las siguientes alternativas:

1. La liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo referente a cuerpos salientes cerrados, en relación a la superficie cedida por el Propietario al Órgano de Aplicación;
 2. El pago del valor del terreno necesario que se incorpora al dominio público para la formación de la Línea Fábrica de Esquina.
 3. Se suscribirán 3 (tres) ejemplares del convenio, uno quedará en el expediente, otro se entregará al Propietario y el último se remitirá a la Dirección de Planificación. El convenio debe perfeccionarse por escritura pública en base a planos de mensura y subdivisión, debidamente aprobados, que adjuntará el Propietario.
 4. Cuando el Propietario desistiera de realizar la obra, será invitado por la Dirección a reconocer el convenio suscrito, obligándose a materializar la Línea de Fábrica de Esquina; en caso contrario dicho convenio quedará automáticamente sin efecto. Los convenios no pueden ser reemplazados por otros, salvo que en este Código se especifique una nueva dimensión o forma de la Línea de Fábrica de Esquina y aun en tal caso, debe quedar subsistente lo pactado con respecto a la venta o cesión gratuita de la tierra, para la formación de la Línea de Fábrica de Esquina con la dimensión anterior.
- b) Liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo por Convenio para formar la Línea de Fábrica de Esquina. - Cuando entre el Órgano de Aplicación y el Propietario de una parcela de esquina se convenga que éste cede gratuitamente y aquélla acepta el terreno necesario para formar la Línea de Fábrica de Esquina determinada por estas normas, la liberación del impuesto mencionado en “Bases de los Convenios para formar la Línea de Fábrica de Esquina”, corresponderá a todo el volumen edificable

determinado por la fracción cedida y la altura de fachada que se alcance por aplicación de estas normas. Esta liberación, sólo rige para el primer edificio y sus ampliaciones o ampliaciones del existente, que se realicen después de concertado el convenio y se extiende a los sucesores en el dominio del inmueble. Esta convención no exime del cumplimiento de las demás disposiciones vigentes o futuras relativas a cuerpos salientes cerrados en esquina.

1.4. Normas de habitabilidad

1.4.1. Vivienda

Toda vivienda que se proyecte y edifique por iniciativa privada o pública deberá responder a los requisitos generales del presente Código y a las dimensiones mínimas indicadas en el Código de Arquitectura.

1.4.2. Asoleamiento en Edificios de Perímetro Libre (Aislada).-

Cuando se construyan en una misma parcela uno o más edificios de perímetro libre, éstos deberán emplazarse de tal modo que se asegure el asoleamiento directo.

1.4.3. Asoleamiento en Edificios entre Medianeras (Continuo).-

Cuando se edifique entre medianeras y no fuera posible cumplir el requisito del numeral anterior, se admitirá que hasta un cincuenta por ciento del total de las unidades de vivienda no reciban asoleamiento directo, siempre que la naturaleza de los muros exteriores tenga ausencia de condensación de humedad en paramentos de muros y cerramientos de aberturas.

El 50% de las unidades de vivienda restantes, deberá cumplir con los requisitos de asoleamiento en los términos del numeral 1.5.1 de disposiciones particulares del presente código.

1.5. Combinación de tipologías

Se autoriza la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela, cuando cada una de ellas esté permitida en la zonificación. Cada una de las tipologías edilicias que se utilicen se registrará por las normas que le son propias.

Es decir, los volúmenes correspondientes a edificios entre medianeras (continuos) se registrarán por las normas del Numeral 1.3.2 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro libre (aislada) se registrarán por las normas del Numeral 1.3.4 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro semi-libre (pareado) se registrarán por las normas del Numeral 1.3.5 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

1.5.1. Disposiciones Particulares. -

- a) **Volúmenes independientes:** De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes separados e independientes de distinta tipología, la separación entre ellos deberá cumplir las previsiones del Numeral de Altura de un Edificio de Perímetro Libre del presente código;
- b) **Volúmenes superpuestos:** De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes superpuestos en todo o en parte, las relaciones de separación y altura se medirán desde la cota de la parcela. Sólo podrá sobrepasarse la altura máxima entre medianeras con cuerpos libres o con cuerpos semi-libres si estos últimos se adosan a una medianera existente;
- c) Si se proyectan patios, éstos se dimensionarán en función de la semisuma de las alturas de los paramentos que los determinen;

- d) Los cuerpos regulados por la tipología de edificios de perímetro libre sólo podrán alcanzar la L.I.B., en el supuesto de plantearse como volúmenes exentos en todo su desarrollo o desde el nivel de basamento autorizado en la zona de zonificación en que se emplacen, siempre que su cubierta sea de materiales livianos o cubierta inclinada;
- e) La materialización de dos o más edificios de la misma tipología en una misma parcela no constituye combinación tipológica;
- f) De establecerse en la Zonificación correspondiente COST diferenciados por tipologías el conjunto no podrá superar el menor COST. Asignado a cualquiera de ellas;
- g) Pueden proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de manzana, atendiendo los hechos existentes en la misma.

1.6. Completamiento de tejido

Se autorizará el completamiento de tejido cuando las alturas de los edificios linderos a la parcela superen los 12m de altura, no resultando de aplicación el control morfológico C.O.S.T. Esta norma no será de aplicación cuando los edificios de mayor altura hayan sido autorizados por ordenanzas de excepción.

1.6.1. Parcelas Rodeadas por Edificios de Igual Altura. -

En parcelas cualesquiera sean las dimensiones de su Línea de Fábrica, se completa el tejido igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios linderos.

1.6.2. Parcelas Rodeadas por Edificios de Distintas Alturas. -

En parcelas cuya línea de frente sea menor o igual a 20m, se podrá completar el tejido construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el punto medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura del edificio más bajo al cual se adosa.

1.6.3. Parcelas Flanqueadas

Parcelas Flanqueadas por Edificio entre Medianeras (continuo) y Edificio de Perímetro Libre (aislado) o Semi-libre (pareado). -

Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semi-libre o con un lindero cuya altura de zona resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa y, a su vez con un edificio entre medianeras, deberá respetar las siguientes relaciones:

- a) Separación respecto de la línea divisoria (con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semi-libre o con un lindero cuya altura de zona resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa):

- Parcelas de ancho menor o igual a 10m: separación mínima = 3 metros.
- Parcelas de ancho mayor a 10m: separación mínima = 5 metros, con excepción de parcelas en cuya zonificación determine lo contrario.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

- b) Altura: igualando la altura del edificio a construir con la del edificio entre medianeras.

En parcelas de hasta 20,00m de frente que presenten ante la Dirección de Planificación la correspondiente solicitud de permiso de obra deberá incorporar la documentación técnica que se detalla a continuación:

- Fachada del proyecto y de los edificios de la cuadra a la que pertenece el predio, acotando alturas de fachada y de los pisos superiores si existiesen (esc. 1:50);
- Relevamiento de los muros divisorios. De las terrazas de los edificios linderos con los patios que posean, planta y corte de los patios debidamente acotados (dicha documentación deberá ser verificada y suscripta por un profesional matriculado y especialista en el tema);

- Relevamiento fotográfico del predio y de sus espacios linderos, así como del ámbito de la calle, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas;
- Croquis de la propuesta por: plantas, vistas, cortes, axonométrica del proyecto con los edificios linderos debidamente acotados;
- Si es manzana atípica, se deberá entregar una copia de la L. F. I. particularizada;
- Memoria descriptiva.

En todos los casos de completamiento de tejido, en lo referente a la L.I.B. y L.F.I., se deberán respetar las normas establecidas para cada zona.

1.7. Registro Municipal de los Profesionales. -

Para que los profesionales citados en el Numeral 1.7.1. del presente código, puedan registrarse en la Municipalidad, se requiere que ostenten título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador certificado por el SENECYT. La Municipalidad a través de la Dirección de Planificación, extenderá al profesional el número de registro que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, y personas naturales efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de este código, tienen plena validez.

En todos los casos para el registro Municipal correspondiente y su renovación deberán presentar la siguiente documentación adicional.

- Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Copia de la patente del año en curso.
- 1 fotografía tamaño carnet. (por primera vez y cada 4 años)

- Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación.
- Copia de Título profesional y Certificado del SENECYT
- Tiempo de entrega 4 días laborables.
- Se deberá cancelar como inscripción de profesionales de arquitecto, ingeniero y topógrafo el 25% del salario básico unificado vigente (SBU), el primer año para su inscripción y para su renovación el 10% del salario básico unificado vigente (SBU).

Una vez aprobada la reforma del presente código, se determina el plazo de dos años para que las personas naturales registradas como topógrafos presenten el requisito de título profesional validado en el SENECYT.

1.7.1. Responsabilidad del Profesional. -

- a) Para que un arquitecto pueda realizar trabajos de Arquitectura y Urbanismo que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera. Tales trabajos se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento;
- b) Para que un Ingeniero Civil pueda realizar trabajos de diseño de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial, que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera. Los trabajos de Ingeniería Civil se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil;
- c) La Municipalidad determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo a sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, para cuyo efecto se requerirá, estar registrados en el Gobierno

Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera y actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente;

- d) Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de Director de Obra, registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional;
- e) Todos los planos y planimetrías, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero y profesional calificado y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las Leyes de Ejercicio Profesional.
- f) La dirección técnica y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este numeral, el mismo que será responsable por:
 - Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños,
 - Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros,
 - Alteración de los planos aprobados,
 - Inobservancia a las disposiciones de la presente ordenanza.
- g) Si el propietario cambia de director de obra o constructor, presentará una notificación a la Dirección de Planificación, acompañado del contrato de construcción notariado, de acuerdo con el formulario que para este caso proveerá dicha oficina, firmado por el profesional que se haga cargo de la obra;

- h) Las planimetrías deberán ser realizadas por un arquitecto, ingeniero civil, ing. geógrafo ingeniero agrónomo, topógrafo, o cualquier profesional calificado según indique las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.

1.8. Informes y certificados

Formulación de pedido. - El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada trámite pertinente. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

Informe Técnico. - Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

1.8.1. Certificaciones.

El GAD Municipal Del Cantón Mera a través del estamento correspondiente otorgará certificaciones de los informes de aprobación a petición del interesado. Cuyos requisitos son:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación por el o los propietarios o su procurador común.
2. Comprobante de pago de un valor equivalente al uno por ciento del salario básico unificado vigente (SBU), por concepto de tasa de servicio administrativo y técnico.

1.8.2. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares.-

El o los interesados, deberán obtener de la Municipalidad, el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares, documento que contiene especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo y edificar, como son: fraccionamiento mínimo de la parcela, frente mínimo o proporción de la parcela, afectación por vías, áreas de protección de riveras de ríos, quebradas y otras especiales;

especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, los retiros obligatorios, los usos, y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por un poliducto, acueducto, líneas de alta tensión, zonas de riesgo o esté ubicado en zona de protección. Predio que podrá ser regulado mediante la ubicación geo referenciada de dos vértices del mismo.

Este informe, tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, el mismo que será tramitado en el plazo de hasta 5 días laborables.

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares para edificar se emitirá solamente en los casos de:

- Aprobación de planos para edificación,
- Permisos Varios de Obras Complementarias,
- Permisos de funcionamiento de garajes,

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares para subdivisiones se emitirá solamente en los casos de:

- Aprobación de fraccionamientos:
- Fraccionamientos agrícolas,
- Urbanizaciones,
- Subdivisiones urbanas y de expansión urbana.

Requisitos. -

Para la obtención del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares destinados para edificar: el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- Formulario del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares para edificar (antes formulario para emisión de línea de fábrica);
- Formulario de afectación de predio por el Plan Regulador;
- Copia simple de escritura;
- Certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario;
- Copia de planimétrico actualizado hasta de dos años anteriores a la fecha de solicitud;
- Certificado de no adeudar al municipio, destinado para este informe.

Para la obtención del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares destinados para subdividir: el usuario deberá presentar los siguientes documentos que conforman la carpeta de informe:

- Formulario del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares para edificar (antes formulario para informe previo de Regulación Urbana y Rural);
- Formulario de afectación de predio por el Plan Regulador;
- Copia simple de escritura;
- Certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario;
- Copia de planimétrico actualizado hasta de dos años anteriores, a la fecha de solicitud;
- Certificado de no adeudar al municipio, destinado para este informe.

Estos informes serán expedidos por la Dirección de Planificación a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de la tasa por servicios

técnicos y administrativo por concepto de Emisión de línea de fábrica para edificar o emisión informe previo de Regulación Urbana y Rural que establece la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Cobro de la Tasa por Servicios Técnicos y Administrativos en el GAD Municipal de Mera, del valor de 3% del salario básico unificado vigente (SBU).

1.8.3. Certificado de uso conforme

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, lote o predio, edificio nuevo o existente, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de los usos y actividades económicas definidas en el PUGS, así como para obras o proyectos.

Previa a la expedición del referido documento, el interesado deberá requerir a la Dirección de Planificación los lineamientos correspondientes para la evaluación del uso que se busca desarrollar. Lineamientos que serán presentados directamente por el interesado cuando se trate de usos de la edificación ya existente con fines comerciales, o por el profesional responsable de la obra, cuando se trate de nuevas edificaciones o modificaciones con destino a cualquiera de las actividades admitidas en la zonificación de uso y ocupación del suelo.

Se otorgará el Certificado de Uso Conforme para los usos de suelo principal y complementario. Para los usos restringidos se otorgará el certificado de uso conforme restringido. No se otorgará Certificado de Uso Conforme para los usos prohibidos.

1.8.3.1. Requisitos

Para el uso de un predio, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en los mapas de zonificación de uso y ocupación del suelo o PIT, la Dirección de Planificación otorgará el certificado de uso conforme, de acuerdo a los Usos específicos en el suelo urbano y rural definidos en el componente Urbanístico del PUGS. Por tanto, los lineamientos que serán presentados directamente por el interesado cuando se trate de usos de la edificación ya existente con fines comerciales; o

por el profesional responsable de la obra cuando se trate de nuevas edificaciones o modificaciones con destino a cualquiera de las actividades admitidas; serán los siguientes:

1. Requisitos para obtener el Certificado de Uso Conforme para el funcionamiento en nuevas edificaciones con fines comerciales e inicio de actividades.

- Solicitud de certificado de uso de suelo dirigida a la Dirección de Planificación, con firma de propietario, administrador del bien o usuario.
- Certificado de habitabilidad conforme el numeral 1.9.3
- Especificación de la actividad a desarrollar;
- Copia de RUC actualizado (nombre, dirección, en el cantón Mera, actividad correspondiente, y establecimiento)
- Certificado de no adeudar al municipio (vigente para todo el proceso).
- Copia del permiso de funcionamiento del Cuerpo de Bomberos.

Facilitar otros datos que la Dirección de Planificación considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar; potencia instalada expresada en Kv; prestación de servicios, al por mayor o menor; especificación del tipo de producto que elabora o comercializa; determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano y largo plazo, etc.

1.8.3.2. Obligatoriedad.

El Certificado de Uso Conforme deberá adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de toda actividad económica, funcionamiento de establecimientos, así como eventos temporales en bienes de uso público (en concordancia con la Ordenanza Municipal de Patentes vigente). Para los establecimientos de actividades especiales como:

- Los establecimientos que pueda afectar ambientalmente al entorno, se requerirá un informe ambiental emitido por la Unidad de Gestión ambiental del GAD Municipal de

Mera, en el que deberá constar todas las recomendaciones ambientales para disminuir su impacto, como requisito para el otorgamiento del Certificado de Uso Conforme, y de requerirlo se podrá solicitar información adicional bajo responsabilidad del solicitante.

- Los establecimientos destinados a actividades de servicios turísticos, no turísticos y afines; servicios petroleros y afines; de actividades de concesión minera no metálicas y de materiales de construcción.
- Los propietarios de bienes inmuebles que se encuentran en alquiler y que tengan varios establecimientos independientes en un mismo predio deberán obtener el Certificado de Uso Conforme Detallado, el mismo que deberá ser entregado a los arrendatarios para la obtención de su patente respectiva. En caso de propietarios de varios bienes inmuebles que se encuentren en alquiler deberán obtener el Certificado de Uso Conforme Detallado de cada uno de estos bienes inmuebles.
- Los establecimientos turísticos del cantón Mera que cuenten con la Licencia Única Anual de Funcionamiento (LUAF) deberán obtener el Certificado de Uso Conforme
- Y otros requeridos en las ordenanzas locales para el caso.

Se exceptúa de la obtención del Certificado de Uso Conforme las actividades económicas que no cuentan con espacio físico, como: actividades profesionales en libre ejercicio, comisionistas, servicios profesionales y personales; de actividades temporales, que no requieran de establecimiento permanente en el territorio del cantón Mera no están obligados a obtener el certificado de uso conforme previo a la obtención de la Patente Municipal.

Los establecimientos que van a requerir una renovación anual de Uso Conforme de Suelo son:

- Las personas naturales y / o jurídicas con actividades de arriendo destinadas a vivienda y/o comercial.

- Las personas naturales y sociedades obligadas a llevar contabilidad.
- En los casos de establecimientos destinados a: usos especiales como centros de tolerancia, lotes vacantes, edificaciones desocupadas, locales desocupados, edificios en construcción, basureros, mataderos; y usos destinados para deportes y recreación como: galleras, juegos bajo techo, billares, bolos, juegos electromecánicos, salas de video juegos, discotecas, salas de baile, clubes, karaokes y similares; uso de suelo para servicios industriales como: aserraderos de madera, estaciones de servicio automotriz, mecánica automotriz, mecánica en general. Usos de equipamiento comunal; y así como para los establecimientos destinados a actividades de usos de suelo no urbanos de producción avicultura, usos de suelo relativos a la minería, usos de suelo industrial de alto impacto y alto riesgo; uso de suelo urbano para aprovisionamiento de la vivienda excepto alimentos: depósitos de cilindro de gas licuado de petróleo al por menor; servicios de transporte y comunicaciones como estación de servicio y otras; se requerirá, además de lo solicitado en los requisitos anteriores:
 - El pronunciamiento técnico ambiental de cumplimiento de normas y medidas que prevenga la contaminación de los mismos, el cual será otorgado por la Unidad de Gestión Ambiental, Áridos, Pétreos y Gestión de Riesgos de la municipalidad en el que se considerarán temas para el control de tratamiento de aguas residuales, manejo de desechos sólidos y/o peligrosos y otros según el caso con la finalidad de prevenir la contaminación ambiental y riesgo; condicionante que permitirá el otorgamiento del certificado de uso conforme.
 - En casos de ser necesario, la municipalidad podrá solicitar certificaciones de entes rectores según competencias específicas: Ministerio de Salud Pública: La Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria; Ministerio de Agricultura y Ganadería: Agrocalidad, Ministerio de Energía y recursos no renovables, entre otros.
 - La implantación de nuevos establecimientos para usos de suelo urbano destinados para servicios de turismo y afines con los códigos 353,354,355; uso de suelo de

intercambio con el código 513; uso de suelo de deportes y recreación con el código 657; deberán respetar a más de la zona definida, el distanciamiento mínimo los establecimientos para usos de suelo de salud (código matriz 620), educativos y afines (código matriz 610), socio asistencial (código matriz 680) el radio de influencia mínimo de 400 metros .

- La vigencia del Certificado de uso conforme es de un año fiscal.

1.8.3.3. Requisitos para Certificado de Uso conforme para el funcionamiento en edificaciones ya existentes:

- Solicitud del certificado de uso conforme para edificación dirigido a la Dirección de Planificación, con firma de propietario;
- Los requisitos actualizados y presentados para el funcionamiento en nuevas edificaciones con fines comerciales e inicio de actividades;
- Copia de Patente Municipal de año anterior;
- El certificado de uso conforme de renovación de todos los establecimientos de casos especiales.

El certificado de uso conforme para alquiler de bienes inmuebles en predios de un mismo propietario será elaborado con el detalle de todos los usos y actividades permitidas y que serán aplicadas para cada establecimiento independiente.

Además, en lo referente a las instalaciones de edificación de Karaokes y discotecas, debe contar con dos baños (uno para hombres y otro para mujeres). En los casos de locales con capacidad de más de 30 personas, deben contar con puerta de escape. La implantación de estos certificados tendrá validez de un año fiscal, y será requisito obligatorio para la obtención de la patente Municipal.

Todos estos documentos deben presentarse adjuntos a la petición para su atención oportuna.

Estos certificados serán expedidos por la Dirección de Planificación a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente al 4% del salario básico unificado vigente (SBU) por certificado de uso de suelo.

El tiempo de atención será de 5 días laborables en casos de renovación, para inicio de actividades y renovación de casos especiales 8 días laborables (tiempo que correrá desde la verificación en campo en actividades que lo requieran)

1.8.3.4. Vigencia.

El Certificado de Uso Conforme será válido durante un año fiscal. Previo a la expedición de este certificado se deberá cancelar el costo del mismo. El certificado de uso conforme perderá validez en los siguientes casos:

- a) Al vencimiento del plazo;
- b) Si dentro del plazo establecido no se hubiere presentado el expediente de obra y/o instalaciones y/o habilitaciones que motivaron la obtención del certificado restringido;

1.8.3.5. Responsabilidad. -

El propietario y/ o arrendatario firmante de un Certificado de Uso Conforme asume totalmente la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Código.

Por su parte, el titular de la actividad o propietario del predio perderá todo derecho al destino de la obra para el uso solicitado y a la ejecución de la misma según el proyecto que hubiese acompañado al Certificado de Uso en oportunidad de la presentación de la documentación de la obra respectiva. Los Organismos de Aplicación tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de habilitación y/u obra. En virtud de esta disposición, la Dirección de Planificación no dará curso a los instrumentos del que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

1.8.3.6. Cese Forzoso del Uso.

Cuando fuera necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, el GAD Municipal de Mera podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo, dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

- La antigüedad y el estado de las construcciones;
- El monto de las inversiones realizadas; y,
- El grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

1.8.3.7. Daño a edificio de uso no conforme. -

- a) Cuando un edificio destinado a uso no conforme que pueda subsistir en la zona de regulación vigente, fuera dañado por cualquier causa en el 80% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la restauración del uso no conforme previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos debiendo la reconstrucción ajustarse a las prescripciones de este Código en materia de COS y COS total.
- b) La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos del GAD Municipal de Mera. En caso de que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales.

1.8.3.8. Ampliaciones. -

- a) Edificaciones con usos no conformes. - Los edificios, parcelas e instalaciones destinados a usos no conformes cualquiera sea la actividad que desarrollen, podrán ser ampliados sin necesidad de dar cumplimiento a lo establecido en el presente código solamente en los casos que a continuación se detallan:
 - Usos permitidos en la zonificación;
 - Instalaciones para evitar la contaminación del medio ambiente para tratamiento de afluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones;

- Instalaciones que aseguran la protección contra incendios (y las que respondan a usos requeridos);
- Espacios de carga y descarga, y estacionamiento, como usos complementarios.

Todas estas obras de ampliación sólo podrán ser realizadas en la misma parcela o en terrenos linderos contiguos, en tanto no superen el COS ni las normas de zonificación.

b) Uso no conforme con actividades industriales. - La ampliación de edificios que desarrollen actividades industriales consideradas como uso no conforme según la zonificación, se regirán por el siguiente procedimiento:

- Caso de ampliación edilicia en la parcela actual y/o lindera, la cual incorpora el uso, siempre que dicha ampliación cumpla con las normas de zonificación.

La Dirección de Planificación, evaluará el proyecto técnico y edilicio para su aprobación o rechazo. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.

- Caso de industria que habiendo realizado ampliaciones no cumplan con las normas de su zonificación.

Evaluación por la Dirección de Planificación de las obras existentes y del desarrollo efectuado o pretendido, con detalle del cumplimiento o no de la normativa vigente. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.

1.9 De las autorizaciones

Los trabajos que requieren aprobación y autorización del GAD Municipal de Mera son fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de urbanización; subdivisión de un terreno; reestructuración parcelaria; integración de parcelas; construcción de nuevas edificaciones; ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes; construcción de cerramientos; entre otros, requieren la aprobación y autorización municipal a través de la Dirección de Planificación, para lo cual se debe cumplir

con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en el presente Código y en el Código de la construcción del Ecuador.

Las edificaciones pueden realizarse con aprobación municipal bajo cuatro formas de intervención. -

- a) **Trabajos varios:** Construcciones e intervenciones menores a 50 m² o de un costo de hasta 25 salarios básicos unificados, el cual requerirá de un esquema gráfico arquitectónico y estructural (dependiendo de la inspección técnica) que indique lo que va a realizar bajo responsabilidad de un arquitecto o ingeniero civil, intervención que se autorizará por una sola vez. Estos trabajos deberán estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector; se considera también como trabajos varios los muros de contención.
- b) **Con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales:** construcciones mayores de 51 m² o de un costo superior a 25 salarios básicos unificados, los mismos que deben ser ejecutados bajo la responsabilidad de un arquitecto e ingeniero civil respectivamente; Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, y cambios en las fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos.
- c) **Asesoría técnica:** construcciones de interés social mediante prototipos de edificación realizados por instituciones públicas, colegios profesionales e instituciones privadas sin fines de lucro, aprobados en el Municipio y bajo la fiscalización de un profesional, arquitecto o ingeniero civil. El técnico responsable Arquitecto o Ingeniero Civil de la construcción deberá firmar un contrato debidamente notariado en el cual será el único responsable de realizar la construcción conforme a la planificación aprobada por la municipalidad, este contrato se deberá entregar como requisito previo al permiso de construcción. Esto se aplicará para construcciones mayores a 500 m².
- d) **Para obras menores.** - como reparaciones, adecuaciones interiores, mantenimiento, entre otros, que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación y no

supere costos de hasta 3 Salarios Básicos Unificados, el propietario podrá realizarlo directamente.

1.9.1 Las edificaciones podrán realizarse por etapas. -

Para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, o presentar el proyecto arquitectónico y estructural de la etapa a construirse de inmediato, dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.

1.9.2 Supervisión de los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado.

Sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, vial, mecánica o de comunicación, para lo cual se requiera de aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional, el mismo que deberá estar debidamente registrado en el GAD Municipal del Cantón Mera.

1.10 Permisos para edificación

Definición de edificación con normativa. - Es toda construcción a realizarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (éste último mediante vivienda agrícola siempre que la pendiente y la regulación del uso y ocupación del suelo lo permita). El cual se sujeta a los mapas de zonificación del presente código y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

1.10.1 Para una nueva construcción, reconstrucción o ampliación. -

En edificaciones superiores a 50 m² se requerirá la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales por la Dirección de Planificación, cuyas etapas son:

- Informe de aprobación del anteproyecto,
- Informe de aprobación del proyecto definitivo,

- Permiso de construcción.

a) Requisitos para el Informe de aprobación del anteproyecto. -

1. Carpeta del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares para edificación (con vigencia de un año);
2. Anteproyecto arquitectónico que incluya: un juego de planos en el que se deberá identificar todas las dimensiones, cotas y niveles del proyecto, considerando las condicionantes del terreno y los colindantes, incluir diseño y ubicación de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias conforme factibilidad de servicios otorgado por la Unidad de agua potable y Alcantarillado.
3. Para el caso de edificaciones especiales (gasolineras, estaciones de servicio, industrias, viviendas en zonas de riesgo, depósitos, entre otros) deberá presentar el informe de regularización ambiental otorgado por el MAATE que determinará según las actividades a ejecutarse y el impacto ambiental generado en el proceso de construcción, documento correspondiente de regularización a presentar.

Este informe tendrá validez por un año y es de carácter informativo.

Tiempo de revisión 5 días laborables, en caso de existir observaciones 3 días adicionales desde la presentación de las correcciones. Una carpeta de cartón color amarillo.

Una vez aprobado el anteproyecto arquitectónico procederá con la presentación del proyecto arquitectónico definitivo y la elaboración de los planos estructurales.

b) Requisitos para el informe de aprobación del proyecto de edificación definitivo. -

1. Informe de aprobación del anteproyecto; que incluye el juego de planos aprobados, y el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares;
2. Formulario para aprobación de planos arquitectónicos y planos estructurales.

3. Tres juegos de planos arquitectónicos;
4. Tres juegos de planos estructurales, en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de este código y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
5. Pago de la tasa de servicios técnicos municipal de aprobación de planos según el rango de metros cuadrados a construir del valor de la obra a ejecutarse; conforme la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Cobro de la Tasa por Servicios Técnicos y Administrativos del GAD Municipal de Mera vigente.

Tiempo de revisión para planos estructurales 5 días laborables. Una carpeta de cartón color amarillo.

En caso de solicitar préstamo para la ejecución del proyecto, se requerirá un juego de planos arquitectónicos y estructural adicional.

d) En casos especiales como: Construcciones mayores a 400 m², edificaciones mayores o iguales a cuatro pisos, gasolineras, estaciones de servicio, industrias, viviendas en zonas de riesgo, depósitos, entre otros; y los así contemplados en este código se debe presentar lo siguiente:

1. Informe del cuerpo de bomberos;
2. Planos especializados (eléctricos, sanitarios, telecomunicación, entre otros que requiera el funcionario a cargo);
3. En caso de ser un emprendimiento turístico, certificado de prefactibilidad de CETUR y/o Ministerio de Turismo para edificios destinados al turismo;
4. Informe de riesgos para revisión por parte de la unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal de Mera;
5. Estudio de impacto ambiental, estudio de suelos, análisis de riesgos en base al equipamiento o zonificación establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo

cantonal. Mismo que será revisado por la Unidad de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Mera.

e) De los Permisos de Construcción. - La Dirección de Planificación, otorgará el permiso de construcción, al constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

1. Planos y formularios aprobados de la edificación (arquitectónicos, estructurales y especiales en caso de ser necesario);
2. Formulario de aprobación de permiso de construcción;
3. Formulario INEC;
4. Certificado de inscripción patronal del profesional que realice la construcción de la edificación (Ley de Seguridad Social Título V);
5. Comprobante de depósito de la garantía de fiel cumplimiento de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados por el GAD Municipal Del Cantón Mera, equivalente a lo que establece la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Cobro de la Tasa por Servicios Técnicos y Administrativos del GAD Municipal de Mera vigente.
6. En caso de que el proceso de aprobación supere el año fiscal, para el despacho del permiso de construcción deberá presentar el pago de impuesto predial actualizado.

Tiempo de atención y despacho hasta 3 días laborables.

NOTA: En el caso que el retiro del permiso de construcción supere el año fiscal se deberá volver a realizar el trámite desde el inicio.

La vigencia del permiso de construcción será de 2 años, tiempo en el cual tendrá vigencia la garantía de construcción presentada. Superado el tiempo, el GAD Municipal de

Mera, procederá por oficio a la ejecución de la garantía a favor de la municipalidad, sin perjuicio de reclamo del propietario o contribuyente.

Si el proceso de construcción supere el tiempo establecido, el propietario y profesional gestionarán la actualización del permiso de construcción con el pago de la tasa de aprobación del permiso de construcción.

La Dirección de Planificación otorgará el permiso de construcción de legalización conforme los numerales 1, 2 y 3 no siendo exigible el comprobante de depósito de garantía de construcción, en su lugar se presentarán el comprobante de pago de multa emitida por el Comisario de Construcciones para este efecto.

- f) **Permiso de construcción por etapas.** - La Dirección de Planificación otorgará permisos de construcción para cada etapa que se solicite; en estos casos el permiso de construcción será válido sólo para cada etapa solicitada, previo el pago de la garantía equivalente a lo que establece la ordenanza de tasas vigente. Para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, o presentar el proyecto arquitectónico y estructural de la etapa a construirse de inmediato, pero dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.
- g) **De las Modificaciones a los Planos Aprobados:** Toda modificación en obra respecto a planos aprobados que no cambie el área de construcción, requerirá de la presentación de los planos aprobados anteriormente, más el pago de la tasa municipal de servicios técnicos administrativos. En caso de existir aumento en el área, se deberá sujetar al procedimiento establecido para aprobación de planos y pagará adicionalmente, el 2 x 1000 sobre el costo del área incrementada.
- h) **Modificaciones menores al 20%.** - Pueden realizarse modificaciones interiores hasta en un 20% de la obra, sin que representen modificaciones estructurales, para lo cual

solamente requerirá comunicar a la Dirección de Planificación indicando las modificaciones a realizarse.

i) Legalización de edificaciones con normativa. - Las edificaciones identificadas después del proceso constructivo y sancionadas por el Comisario de Construcción conforme lo establece el Numeral de infracciones y sanciones aplicables para la edificación; iniciaran el procedimiento de permisos para edificación como si fuera nueva construcción, en donde se requerirá:

- Informe del anteproyecto,
- Informe de aprobación de proyecto definitivo de legalización.
- Permiso de construcción de legalización.

1.10.2 Obligación del constructor. -

El constructor está obligado a cumplir los siguientes requerimientos:

- a) Realizar un contrato notariado con el propietario del inmueble en construcción, siempre y cuando sobrepase los 800 m² de construcción, el mismo que será requisito para emitir el permiso de construcción por parte del departamento de Planificación;
- b) Colocar un letrero en el predio donde se va a construir; en él debe constar la identificación del proyecto, nombre de los proyectistas (arquitectónicos, estructurales, de instalaciones) y el número del permiso de construcción; en caso de incumplimiento será sancionado al presente código;
- c) Mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados por el GAD Municipal del Cantón Mera;
- d) Proteger a la construcción con cerramiento o vallas provisionales de seguridad.

- e) Implementar un plan de gestión de los residuos generados en la obra o centro de trabajo que garantice la minimización de los residuos en la ejecución de la obra, siendo todos los residuos: en estado líquido, sólido o gaseoso que genera la propia actividad de la obra y que en algún momento de su existencia pueden representar un riesgo para la seguridad y salud de los trabajadores o del medio ambiente.

1.10.3 Del permiso de habitabilidad. -

- a) Permiso de habitabilidad. - Es la autorización que concede la Dirección de Planificación para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra. La Dirección de Planificación luego de una inspección, verificando el cumplimiento de los planos aprobados, el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales, reparación de veredas públicas en caso de haber sufrido daños, actualización de datos catastrales, emitirá un informe técnico mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregadas a la Tesorería Municipal.
- b) Concesión del permiso de habitabilidad. - Para la concesión del permiso de habitabilidad, deberá verificarse la construcción de la estructura, paredes, contrapisos, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, acometidas de servicios básicos o de auto abastecimiento; por lo menos un baño habilitado en cada unidad funcional o vivienda, puertas y ventanas exteriores. No será necesario para el efecto, obras como: enlucidos de paredes, carpintería interior, pintura, cielo raso, acabados de pisos y cerramientos.

1.10.4 Trabajos Varios. -

- a) **De la aprobación de trabajos varios.** - La Dirección de Planificación aprobará las solicitudes que se presenten para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones y muros en los siguientes casos:

1. Edificación nueva o ampliación hasta 50 m², por una sola vez; no aplica a edificaciones con sistema constructivo de hormigón amado. (losas de entrepiso, losas de cubierta plana o inclinada).
2. Construcción de cerramientos, con los siguientes lineamientos: cerramiento frontal de 0.80m. en mampostería compacta y concluir con elemento ornamental hasta una altura máxima de 2.00m. Cerramientos medianeros (laterales y posterior) hasta una altura máxima de 2.5 m medidos desde el nivel del terreno, siempre que se encuentre dentro de sus linderos;
3. Modificación, derrocamiento o reparación de construcciones existentes, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 50 m²;
4. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, enlucido de paredes, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas y sanitarias, y pisos;
5. Cambio de suelos, rellenos y excavaciones. La Dirección de Planificación emitirá la aprobación de trabajos varios, el que será entregado en el término máximo de cinco (5) días laborables. (No incluye el tiempo de despacho del IPRUS)

Requisitos. - Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

1. Documentos de la Carpeta del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares (aprobado y vigente);
2. Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios;
3. Esquema de la zona de intervención en la edificación;
4. Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse;

5. Autorización Notariada de Copropietarios (en caso de P.H.);
6. Carpeta de cartón color verde.

La vigencia del permiso de trabajos varios será de 12 meses.

b) Requisitos para Instalación de Medidores:

1. Documentos de la Carpeta del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares (aprobado y vigente);
2. Formulario de Solicitud de varios trabajos; en donde se describa la ubicación del medidor.
3. Una carpeta color verde.

Tiempo de entrega 5 días laborables.

c) Requisitos para Cerramientos:

1. Copia de la escritura debidamente registrada del dueño y copia del planimétrico actualizado;
2. Certificado de no adeudar al Municipio;
3. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
4. Formulario de solicitud de permiso para construcción de cerramiento y linderación;
5. Tiempo de vigencia 12 meses;
6. Carpeta de cartón color verde

Tiempo de entrega 5 días laborables.

d) Requisitos para Cambio de suelo, rellenos o excavaciones:

1. Documentos de la Carpeta del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares (aprobado y vigente);

2. Formulario de Solicitud de varios trabajos; en donde se describa la ubicación del predio.
3. Informe técnico ambiental para obras, actividades o proyectos para desalojo emitido por la Unidad de Gestión Ambiental, Áridos, Pétreos y gestión de Riesgos en cumplimiento a la normativa ambiental de escombreras del cantón Mera.
4. Una carpeta color verde

1.10.5 De los Casos Especiales. -

En casos especiales, la Dirección de Planificación podrá exigir para el diseño o construcción de una obra, requisitos no estipulados en este código, pero cuya adopción será requerida por la técnica, ámbito o metodología de la construcción.

La Municipalidad a través de la Comisaría de Construcciones constatará que todo constructor instale un rótulo en obra la cual está dirigiendo o construyendo como responsable, si incumpliere será sancionado de acuerdo a lo estipulado en esta ordenanza.

1.11 Permiso para la aprobación de propiedad horizontal

Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que tengan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

1.11.1 Sujetos de las normas de régimen de propiedad Horizontal

Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y áreas urbanas de cabeceras parroquiales de acceso carrozable, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. El área máxima del lote para implantar los conjuntos habitacionales será de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²), con un área verde y comunal del 20%.

No cabe la constitución o declaratoria de propiedad horizontal sobre inmuebles situados fuera de las áreas urbanas descritas en el inciso anterior.

1.11.2 Disposiciones Generales. -

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en el presente código y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La declaratoria de propiedad horizontal será aprobada por la Municipalidad, y en ella se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial o de un conjunto mixto. Sobre la base de esta especificación se deberá elaborar el respectivo reglamento interno.

En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los

vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, entre otros, salvo lo dispuesto en el siguiente inciso.

- b) El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad, podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.
- c) Los bienes a que se refiere el inciso a), en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.
- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GAD Municipal Del Cantón Mera mediante el certificado de uso conforme. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

1.11.3 Edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal. -

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y ocupación del suelo, contemplados en los mapas de zonificación establecidos en el presente código y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

1.11.3.1. Número máximo de unidades en propiedad horizontal.

Tabla 81. Unidades en propiedad horizontal

GRUPO	VIVIENDA	UNIDADES DE COMERCIO	UNIDADES DE OFICINAS
A	De 2 a 10	Hasta 20	Hasta 20
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	41 a 70	81 a 140	164 a 280
E	>70	-	-

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

Espacios Comunes. - La construcción de los espacios comunes de uso general en las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la clasificación constante en el Cuadro del literal a), del presente artículo. Los espacios de uso común se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).

Espacios construidos. - Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

- Los grupos B, C, D y E constantes en el cuadro inmediato anterior tendrán un área para ser utilizada por el portero o conserje no menor a 9,5 m². (habitación y baño) conforme las dimensiones mínimas de los locales establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m². Además, el grupo B tendrá una sala común de copropietarios, con un área que será calculada conforme las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D y E la sala común será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados que pueden estar divididos y localizados hasta en

cuatro sitios, no pudiendo cada uno de ellos tener un área menor a 100 m².; con sus respectivos artefactos sanitarios.

- b) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción será contabilizada como parte del COS TOTAL y no será contabilizada en el número de pisos del edificio, y deberá mantener un retiro mínimo de 5 m. del límite de la terraza hacia el retiro frontal.
- c) Los espacios comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja establecido por la zonificación. Esta área será contabilizada como parte del COS TOTAL.
- d) En los grupos C, D y E las edificaciones deberán estar dotadas de un espacio para depósito de basura con un área no menor de 4 m² y con un lado mínimo de 1.8 metros.
- e) Edificios para centros comerciales:
 - 1. En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios; sala que en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados. Los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el presente código sobre los requerimientos Mínimos de Estacionamientos y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
 - 2. Para centros comerciales populares se requerirá que los proyectos contemplen:
 - Baterías sanitarias, área de guardianía y de guardería infantil, mismas que deberán estar acorde a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
 - Oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios; en ningún caso estas

dependencias serán menor a 20 metros ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.

- Estacionamientos para clientes, mismos que estarán de acuerdo a lo establecido en el presente código y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- f) En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario);
- g) Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados;
- h) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes. Los estacionamientos se calcularán de acuerdo a lo establecido en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos del presente código y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores observarán las siguientes disposiciones especiales:

1. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal y estén comprendidos en los grupos B, C, D y E, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales;
2. Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, comprendidos en los grupos D y E, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado

de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

3. Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, comprendidos en los grupos C, D y E, contará con casilleros o buzones para el servicio postal;
4. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial comprendidos en los grupos D y E, podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
5. Podrán instalarse en remplazo de los requerimientos individuales, lavadoras y secadoras de uso comunal, así como compactadoras de basura.
6. Medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicados en lugares que faciliten su lectura.
7. En caso de no disponer de red de alcantarillado, éstos deberán realizar redes por separado de aguas lluvias y de aguas servidas, con su correspondiente planta de tratamiento para el caso de aguas servidas;
8. Deberán contar con plan de contingencia.

1.11.4 Áreas verdes recreativas para edificaciones con régimen de propiedad horizontal. -

Las edificaciones de vivienda comprendidos en los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de diez metros cuadrados por unidad de vivienda y para los grupos D y E, tendrán un área recreativa mínima de ocho metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos.

Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados o arborizados.

En edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en terrazas y/u otros pisos.

Tabla 82. Cuadro resumen de requerimientos

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
Espacios construidos.	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Área mínima para conserje o guardia	9.50 m ² de área útil o guardianía en un área no menor a 5 m ² .
	B	Sala de copropietarios, sala comunal	No inferior a 20 m ² .
	C/D/E	Sala de copropietarios, sala comunal	1 m ² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m ² . No pudiendo cada uno de ellos tener un área menor a 100 m ² .; con sus respectivos artefactos sanitarios.
	Espacios para centros comerciales	Sala de copropietarios, baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios, estacionamiento para clientes.	1 m ² por cada 50 m ² de comercio, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² . De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
		Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardianía oficina de administración	1 m ² por 25 m ² de comercio, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² . De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios, guardianía, oficina de administración, una unidad sanitaria para el público; inodoro, lavabo y urinario.	1 m ² por 50 m ² de oficinas, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² .
	Edificio de estacionamientos	Sala de copropietarios, Baterías sanitarias, guardianía, Oficina de administración.	0,5 m ² por cada estacionamiento, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² .
	Edificios para bodegas.	Guardianía, oficina de administración, estacionamiento para clientes.	De acuerdo a requerimientos mínimos de estacionamientos, Normas de Arquitectura y Urbanismo.
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10 m ² por unidad de vivienda.
	D/E		8 m ² por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular.			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

1.11.5 Disposiciones comunes para la edificación bajo el régimen de propiedad horizontal. -

- Se entenderá por pasaje común, a una galería, escaleras, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios;
- Las unidades independientes pueden constituirse con pasillos que permitan la organización interna en dos plantas (tipo dúplex) con vinculación vertical interna, esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas, tanto exteriores como interiores;
- La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán mínimo 1 m. de ancho; y, se presentará un informe técnico sobre la estabilidad.

1.11.6 Nuevos proyectos de edificación bajo el régimen de propiedad horizontal. -

Todo nuevo proyecto de edificación que se prevea realizar bajo el régimen de propiedad horizontal, además de la normativa antes indicada, deberá sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en este código y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados;
- c) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio;
- d) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;
- e) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;
- f) La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;
- g) Las losas de entepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor;
- h) En caso de sobrepasar los 450 m². de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios;
- i) Además, para todos los casos se sujetará a las normas de construcción establecidas en el Código de Arquitectura y en las normas, regulaciones y disposiciones de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

1.11.7 Normas Técnicas. -

Las normas técnicas del presente código, se relacionan a los siguientes aspectos:

Condición estructural. - Se cumplirá lo establecido en las normas INEN, en el código de la construcción del Ecuador y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo referente a las normas específicas de Construcciones Sismo Resistentes.

Obras de Albañilería. - Podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad y un nivel de ruido de máximo 30 Db., con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.;

Los entrepisos entre unidades, podrán ser de cualquier sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación, de tratarse de entrepisos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible, con un nivel de ruido máximo de 40 Db. en todos los casos;

En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.

Instalaciones Sanitarias. - Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Instalaciones Eléctricas. - Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad.

Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.

Instalaciones Especiales. - Cumplirán de manera obligatoria con las normas de Arquitectura y Urbanismo e INEN, relacionado a Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios.

Servicios Colectivos. - A más de lo establecido en el cuadro de requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con lo siguiente:

En edificaciones sujetas a propiedad horizontal se exigirá estacionamientos vehiculares de acuerdo a lo establecido en el presente código.

Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m² en las plantas altas, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.

1.11.8 Emisión de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal. -

Será emitida mediante la expedición de la resolución administrativa correspondiente, dentro de la que establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se regula en el presente código, la Ley de Propiedad Horizontal, y su reglamento, previos informes favorables de la Dirección de Planificación y la Asesoría Jurídica, con los siguientes requerimientos:

1. Los planos de una construcción a declararse en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la resolución administrativa de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, según lo establece el Art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece lo siguiente:

Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio con las respectivas resoluciones y los reglamentos de Copropiedad, y se inscribirá una copia en el Registro

de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto, a excepción del reglamento. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Cuadros técnicos en donde consten linderos, uso comunal, y alícuotas;
- c) Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
- d) Ubicación de las instalaciones de luz, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.
- e) Puntos de referencia y control geodésico para su ingreso catastral.

Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

- 2. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por el GAD Municipal Del Cantón Mera conforme lo establece el Art. 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. Reglamento que además de las disposiciones emanadas por la municipalidad, deberá también sujetarse a lo previsto Art. 12 de la Ley antes mencionada.
- 3. Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en Propiedad Horizontal, la Unidad de Avalúos y Catastros, exigirá el permiso conferido por la Dirección de Planificación y la inscripción en el Registro de la Propiedad y en el informe técnico hará constar las nuevas claves catastrales de propiedad horizontal.
- 4. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por la Municipalidad, deberá al menos haberse concluido como mínimo toda la obra civil (construcción en obra gris), así como las obras comunales complementarias.

1.11.9 Aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal

Deben presentar a la Dirección de Planificación los originales de los siguientes documentos:

- a) Formulario de Solicitud dirigida al Alcalde firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el arquitecto responsable del trámite;
- b) Planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones actualizados con los respectivos informes;
- c) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad;
- d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad;
- e) Certificado de no adeudar al Municipio;
- f) Informe de aprobación de planos de las construcciones existentes;
- g) Permiso de trabajos varios (en caso de haberlo obtenido);
- h) Un juego completo de planos aprobados;
- i) Informe técnico sobre la estabilidad estructural por parte de un ingeniero civil calificado o planos estructurales con los cuales se construyó la obra;
- j) Reglamento de uso, funcionamiento y administración;
- k) Informe de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica y Departamento de Obras Públicas Municipales certificando el cumplimiento de las normas sobre instalaciones y albañilería;
- l) Cuadro de áreas, linderos y alícuotas detalladas abalizado por un arquitecto registrado en el GAD Municipal de Mera;
- m) En caso de construcciones antiguas, se deberá contar con el aval de un ingeniero civil, que determine que la construcción es factible de dividirse estructuralmente; y,
- n) Carpeta de cartón color amarillo.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

1.11.10 Edificaciones por construirse bajo el régimen de propiedad horizontal

Se contemplará lo siguiente:

1. Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en este código y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
2. Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobadas;
3. Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio;
4. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;
5. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;
6. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;
7. Las losas de entepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor;
8. En caso de sobrepasar los 450 m² de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios;
9. Además, para todos los casos se sujetará a las normas de construcción establecidas en el Código de Arquitectura y en las normas regulaciones y disposiciones de la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal.

Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal. - se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador. El plano contendrá los siguientes detalles:

1. Ubicación y linderos del inmueble;
2. Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
3. Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes;

Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

Resultado del trámite. - La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito sobre la petición de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal, en el término máximo de diez (10) días, contados a partir de la fecha de su presentación; pudiendo presentarse los siguientes casos:

1. Si la petición de declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento jurídico para que elabore la resolución administrativa de aprobación del proyecto o edificación, previo el análisis legal de la documentación respectiva y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días.
2. Si la petición de la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe negativo, se indicará las razones de esta negativa, así como las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Caso de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados. - Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, la Dirección de

Planificación emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el interesado presentará:

1. Planos de levantamiento de la construcción o construcciones existentes firmados por un arquitecto habilitado;
2. Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil habilitado.

En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes se procederá con la legalización de varios trabajos con fines de declaratoria de propiedad horizontal.

1.12 Parcelación o Fraccionamiento

1.12.1 Disposición de las Parcelas. -

Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la Línea de fábrica o sigan el radio en los casos de curva.

1.12.2 Prohibición de Parcelación sin Acceso a Vía Pública. -

Queda prohibida la parcelación en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a vía pública.

1.12.3 Planos de Venta de Parcelas. -

- a) Venta de parcelas provenientes de un fraccionamiento de terreno. -** Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de un fraccionamiento o urbanización de un terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por la autoridad competente y en él constará: el número del expediente, la fecha de aprobación, la zonificación correspondiente y toda restricción al dominio propia del caso particular que expresamente se haya impuesto;

b) Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables.

c) Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales. - Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana y área rural, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Orgánico Integral Penal.

La municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y la presente normativa.

1.12.4 División y Dimensiones Mínimas de la Parcela. -

a) Caso general. - Las parcelas resultantes de una subdivisión dentro de áreas urbanas tendrán una superficie mínima de 200m² y un frente mínimo de 10m salvo que se establezcan superficie mínima y frente mínimos diferentes en el tratamiento específico de cada PIT.bLa figura geométrica que constituya la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor a la relación 1-2. Para parcelas mayores de 4.000m² la referida proporción no podrá ser menor que la relación 2-5. La medida de por lo menos uno de los frentes de las parcelas resultantes deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.

b) Caso de parcela de esquina. - Se procederá según se establece en el literal a). Se considerará como parte de ella la de la vía pública comprendida entre la L.F.E. y las

prolongaciones de las L.F. de las calles concurrentes. Y la ochava no podrá ser menor a 3.00 m y/o superar el 50 % de su frente de lado menor.

1.12.5 Separación de Fracciones de Parcelas, Integración y Unificación

- a) De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otros colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas, el PDOT, PUGS y Planes parciales.
- b) La parcela cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio de la Dirección de Planificación se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.
- c) Se admite la unificación de parcelas aun cuando la resultante no se ajustará a las disposiciones de estas normas salvo que se establezcan normas diferentes en la zonificación.
- d) Se admite la subdivisión de acuerdo a título, en parcelas de medidas insuficientes, de otra surgida por unificación administrativa sin la expresa conformidad del propietario, cuyo título señale los números de los lotes, siempre que éstos puedan ser individualizados en el Registro de la Propiedad.
- e) La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.
- f) Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el literal anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial. Conforme al Art. 470 literal b) del COOTAD.
- g) Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para

los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

1.12.6 Certificado de la Notaría por División o Unificación de parcelas. -

Cuando la administración del GAD Municipal de Mera expida los certificados referentes a deudas por impuestos, tasas y contribuciones necesarias para escriturar la subdivisión o unificación de parcelas, hará presente las prescripciones pertinentes de este Código y al de arquitectura y urbanismo que afecten al dominio, a fin de que el notario tome debida nota al confeccionar el instrumento público correspondiente. Además, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 472 del COOTAD.

1.12.7 Subdivisión y Reestructuración de Parcelas Edificadas y no edificadas. -

Sólo se autorizará la subdivisión o reestructuración de parcelas edificadas, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Código y al Código de Arquitectura y Urbanismo, y la ley de propiedad horizontal, y no se contrapongan con ordenanzas municipales específicas de subdivisión autorizadas.

Se autorizará la reestructuración de parcelas no edificadas, cuando se demuestre que las parcelas tienen eminente riesgo o afectación que impida su ocupación libre y futura.

1.12.8 Obligatoriedad de Cumplimiento. -

Las parcelas resultantes de la subdivisión o reestructuración de parcelas edificadas deberán cumplir con lo dispuesto en el marco legal antes indicado.

1.12.9 Subdivisión de Parcelas con Frente a dos o más Calles. -

Un predio intermedio con frente a más de una calle puede ser subdividido para formar parcelas autónomas sobre cada calle aun cuando los frentes de las parcelas resultantes sean menores que los establecidos en este Título y siempre que, a juicio de la Dirección de Planificación, se mejore la conformación de la parcelación de la manzana. No se admitirá esta

parcelación de reestructuración cuando el predio hubiera adquirido su actual conformación a pedido del propietario y aprobado por la municipalidad con anterioridad.

1.13 Aprobación de fraccionamientos

Se considera fraccionamiento a la subdivisión de un lote de terreno urbano o rural, que dé como resultado hasta máximo 10 lotes, en el cual constará incluido el predio del área verde, según los requerimientos por cada uno de los PIT. En todo proceso de fraccionamiento, todos los lotes deben cumplir con la superficie mínima, la cual estará libre de cualquier tipo de afectación.

No se podrá autorizar fraccionamientos que no respeten la zonificación establecida dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera. Serán nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de actuaciones urbanísticas contrarias al PUGS de Mera, concordancia a lo establecido en el Art. 15 de la LOOTUGS.

1.13.1 Requisitos para la Aprobación de subdivisiones. -

La Dirección de Planificación una vez que cumpla con todos los requisitos y aspectos técnicos, emitirá el correspondiente informe técnico que incluirá el informe de Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental Áridos Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal sobre la prevención de la contaminación ambiental que pudiera ocasionar el proyecto definitivo, así como las recomendaciones, solo de ser necesario por el tipo de subdivisión, identificadas en el cumplimiento de la Autorización Ambiental entregada por el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición ecológica bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental, presentado y previo el pronunciamiento o informe jurídico, el Alcalde emitirá la resolución administrativa aprobando la subdivisión, en la que se hará constar el cronograma

de trabajos para la construcción de vías de acceso a los predios fraccionados, y en casos de subdivisiones dentro del área urbana, urbanizable y de expansión, se solicitará además la accesibilidad a servicios de agua, luz y alcantarillado, vías o en su defecto pozo séptico, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

1. Formulario de solicitud de aprobación de fraccionamiento dirigida al Alcalde, firmada por el o los propietarios o por su procurador común;
2. Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
3. Carpeta de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares (aprobada y vigente)
4. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
5. En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación;
6. Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
7. Cinco copias de planos de la división elaboradas en escala uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido;
8. Monografías de los dos puntos materializados de control georreferenciados
9. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico georreferenciado conteniendo:
 - 1 CD conteniendo la ubicación a escala y georreferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur, con equipos de alta precisión tolerables a 1:5000, clave catastral del predio. Los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS Y GLONASS);

- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes (Aval de un acuerdo de límites entre colindantes);
- División en lotes producto del diseño urbanístico;
- Definición del 15% al 25% de áreas verdes y comunales;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir, área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

10. Conforme Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental Áridos Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal, entregar una copia de la Autorización Ambiental emitida por el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto de subdivisión a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental). La información que proporcione el propietario y/o profesional responsable se someterán a las responsabilidades vigiladas en el Código Orgánico Ambiental y en el Código Orgánico Integral Penal.

11. Carpeta color amarillo.

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres años.

1.13.2 Requisitos para aprobación de Fraccionamiento Agrícola. -

La Dirección de Planificación una vez que cumpla con todos los requisitos y aspectos técnicos, emitirá el correspondiente informe técnico que incluirá el informe de Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental Áridos

Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal sobre la prevención de la contaminación ambiental que pudiera ocasionar el proyecto definitivo , así como las recomendaciones de ser el caso identificadas en el cumplimiento de la Autorización Ambiental entregada por el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental, presentado y previo el pronunciamiento o informe jurídico, el alcalde emitirá la resolución administrativa aprobando la sub división, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Formulario de solicitud de aprobación de fraccionamiento: dirigida al Alcalde, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador;
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares;
- d) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación;
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- g) Cinco copias de planos de la subdivisión elaboradas en escala uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido;
- h) Monografías de los dos puntos materializados de control geo referenciados
- i) La propuesta de división se proyectará sobre el plano topográfico geo referenciado en WGS 84 zona 17 Sur, conteniendo:

1. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 2. División en lotes producto del diseño urbanístico;
 3. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir, área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
 4. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, Ubicación a escala (calles, entre otros.), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- j) Conforme Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental, Áridos Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal, entregar una copia de la Autorización Ambiental emitida por el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto de subdivisión a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental). La información que proporcione el propietario y/o profesional responsable se someterán a las responsabilidades vigiladas en el Código Orgánico Ambiental y en el Código Orgánico Integral Penal.
- k) Carpeta de color amarillo.

Para garantizar la implantación del trazado de las parcelas o lotes, el promotor, propietario o urbanizador, deberá ubicar al menos dos puntos de referencia y control georeferenciado, los cuales serán mojoneados y monumentados en lugares que permitan su permanencia. Los datos de georeferencia deberán guardar concordancia con la red geodésica del cantón Mera, para el efecto se deberá contar con el informe previo de la Unidad de Avalúos y Catastros, lo que permitirá su posterior incorporación al catastro predial municipal.

1.13.3 Revisión, verificación y aprobación de fraccionamiento

Los valores que establece la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Cobro de la Tasa por Servicios Técnicos y Administrativos del GAD Municipal de Mera vigente, que corresponde al 1% del avalúo catastral actualizado del predio, para fraccionamientos agrícolas (predios rurales), subdivisiones de expansión urbana (predios rurales) y subdivisiones urbanas (predios urbanos)

En el presente código se establece como valor de tasa para revisión y aprobación de planos para urbanizaciones: el 2 x 1000 sobre el costo de la urbanización que comprende el avalúo del suelo y costo de infraestructura básica presentada.

1.13.4 Fraccionamientos especiales

Se considerarán los siguientes casos como fraccionamientos especiales:

En los casos especiales que contempla la constitución, conforme lo dispuesto en el Art. 47 y 50 en la Constitución de la República del Ecuador: por enfermedades catastróficas o terminales comprobadas propias o de un familiar (hasta el tercer grado de consanguinidad), discapacidad parcial y/o permanente, y demás casos de vulnerabilidad comprobada mediante un informe Social validado por el MIES; podrán realizar un fraccionamiento por una única vez (a nombre del titular del bien de 1 lote de mínimo 1000 m² en el sector rural y será exonerada del porcentaje de áreas verdes. Los certificados médicos deberán ser emitidos por el Ministerio de Salud o IESS.

Para proyectos institucionales. - Se permitirán fraccionamientos menores a los PITs establecidos en el PUGS, para proyectos institucionales, de protección ambiental, dotación de servicios y/o equipamientos en el sector rural, para lo que será necesario presentar un estudio arquitectónico, ambiental y/o los estudios requeridos para cada caso, que justifique el lote mínimo para abastecer al proyecto, certificación presupuestaria para su ejecución, mismo que podrá ser ejecutado por una institución pública o privada sea de su propiedad o mediante proceso de donación.

Para acceso a viviendas del MIDUVI. - Para personas que donen un predio o apliquen para acceder al bono de la vivienda del MIDUVI podrán realizar un fraccionamiento por una única vez de 1 lote de mínimo de 500 m² en suelo rural y 200 m² en suelo urbano y será exonerado del porcentaje de áreas verdes y dotación de servicios básicos. La calificación para acceso la realizará el MIDUVI, requisito indispensable para su fraccionamiento.

Fraccionamientos de hecho. - Cuando las divisiones del predio las ocasionare el cruce de una vía pública planificada y ejecutada por el GAD Cantonal, GAD Provincial, MTOP y que conecte centros poblados existentes, se generará un fraccionamiento de hecho en el predio, por lo que se podrá realizar el proceso de aprobación de fraccionamiento del bien, garantizando que los lotes resultantes sean útiles.

En estos casos, se priorizarán y respetarán las zonas de protección, riesgos por movimientos de masas o inundaciones y de ser necesario se solicitará un levantamiento topográfico, un informe técnico emitido por la Unidad de Gestión Ambiental, en coherencia a lo establecido dentro de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo. Para evitar consolidaciones en zonas en las que el PUGS no lo permite.

1.13.5 Servicios básicos para fraccionamientos

a) Vías. La propuesta de nuevas vías de los fraccionamientos deberá ajustarse a la trama vial existente, continuidad vial, anchos viales establecidos, manzanas máximo de 150 m. Queda prohibido el fraccionamiento en terrenos que no tengan acceso a vía pública de acuerdo a lo que determina el Art. 470 del COOTAD. Los predios que se encuentren frente a una vía estatal, deberán realizar su planificación del fraccionamiento considerando solo un ingreso y salida a los lotes internos, sin accesos a predios individuales desde el eje estatal. En suelo urbano las vías serán a nivel de adoquinado o asfalto (conforme el entorno inmediato) incluidas aceras y bordillos. En suelo rural las vías deberán ser a nivel de lastre conforme los anchos de vías establecidos. En este suelo rural no se permitirán pasajes ni de vías con curvas de retorno

b) Servicios básicos. Será obligación por parte del propietario en procesos de fraccionamiento dotar de:

- **Suelo urbano:** Agua, alcantarillado, energía eléctrica, y los que sean requeridos por parte de la Dirección de Planificación de acuerdo a lo establecido en el COOTAD Art. 470.
- **En suelo rural:** el promotor deberá gestionar la dotación de agua con la junta de Aguas más cercana o planificar los sistemas alternativos hidrosanitarios de autoabastecimiento de agua potable y alcantarillado. Queda prohibido la conducción de aguas residuales a los cuerpos hídricos del territorio del cantón Mera.

1.14 Aprobación de urbanizaciones

Se considera una urbanización a la subdivisión de un lote de terreno urbano, que dé como resultado un número mayor a 10 lotes, mismos que deberán ser dotados del cien por ciento con obras de infraestructura (servicios básicos), equipamientos y accesos por parte del urbanizador mismos que serán entregados al GAD Municipal de Mera como bienes de uso y dominio público, de acuerdo a lo señalado en el COOTAD art. 470.

La urbanización deberá estar situada frente a la vía pública existente o planificadas respetando la continuidad vial planificada por el GAD Municipal de Mera. Toda urbanización deberá respetar además lo establecido en los estándares urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión de suelo. En todo proceso de urbanización y lotización, los lotes resultantes deben cumplir con la superficie mínima establecida en cada PIT, la cual estará libre de cualquier afectación.

1.14.1 Servicios básicos para Urbanizaciones

a) Vías. La propuesta de nuevas vías de las urbanizaciones deberá ajustarse a la trama vial existente, continuidad vial y anchos viales establecidos. Queda prohibida la

urbanización como su localización en predios colindantes a la red vial estatal, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía, en caso de autorización se deberá planificar considerando solo un ingreso y salida a los lotes internos. Además, las vías se proyectarán a lo largo y ancho de todo el predio y serán entregadas al GAD Municipal de Mera como bienes públicos. En toda urbanización se requerirá que las vías sean construidas a nivel de adoquín o asfalto de acuerdo al entorno inmediato, y la construcción de aceras y bordillos conforme las dimensiones establecidas dentro de la normativa.

Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Para garantizar la implantación del trazado de las parcelas o lotes, el promotor, propietario o urbanizador, deberá ubicar al menos dos puntos de referencia y control geo referenciado los cuales serán mojoneados y monumentados en lugares que permitan su permanencia. Los datos de geo referencia deberán guardar concordancia con la red geodésica del cantón Mera, para el efecto se deberá contar con el informe previo de la Unidad de Avalúos y Catastros, lo que permitirá su posterior incorporación al catastro predial municipal.

b) Servicios básicos. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones mediante los estudios e informes de factibilidad de los siguientes servicios para su dotación y construcción en el proceso de aprobación de urbanización.

- Sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario y construcción de la planta de tratamiento para aguas servidas avalado por la Unidad de Agua Potable y de Alcantarillado
- Sistemas de agua potable con capacidad de abastecimiento para todos los lotes planificados avalado por la Unidad de Agua Potable y de Alcantarillado

- Tendido eléctrico y sistemas de servicio soterrado con abastecimiento para todos los lotes estudio que deberá ser validado por la Empresa Eléctrica
- Sistemas de protección contra incendios (hidrantes) validado por el Cuerpo de Bomberos
- Equipamientos para áreas verdes y comunales planteamiento validado por la Dirección de Planificación. Reglamento LOOTUGS art. 28

En zonas urbanas de la Cabecera Cantonal Mera y las cabeceras parroquiales de Madre Tierra y Shell, y las zonas de expansión se deberá realizar los estudios de Agua potable, Alcantarillado sanitario, con planta de tratamiento si no existiese una red pública con factibilidad técnica para su dotación; alcantarillado pluvial, redes de: energía eléctrica; diseño horizontal y vertical de vías (comprende aceras y bordillos). La construcción de infraestructura de agua potable anexada al sistema público o de autoabastecimiento, alcantarillado pluvial y sanitario (planta de tratamiento), sistema de energía eléctrica, construcción de vías; y, aceras y bordillos acorde a las especificaciones técnicas remitidas por la Dirección de Obras Públicas.

1.14.2 Procedimientos para la Aprobación de Urbanizaciones.

El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplará las siguientes cinco etapas en los que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de veinte 20 días laborables:

1. El otorgamiento de un informe preliminar;
2. Informe de aprobación del anteproyecto;
3. Informe de aprobación del proyecto definitivo;
4. Elaboración de la resolución administrativa en la Asesoría Jurídica Municipal;

5. Cancelación de la Hipoteca o póliza equivalente al costo total de las obras para la entrega de garantías.

Informe preliminar. - Para el otorgamiento del informe preliminar, el propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares destinados para subdividir que contiene: Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado actualizado de gravámenes que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización; Copia de planimétrico actualizado hasta dos años anteriores; Certificado de no adeudar al municipio; y demás requisitos contemplados en el numeral 1.8 de Informes y certificados del presente código.

La vigencia del informe durará un año.

Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto. - El propietario o el arquitecto planificador deben presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

1. Solicitud para la revisión del anteproyecto dirigida al Alcalde, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, y del arquitecto planificador;
2. Copia de las escrituras debidamente registrada;
3. Certificado del registro de la propiedad actualizado;
4. Levantamiento planimétrico y topográfico actualizado con curvas de nivel;
5. Certificado de no adeudar al Municipio;
6. Informe preliminar de la urbanización emitido por la Dirección de Planificación;
7. Monografías de los dos puntos materializados de control geo referenciados;

8. 2 copias del anteproyecto de urbanización geo referenciado (copia en cd), a escala 1:1.000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificación de los colindantes;
 - Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
 - División en lotes conforme a los lineamientos que constan en el informe preliminar, producto del diseño urbanístico;
 - Área comunitaria y áreas verdes conforme lo determina este código;
 - Cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo: área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; áreas de afectación; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; área comunal y áreas verdes; con sus porcentajes correspondientes;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, entre otros.
9. Informe municipal de agua potable, que establezca la posibilidad de dotación del servicio, y la densidad máxima que pueda ser atendida en la zona. En el caso de dotación del servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado y el proyecto a ejecutarse;
10. Informe municipal de alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento; en caso de no contar con informe favorable de la Unidad de Agua Potable y de Alcantarillado, el urbanizador tendrá la obligación de diseñar y construir la planta de tratamiento de aguas servidas;

11. Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;
12. Informe de la Empresa telefónica (CNT) que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes e instalación;
13. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (parroquia, barrio, calles), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario;
14. Informe de inspección de campo correspondiente a la verificación topográfica y consistencia técnica de polígonos, de mojones e implantación del proyecto de urbanización, realizado por el Topógrafo municipal, en donde se constate la existencia de infraestructura y/ o servicios ejecutados por el promotor o propietario. Para garantizar la implantación del trazado de las parcelas o lotes, el promotor, propietario o urbanizador, deberá ubicar al menos dos puntos de referencia y control geo referenciado, los cuales serán mojoneados y monumentados en lugares que permitan su permanencia. Los datos de geo referencia deberán guardar concordancia con la red geodésica del cantón Mera, para el efecto se deberá contar con el informe previo de la Unidad de Avalúos y Catastros, lo que permitirá su posterior incorporación al catastro predial municipal;
15. Copia de la Autorización Ambiental emitida por el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental). La información que proporcione el propietario y/o profesional responsable se someterán a las

responsabilidades vigiladas en el Código Orgánico Ambiental y en el Código Orgánico Integral Penal.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.

En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación siempre y cumpla con lo descrito en el Art 473 del COOTAD.

En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con las vías existentes y el plan vial, dando como resultado un plan vial integral y público, excepto las vías que por su concepto y contexto sean internas y propias de la urbanización.

Se aclara que, aprobado el anteproyecto, los lotes no serán sujetos de venta hasta que se emita la resolución administrativa de aprobación del proyecto de urbanización definitiva.

Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización definitivo.

El propietario o el arquitecto planificador deberán presentar la siguiente documentación:

1. Formulario de Solicitud de fraccionamiento: para aprobación del informe de urbanización definitiva dirigida al Alcalde;
2. Certificado de no adeudar al Municipio;
3. Última carta de pago impuesto predial;
4. Certificado del registro de la propiedad;
5. Informe de aprobación del anteproyecto de la urbanización (copia);

6. Informes y cinco juegos de planos y uno en formato digital de las redes de agua potable, alcantarillado con planta de tratamiento de aguas servidas, estudio vial aprobado por Obras Públicas Municipales, Estudios eléctricos, telefónica, debidamente con el presupuesto respectivo y aprobadas por las empresas que correspondan;
7. Cinco copias del proyecto de urbanización y dos en formato digital, escala 1:1.000 o 1:1.500 sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Levantamiento planimétrico y topográfico;
 - Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
 - Áreas comunales y áreas verdes;
 - Ubicación a escala y georreferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur; incluyendo la referencia de ubicación de los puntos de control geodésicos materializados y monumentados.
 - Urbanización debidamente mojoneada;
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes con su aval correspondiente;
 - División en lotes producto del diseño urbano;
 - 4 Cortes del terreno que identifiquen pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), y superficie;

- Cronograma valorado de obras.
 - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
8. Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: Antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana con cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo (área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo); propuesta vial, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato A4 INEN, y en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
9. Informe de Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental Áridos, Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal sobre la prevención de la contaminación ambiental que pudiera ocasionar el proyecto definitivo, así como las recomendaciones de ser el caso identificadas en el cumplimiento de la Autorización Ambiental entregada por el Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental), presentado en la etapa de anteproyecto.
10. Estudio contra incendios.
11. Carpeta de cartón color azul.

La vigencia del informe de aprobación de proyecto definitivo tendrá una duración de 1 año.

Requisitos para la elaboración de la resolución administrativa. - En la Asesoría Jurídica Municipal se requerirá:

1. Informe técnico de la Dirección de Planificación del proyecto definitivo;
2. Garantías otorgadas por el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras, las mismas que deberán responder al número de lotes proporcional al valor de las obras de infraestructura básica conforme lo determine el informe de avalúos y Catastros por m².

Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones. - El Municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

Cancelación de la hipoteca por garantía de obras. - Para la cancelación de la hipoteca o póliza que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico de la Dirección de Planificación, quién certificará el cumplimiento de las obligaciones garantizadas. Para el caso de urbanizaciones de interés social, se sujetará a lo que dictamina la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.

Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización. - El GAD Municipal de Mera, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes.

Si todos los informes fueren favorables formarán parte integrante del informe de la Dirección de Planificación quienes verificarán el cumplimiento de lo establecido en la resolución y en el presente código, informe que se entregará al departamento Jurídico del GAD Municipal de Mera quien elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que

sea suscrita por la Dirección de Planificación en representación de la Municipalidad de Mera y por el propietario de la Urbanización o su representante legal, y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca, póliza o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, el GAD Municipal hará conocer por escrito al propietario, o su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

La entrega de la Resolución administrativa de levantamiento de hipotecas no se concretará hasta cuando se constate la ejecución de todas las obras de infraestructura.

La Dirección de Planificación entregará al solicitante: los informes: preliminar, de anteproyecto y de aprobación del proyecto de urbanización, en el término máximo de 30 20 días laborables por cada etapa, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos el tiempo determinado en el presente código.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Planificación señalará las razones.

1.14.3 Urbanizaciones de interés social. –

El procedimiento para obtener el permiso de una urbanización de interés social contemplará todos los procesos anteriormente señalados, y se sujetarán a la ordenanza para la aprobación de programas de interés social. Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

1. Los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro-vivienda) y, que previamente el GAD Municipal de Mera, las califique como tales.
2. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán a parte de lo antes señalado:

- Implantación: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos o expansión urbanos que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, teléfono.
- Normas de zonificación: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollarán en las asignaciones de las siguientes formas de ocupación: continua con retiro frontal (3m.), posterior (3m.) implantación continua, debiendo acogerse al lote mínimo de estas asignaciones que se norme en la Ordenanza Respectiva.
- Equipamiento comunal: La construcción de las obras de infraestructura básica y equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en la Ordenanza Respectiva.
- Garantía de cumplimiento de obras: Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la propiedad. (Protocolizada y registrada en el registro de la propiedad del Cantón Mera).

1.14.4 Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo. -

La urbanización de interés social de desarrollo progresivo es aquella que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
- Certificado de Gravamen con historial mínimo de 5 años de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces en el Cantón;
- Certificado de ingresos; y,
- Certificado de no afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura podrán ser entregadas al GAD Municipal de Mera por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo:

ETAPA 1.- Implantación, en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura y rasante de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado.

ETAPA 2.- Conformación, en un plazo máximo de seis años a más del tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, asfalto o adoquinado de vías, red matriz de agua potable, colector principal de alcantarillado, planta de tratamiento de aguas servidas, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas.

ETAPA 3.- Consolidación, y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

1.14.5 Planos modificatorios de urbanización. –

Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

1. Formulario de solicitud de fraccionamiento: dirigida al Alcalde por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal, para revisión de planos modificatorios.
2. El original del permiso de urbanización, ordenanza (en caso de viviendas de interés social) o resolución administrativa.
3. Un juego de planos aprobados
4. Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
5. Cinco copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

1.15 Normas generales para parcelación o fraccionamiento

1.15.1 De los lotes

En urbanización y/o fraccionamiento nuevo los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo, en concordancia a los retiros establecidos en el presente código.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará una tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes.

En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje, sin que con esto deje de cumplir el frente mínimo.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:3 (frente – fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 30% y que no cumplan con el lote mínimo establecido en la presente norma.

En todo proceso de fraccionamiento, lotización y/o urbanización, los lotes resultantes deben cumplir con la superficie mínima establecida en cada PIT, la cual estará libre de cualquier afectación.

1.15.2 Propuesta de Apertura de Vía Pública y parcelación en el Área Urbana. -

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera puede acordar mediante convenio con el propietario de una parcela la traza y apertura de vías públicas y/o parcelación, conforme a las exigencias de estas normas.

En el convenio se establecerá que las superficies destinadas a vía pública pasarán al dominio público de la Ciudad, sin erogaciones ni compromisos para la misma, ajenos a los establecidos específicamente en cada caso y que no podrá procederse a la venta de parcelas si no existen servicios públicos de agua, alcantarillado, desagües, luz y pavimento, adoquinado o asfalto. El GAD Municipal de Mera puede convenir con las empresas prestadoras de Servicios Públicos disposiciones de carácter general que faciliten la tramitación de propuestas de apertura de vía pública por particulares siempre y cuando se justifiquen dentro del trazado vial.

1.15.3 Obligatoriedad de Cumplimiento del convenio. -

Todo convenio se formalizará ante el Notario Público, debiendo, lo que pase a poder de la municipalidad, quedar libre de reivindicaciones o reclamos de derecho habientes por parte del propietario y sus sucesores, así como de todo gravamen.

1.15.4 Proporción de Terreno Destinado para Uso y Utilidad Pública. -

Toda parcelación que exija la apertura de vía pública, o propuesta de fraccionamiento o urbanización referida a una superficie superior a 3.000,00 m² obligará a la cesión gratuita a la Ciudad de una superficie de terreno que no exceda el 35% del total del área de la parcela, afectada para uso y utilidad pública.

A criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el 15% y como máximo el 25% calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales.

En todos los casos deberá destinarse no menos de la mitad de la superficie cedida para uso público y acceso absoluto, como espacios verdes y comunales.

1.15.5 Ancho de Calles. -

El ancho de la vía pública de la Ciudad será proyectado considerando el tránsito y densidad poblacional de la zona, y deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas del GAD Municipal de Mera en base al plan vial debidamente aprobado. El ancho de las calles no será menor de 10 metros en los sectores consolidados, salvo en los casos que el Plan vial determine lo contrario.

1.15.6 En los casos de subdivisión de predio por herencia o división de hecho. -

El tamaño y frente mínimo deberá responder a la zonificación y deberá contar con espacios verdes y áreas comunales conforme a lo descrito en los Artículos anteriores.

1.15.7 Prohibición de fraccionamiento de un bien inmueble mediante la figura de derechos y acciones. -

Queda terminantemente prohibido fraccionar un inmueble sea urbano o rural mediante la figura de derechos y acciones. Los fraccionamientos que se realicen en contraposición a lo aquí establecido serán nulos, de nulidad absoluta y no conferirán derecho alguno a los intervinientes. Los notarios se abstendrán de tramitar cualquier expediente que se contrapongan a lo aquí señalado.

Si de hecho se diera una compra venta que transgreda lo aquí prescrito, el Registrador de la Propiedad se abstendrá de registrar en los libros a su cargo la indicada compraventa, así como también el departamento de avalúos y catastros municipal de hacer constar la misma en sus archivos.

Igualmente es de prohibición absoluta ejecutar vías u obras de cualquier naturaleza, sortear y/o adjudicar parcelas o lotes mientras los derechos y acciones no haya sido materia de fraccionamiento aprobado por el GAD Municipal de Mera. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a los derrocamientos pertinentes o a la imposición de multas equivalentes al valor de lo construido en el caso de ejecución de vías u obras similares, el cual estará a cargo del Comisario de Construcciones.

1.15.8 Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. -

En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

1.15.9 Autoabastecimiento. -

Cuando no fuere posible que la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado dote a un sector; de agua potable y de alcantarillado, el fraccionamiento podrá ser autorizado, siempre que los beneficiarios de la misma construyan los sistemas hidrosanitarios respectivos de autoabastecimiento, los cuales deberán ser revisados y aprobados por la mencionada Unidad.

1.15.10 Predios limitados o atravesados por ríos o quebradas

Mantendrá una franja de protección mínima según lo establecido en el numeral de afectaciones del PUGS, de la clasificación de las afectaciones. Estas zonas de protección serán de uso comunitario y de libre acceso. El mantenimiento y conservación de las áreas los realizará el frentista.

1.15.11 Responsabilidad del Concejo Municipal de Mera. -

Previo informe de la Dirección de Planificación y de la constatación de toda la documentación que ha servido de base para la emisión de dicho informe, entre los que deberá constar: el informe de topografía municipal sobre la verificación en campo, respecto a afectaciones, sobre posiciones, propiedad, límites, dimensiones, colindantes, o cualquier otro particular relacionado al terreno que se fracciona, podrá o no autorizar los proyectos de urbanizaciones de interés social.

1.15.12 Informe al Concejo Municipal. -

El Concejo será informado de todos los proyectos definitivos de urbanizaciones que se realicen dentro del área urbana y urbanizable, para la aprobación del órgano administrativo mediante resolución. Teniendo como principio indispensable que todos los proyectos de nuevas urbanizaciones y subdivisiones no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas por el presente código y lo que establece el PDOT y PUGS.

1.15.13 Aprobación de la resolución administrativa. -

Se entregará las copias al arquitecto planificador o propietario previo el pago de la Hipoteca del costo total de las obras, valor que se calculará en base a los costos de urbanización que la Dirección de Obras Públicas emitirá hasta cada 31 de diciembre, valor que será equivalente al número de lotes según el avalúo catastral. Este artículo se aplicará en el área urbana, de expansión y áreas urbanizables.

La resolución administrativa u ordenanza que se emita para cada urbanización o subdivisión, una vez protocolizada constituye el permiso previo para ejecutar las obras de urbanización. Obteniendo el permiso definitivo, una vez que se haya pagado la Hipoteca del costo total de la obra.

1.15.14 Obligaciones para las urbanizaciones y subdivisiones. -

Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano y urbanizable, deberán sujetarse a las normas y disposiciones establecidas por los organismos competentes: Dirección de Obras Públicas, Dirección de Planificación, Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, vías y someterse a la aprobación previa de éstos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión se constituirán obligatoriamente en vías, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan, la franja de protección será conforme el voltaje que sea transmitido y normativa emitida por el ente rector definido en esta normativa en el PUGS sobre las Afectaciones.

La Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, y la empresa energía eléctrica no podrán dar servicio ni factibilidad de estos a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano o urbanizable, en áreas de protección y/o en áreas de riesgos naturales de alta vulnerabilidad.

1.15.15 Revocatoria. -

El Concejo Cantonal podrá revocar las Resoluciones de autorizaciones y aprobaciones de urbanizaciones o subdivisiones que hayan sido aprobados según su competencia, si se comprueba que se han presentado datos falsos, como lo estipula la Ley. Exceptuando lo contemplado en el Art. 480 del COOTAD.

1.15.16 Abstención del registrador de la propiedad. -

El Registrador de la Propiedad se abstendrá de registrar, si no ha recibido la autorización municipal. Su incumplimiento conllevará la nulidad de la inscripción.

Para garantizar el cumplimiento de estas obras el GAD Municipal de Mera elevará la aprobación del proyecto a escritura pública debidamente registrada y quedarán hipotecados al Municipio con prohibición de enajenar los lotes de la urbanización en la cantidad que el monto de las obras lo determine o en su defecto garantizados mediante una póliza equivalente al valor en mención. El valor a hipotecarse lo fijará previamente la Dirección de Planificación con el apoyo de la Dirección de Obras Publicas en concordancia con lo que se estipula en la sección relativa a garantías, inspecciones, recepción de obras y en lo que fueren pertinentes.

1.15.17 Intensificación del suelo

Para intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo. Los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrá un incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COST), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de este código. Los proyectos que pueden acogerse al incremento. - Los proyectos enmarcados en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales del presente código, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y las siguientes situaciones:

- a) Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector;
- b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal;
- c) Los predios podrán acogerse a la intensificación señalada siempre y cuando, los nuevos coeficientes de ocupación y de utilización y, especialmente, la nueva altura, no afecten a la unidad morfológica del tramo ni de la manzana donde se ubica el predio;
- d) Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original, ante sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza;
- e) En el caso de edificaciones construidas antes de la presente ordenanza, que requieran realizar ampliaciones mejorando el remate de cubierta y respetando la altura permitida y que contribuyan a integrar la imagen urbana, el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total podrá ser flexible hasta en 20% adicional; y,
- f) Cuando se busque obtener terreno adicional edificable.

1.16 Procedimientos para la elaboración de resoluciones administrativas

1.16.1 Resolución administrativa para Propiedad Horizontal. -

- a) El usuario deberá Ingresar a la Dirección de Planificación la documentación constante en el capítulo VII. III. del presente código, mismo que será revisado por la sección de regulación urbana y de fraccionamientos, de donde se emitirá un informe al departamento Jurídico, previo el pago de la tasa de aprobación y revisión de planos equivalente al 2 x 1000 sobre el costo del área construida por parte del propietario.
- b) La Asesoría Jurídica elaborará la resolución administrativa de propiedad horizontal pertinente, el cual deberá ser firmado por el Señor Alcalde y entregado al Concejo Municipal para su conocimiento.

- c) Conocido por el Concejo Municipal junto con la certificación del secretario general del GAD Municipal de Mera de que ha sucedido ese conocimiento, el expediente regresará a la Asesoría Jurídica a fin de que el interesado proceda a la protocolización e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad de ser el caso.

1.16.2 Procedimientos para la resolución administrativa de fraccionamientos y urbanizaciones

- a) El usuario deberá ingresar a la Dirección de Planificación la documentación constante en el numeral 1.12 y 1.13 de este Anexo, mismo que será revisado, desde donde se emitirá un informe a la Asesoría Jurídica en el que constará el costo de las obras de infraestructura y el cronograma de ejecución de obras con todo su expediente, previo el pago de la tasa de aprobación y revisión de planos para el caso de urbanizaciones: el 2 x 1000 sobre el costo de la urbanización que comprende avalúo de suelo y costo de infraestructura básica presentada por parte del propietario, y para el caso de fraccionamientos agrícolas y subdivisiones urbanas y de expansión urbana el costo que equivale al 1 x 100 del avalúo catastral actualizado del predio.
- b) La Asesoría Jurídica elaborará la resolución administrativa pertinente, para lo que deberá analizar y revisar la legalidad de la documentación que contiene el expediente, establecer la constitución de garantías, realizar el cronograma de etapas de avance del proyecto y emitir la resolución administrativa correspondiente, la cual el alcalde deberá firmar;
- c) Resolución administrativa que la Asesoría Jurídica hará conocer al interesado, a fin de que se proceda a la protocolización e inscripción correspondiente en el Registro de la propiedad de ser el caso.

1.16.3 Prohibiciones. -

Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural.

1.16.4 Protocolización de la resolución u ordenanza

Luego de la resolución administrativa, la Secretaría General Municipal enviará al Archivo General de la documentación, y entregará las cuatro copias restantes a los siguientes estamentos del GAD Municipal de Mera: Dirección de Planificación, Unidad de Avalúos y Catastros, Procurador Síndico, y una al propietario. El Departamento de Obras Públicas Municipales señalará los costos de urbanización y subdivisión anualmente; La Unidad de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse o subdividirse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura.

1.17 Área verde y comunal

1.17.1 Porcentaje del área verde y comunal fraccionada.

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 del cantón Mera 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 a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes el cincuenta por ciento de la superficie entregada y el otro cincuenta por ciento para áreas comunitarias (mismas que deberán presentarse de manera individualizada para su registro y catastro). Áreas que deben estar libres de cualquier tipo de afectación.

En suelos urbanos, suelos de expansión urbana, y en suelos rurales en los que se permita hasta lotes de 1000 m², se exigirá el porcentaje respectivo de áreas verdes, considerando que son suelos urbanizables y futuras zonas urbanas y de expansión urbana.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria (el fraccionamiento no deberá sobrepasar el número de herederos), donación (directa a familiares o con un fin social) o venta (siempre y cuando haya dejado el área verde con anterioridad). Todo proyecto de desmembración que sea urbanización y/o lotización en las zonas anteriormente señaladas, deberá dejar el área verde conforme la normativa establecida.

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.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad 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 casos especiales, el pago en efectivo del porcentaje de cesión, podrá realizarse en dividendos hasta por un plazo máximo de seis meses o se prorrateará para el número de lotes resultantes, mismo que se cancelará al avalúo catastral vigente al momento de la transferencia de dominio.

Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Siempre y cuando no haya dejado área verde al inicio de su creación.

En caso de que existiere afectación por planes viales municipales vigentes, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 35% del área útil.

En todo caso, esta área no será inferior al 15% de la superficie urbanizable del terreno en atención al número de habitantes proyectados, y se ubicará con frente a una calle de fácil acceso.

- De 0 a 100 hab. /ha. el 15%
- De 101 a 150 hab. /ha. el 20%
- De 151 a 200 hab. /ha. el 22.5%
- De 201 a 250 hab. /ha. el 25%

a) Regla general.- la contribución o entrega mínima del quince por ciento calculado del área útil urbanizable del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales establecido Art. 424 del COOTAD, corresponde al fraccionamiento con fines urbanos; tanto en áreas urbanas como rurales de expansión urbana, en donde se realicen fraccionamientos para viviendas o asentamientos humanos masivos, sin que proceda tal exigencia en el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas previstos en el Art. 471 del COOTAD. El porcentaje de contribución estará dado en razón de la densidad poblacional del lugar.

No se exigirá el porcentaje de cesión en los siguientes casos:

1. Cuando se solicita una nueva subdivisión de un lote de terreno que anteriormente fue subdividido y por el cual se realizó aportaciones globales de áreas verdes y comunales, y el titular del bien es el mismo;
2. Cuando las divisiones del predio las ocasionare el cruce de una vía pública planificada por el Municipio
3. Cuando el Concejo Municipal al analizar la procedencia de redistribuir la contribución del porcentaje de áreas verdes y comunales realizado en la primera subdivisión, guarde la debida proporcionalidad con la segunda subdivisión;

b) En casos especiales no se exigirá área verde. - En las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, pasos laterales, canales abiertos, riberas

de ríos, esteros o quebradas, las vecinas a áreas de riesgo o que presenten pendientes superiores al 30%, cuando las áreas de afectación sean mayores al 25% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal equivalente al 5 % del predio a fraccionar.

- c) Inmuebles de áreas verdes y comunales no susceptibles a donación.** - Al ser bienes de dominio y uso público, destinados al uso de la comunidad en forma directa en los términos del Art. 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son inalienables, esto es intransferibles, por estar fuera del mercado según los Arts. 416 y 417 del COOTAD. Pero en las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establece el presente Código. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

El Concejo Municipal podrá acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado (bienes mostrencos, bienes activos de empresas municipales del GAD y/o acciones financieras directas); o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

- d) En áreas de equipamiento comunal.**- El GAD Municipal de Mera a través de la Dirección de Planificación, definirá el tipo de equipamiento a construirse en las áreas de equipamiento comunal mediante los estudios técnicos correspondientes, y en base a los requerimientos de equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos, como son: bienestar social, cultural recreativo y deportes, seguridad, administración pública, servicios funerarios, infraestructura de transporte, especial (depósitos de desechos industriales, tratamiento de desechos sólidos y líquidos Art. 424 del COOTAD.

1.17.2 Casos en los que la contribución de áreas verdes y comunales para fraccionamientos pueden ser compensada:

- Cuando el porcentaje de cesión sea menor al lote mínimo que establezca la zonificación, los propietarios pagarán esta obligación en dinero en efectivo, y de acuerdo al avalúo municipal y este código.
- Cuando sea inconveniente para la ciudad por dificultad de acceso, ubicación dispersa, presente pendientes mayores al 30%, no disponga de continuidad en la trama vial, predio que por su tamaño no pueda usarse para servicios comunales, ante lo que la Dirección de Planificación elaborará un informe que será conocido por Comisión de Planificación y Presupuesto, con el cual se podrá compensar en dinero el equivalente al área útil del terreno objeto de la subdivisión.
- Cuando el lote sea menor a 3000 m² Art. 424 COOTAD.

Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo verde exclusivo para la provisión de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.

1.17.3 Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal. -

El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al GAD Municipal de Mera, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

1.17.4 Legitimación de áreas verdes y comunales. -

La Dirección de Planificación del GAD Municipal de Mera remitirá el informe técnico, luego de haber recabado de la Asesoría Jurídica Municipal el informe en el que se analizará los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados con el que justifican la propiedad de todo el predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas.

En el informe técnico de la Dirección de Planificación incluirá la verificación física a través del área de topografía e informe respectivo de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por concepto de urbanización al GAD Municipal de Mera. Con los informes señalados, la Dirección de Planificación emitirá el informe correspondiente para conocimiento y aprobación por parte del Alcalde.

Con la resolución administrativa respectiva, la Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite jurídico administrativo para la transferencia de dominio de áreas verdes y comunales al GAD Municipal de Mera conforme a lo previsto en el Art. 479 del COOTAD. El resumen anual del inventario de estos bienes estará a cargo de la Unidad de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección Jurídica Municipal.

1.17.5 Catastro de áreas comunales. -

La Unidad de Avalúos y Catastros, verificará y constatará los lotes destinados a espacios verdes, y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobado previo la aprobación del permiso de construcción o transferencia de dominio realizado por la Dirección de Planificación.

1.18 Garantías

1.18.1 Tipos de garantías. -

El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

1.18.1.1 Garantía para edificaciones. -

- a) Fondo de garantía para la obtención del permiso de construcción. - Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá la garantía de ley a favor del Municipio, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a planos aprobados. No se rendirá garantía para construcción de obras que no requieran la aprobación de planos.

- b) Monto de garantía para las construcciones. - Será de acuerdo a los valores que establece la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Cobro de la Tasa por Servicios Técnicos y Administrativos del GAD Municipal de Mera vigente.
- c) Garantías que pueden aceptarse para habilitación del suelo y edificación. - El GAD Municipal de Mera aceptará como garantías hipotecas valoradas por la Unidad de Avalúos y Catastros, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. En el caso de construcción por etapas, el monto de garantía se calculará considerando el área bruta de construcción de cada etapa.
- d) Devolución de la Garantía. - La garantía será devuelta por el Municipio, una vez que el propietario o constructor haya obtenido el permiso de habitabilidad de la Dirección de Planificación:
- Requisitos para solicitar la devolución de garantía. -El propietario o constructor debe ingresar en la Dirección de Planificación:
 - Oficio dirigido al Señor Alcalde;
 - Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario;
 - Copia del memorando de garantía y del comprobante de depósito; Copia de Pago de predio actual;
 - Copia de permiso de construcción y aprobación de planos (en casos especiales incluir el informe favorable de habitabilidad emitido por el Cuerpo de Bomberos); Copia del Permiso de Construcción Anulado por Planificación (en caso de no haber realizado la construcción). Tener la documentación aprobada en la construcción para la inspección (planos y permisos).

Será considerada la solicitud de devolución de Garantía:

- Siempre y cuando el proceso constructivo lleve un avance de obra del 65%, en obra gris y guarde relación con lo que corresponde al Permiso de Construcción y planos aprobados arquitectónicos y estructurales, con esto se podrá autorizar el informe correspondiente para zona urbana; y para zona rural se deberá contar además con el pozo séptico o biodigestor ya construido.
- La nueva edificación debe contar con las acometidas de servicios básicos de Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica, en la zona urbana, no haber afectaciones por construcción a bienes municipales. Para la zona rural, al menos el tratamiento de aguas servidas.
- Todo cambio realizado al momento de la construcción, tanto en la parte arquitectónica como estructural deberá contar con la respectiva Aprobación de la Dirección de Planificación, de no poseer dicha autorización tendrá un plazo de 30 días a partir de la inspección realizada por el técnico designado para legalizar documentación, de lo contrario se realizará el informe de Ejecución de Garantía.
- Todo daño a bien público identificado en el proceso de inspección deberá ser restituido en un plazo de 15 días; de no proceder con la reparación o desalojo de material se procederá a realizar el informe de Ejecución de Garantía y se notificará a Comisaría Municipal, para la sanción respectiva.
- Sobre la existencia de modificaciones menores al 20%, se deberá presentar la constatación de comunicación realizada a la Dirección de Planificación, caso contrario se realizará el informe de Ejecución de Garantía y se informará a la Comisaría de Construcciones para que siga con el trámite correspondiente.
- Si el propietario no ha ejecutado construcción alguna, en su predio podrá acceder al informe de Devolución de Garantía, siempre y cuando presente la documentación legalmente anulada por la Dirección de Planificación.

- Realización del Informe de Devolución de Garantía: una vez que el propietario, constructor o urbanizador, haya obtenido el informe favorable de inspección, ingreso de datos catastrales actualizado y el otorgamiento del permiso de habitabilidad, se elaborará el informe correspondiente con el cual el fondo de garantía será devuelto por la Dirección Financiera al depositante.
- Fondos de garantía no retirados en la vigencia correspondiente: en caso de que el propietario en el transcurso de 2 años no haya retirado la garantía, la Dirección Financiera, previa verificación de la vigencia del permiso de construcción en la Dirección de Planificación y la inspección e informe elaborado por el técnico designado, devolverá o ejecutará el fondo de garantía conforme se determine.
- En caso de que el propietario en el transcurso de 2 años no haya retirado la garantía, la Dirección Financiera, previa inspección e informe del técnico designado, con actualización catastral de la Dirección de Planificación, devolverá o ejecutará la garantía, o a su vez realizará acuerdos con el propietario para su prórroga.

1.18.1.2 Garantía para urbanizaciones

- a) Garantía para urbanizaciones y subdivisiones.- Para subdivisiones y urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GAD Municipal de Mera por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización a realizarse; para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor de la Municipalidad cuyo valor cubrirá el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización, o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. En las urbanizaciones calificadas como de interés social únicamente se hipotecarán los lotes como garantía de ejecución de las obras, en concordancia con la ordenanza para la aprobación de viviendas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas. El

Departamento Financiero vigilará la vigencia de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

- b) Urbanizaciones construidas por etapas. - En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.
- c) Devolución de la garantía por obras de urbanización. - La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en el presente código.
- d) Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal. - Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del GAD Municipal de Mera.

1.19 Sistema vial e infraestructura

1.19.1 Clasificación. -

Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria.

1.19.2 Red Vial Primaria (vía arterial). -

- a) Composición: Está integrada por avenidas de tránsito rápido.
- b) Función: Prolongar, dentro de la Cabecera Cantonal y las Cabeceras Parroquiales, los accesos que vinculan a éstas con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a las áreas centrales.

1.19.3 Red Vial Secundaria (vía colectora). -

- a) Composición: Está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución.
- b) Función: Son colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí con la Red Primaria. Absorben el máximo caudal de transporte público automotor y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

1.19.4 Red Vial Terciaria (vía local). -

- a) Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Cabecera Cantonal y las Cabeceras Parroquiales que no integran las redes primaria o secundaria.
- b) Función: Servir al tránsito local.

Vías Semi peatonales: Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal. Vías Peatonales: Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía.

1.19.5 Ciclo Vías. -

Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

1.19.6 Vías con L.E. Particularizadas. -

En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a calles deberá respetarse el retiro de frente al eje de calle que se indique en el Plano de zonificación respectivo.

1.19.7 Actividades por desarrollarse en la vía pública

Relacionadas con la Circulación. -

- a) Transporte público de media y larga distancia;
- b) Transporte público urbano;
- c) Circulación de vehículos livianos de carga y pasajeros;
- d) Circulación de camiones medianos; (conforme lo determine la ordenanza de horarios de ingreso);
- e) Circulación de camiones pesados;
- f) Estacionamiento;
- g) Circulación de motocicletas;
- h) Circulación de bicicletas;
- i) Circulación de peatones.

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades ante dichas se ajustará a las limitaciones establecidas en el Plan vial del cantón Mera o similar.

1.19.8 De las Normas Aplicables al Diseño y Construcción de Vías. -

a. Diseño y construcción de vías urbanas. - Se regirá por las disposiciones pertinentes constantes en las normas técnicas y urbanísticas complementarias a esta ordenanza (Código de Arquitectura y Plan Vial).

Tabla 83. Especificaciones mínimas de vías urbanas

TIPO	NO. CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL M	ACERA	EXTENSIÓN EN KM	CUNETA	ANCHO MÍNIMO
EXPRESA	2	3,5	Si	1,50-3,00	Si	24
ARTERIAL	2	3	Si	2,50-5,00	Si	18
COLECTORA	2	3	Si	2,50-5,00	Si	16

LOCALES A	2	3	Si	2,50-5,00	Si	14
LOCALES B	2	3.5	Si	1,00-2,50	Si	12,4
LOCALES C	2	3	Si	0,50-1,00	Si	10
PEATONAL / VEHICULAR A	2	3	-	0,50-1,01	-	6
PEATONALES B	-	-	-	0,01-0,50	-	3
ESCALINATAS	-	-	-	0,0010-0,010	-	2,4
CICLOVIA	-	-	-	0,010- en adelante	-	1,85/2,9 5

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

- a) El diseño de construcción de vías urbanas se regirá por las disposiciones constantes en el presente código.
- b) La Municipalidad planificará las vías arteriales, colectoras, locales, semi-peatonales, ciclo vías, en base al plan y los estudios específicos sobre vialidad y transporte. El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas pueden ser realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en el planeamiento vigente y a las disposiciones de las normas técnicas y urbanísticas complementarias a esta ordenanza (o Plan vial).
- c) El uso del sistema vial urbano. -Se regirá por las regulaciones especiales que dictará la Municipalidad, y por las disposiciones que contiene la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.
- d) El diseño y construcción de las vías. - Se regirá por las disposiciones de este numeral, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, y las normas emitidas por el MTOP.
- e) La Municipalidad diseñará las vías expresas, arteriales y colectoras. - En base a planes zonales y estudios específicos sobre vialidad y transporte (Plan Vial).
- f) El diseño y construcción de ciertas vías colectoras, locales y peatonales serán realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en los planes zonales.

- g) Las normas de diseño geométrico de las vías. - Se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo.
- Acera: se tomará un ancho modular de 60 cm. para el tráfico peatonal, mínimo de 1.50 m., la dimensión dependerá básicamente del tráfico peatonal previsto.;
 - Ancho de carril: el ancho normalizado de carril será de 3 m.; donde la velocidad sea 50km/h.
 - Ancho de calzada: dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinentes;
 - Parterre: se recomienda un ancho mínimo de 2 m.;
 - Radio de ochava: se considerarán los siguientes radios mínimos: entre calles de hasta 10 m. radio = 3 m.; entre calles > de 10 m. radio = 5 m.; avenidas radio = 10 m.
- h) De los pasajes: Se aceptarán pasajes de 3 m. de ancho hasta 30 m. de longitud y hasta 2 lotes. De 6 m. de ancho hasta de 4 lotes y hasta una longitud de 60 m. Todo esto conforme lo establece la zonificación respectiva, salvo en los casos en donde la zonificación determine ocupación con portales, en donde se regulará sin portal y retiro mínimo de 2,40m. No se aceptaran pasajes en el suelo rural.
- i) Los derechos de vías. - Las vías de inter-relación estatal deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el MTOP, estudios y recomendaciones viales de la zona de expansión urbana.
- j) Los derechos en vías rurales. - Se regularán con una faja de protección para Troncal Amazónica; Corredor estratégico estatal 1 de 25 metros; para corredores secundarios de 15 metros, vía Mera- Colonia 24 de Mayo-Colonia 9 de Octubre- Santa Clara; Corredor Shell-Madre Tierra-Puerto Santana-Puyu Pungo-Putuimi; y ramales de caminos vecinales de 10 metros, contados desde el eje de la vía, salvo en los casos en el que Plan Vial Cantonal determine lo contrario.

1.20 Ocupación de aceras

En ocupación de las calzadas y aceras. - como consecuencia de las actividades que se detallan a continuación jamás podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes:

- Kioscos de venta de diario y revistas, y de flores
- Servicios públicos o comerciales: Acceso o ventilación de cámaras de servicios públicos.
- Recolección de correspondencia.
- Lustre de calzado.
- Mesas y sillas de confiterías y bares.

1.20.1 Zona de seguridad de la bocacalle

Se denomina “Zona de Seguridad de la Bocacalle”. - Al polígono determinado por las L.F.E. (línea de fábrica de esquina) y sus prolongaciones virtuales. Dentro de la Zona de Seguridad de la Bocacalle quedan prohibidos el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con excepción de las columnas públicas, las de señalización luminosa y las de nomenclatura vial. Se admitirán también los cuerpos salientes cerrados por encima de los 3 m sobre el nivel de la acera, según lo determine este código.

1.21 Solares no construidos

Con el propósito de evitar el acaparamiento, especulación del suelo urbano y propiciar un mejor uso y oferta del mismo, conforme el Art. 507 del COOTAD, se establece a las personas naturales o jurídicas que posean predios urbanos no edificadas, un recargo anual del dos por mil (2 %) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificadas hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificios ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector. Demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este Art., en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeron otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

En caso de transferencia de dominio sobre solares sujetos al recargo, le corresponde al vendedor entregar saneando dicho impuesto, mientras que, para el comprador, este recargo se aplicará a partir del segundo año de la fecha de la respectiva escritura. En el caso de solares pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del área urbana o que estuvieren tramitando préstamos para construcción de vivienda en alguna institución afín, el recargo entrará en vigencia a partir del tercer año. Registro de lotes que la Unidad de Avalúos y Catastros en coordinación con la Asesoría Jurídica deberán llevar un efectivo control.

Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Mera, en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinará zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal

y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Mera en el Registro de la Propiedad. Conforme lo establece el artículo 64 de la LOOTUGS.

1.22 Exenciones de impuestos. -

Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones;

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones;
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

1.23 Exenciones temporales. -

Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles;

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

1.24 Expropiaciones para Vivienda de Interés Social y Regularización de Asentamientos Urbanos en solares no edificadas.

Expropiación de predios para vivienda de interés social. - Se podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales:

- a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona,

sea esta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado;

- b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión, de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y,

Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva.”

Cualquier persona natural o jurídica, podrá solicitar al Municipio respectivo, la expropiación de los inmuebles que se hallen comprendidos en los casos previstos por los artículos anteriores, para destinarlo a un objetivo de beneficio social.

En este caso el Municipio declara la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consignándose el valor del inmueble a expropiarse en la forma prevista al artículo siguiente.

- c) Declaraciones de zonas especiales de interés social, el Municipio declarará zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Como lo establece el artículo 65 de la LOOTUGS.

1.25 Las expropiaciones. -

Las expropiaciones que se realizaren de conformidad con las disposiciones de esta sección se pagarán según el valor comercial con que las respectivas propiedades figuren en el correspondiente catastro municipal y de la siguiente forma:

- a) El 30% en efectivo; y,
- b) El 70% a 20 años plazo con bonos al máximo interés establecido para las cuentas de ahorro, vigente a la fecha de expropiación.

Los inmuebles expropiados de conformidad de esta sección se destinarán a los siguientes objetivos:

- Realización directa de programas de vivienda especialmente de interés social;
- Venta de terrenos para construcción de vivienda por parte de particulares que no tengan vivienda o a cooperativas constituidas en avanzado proceso de formación; y,
- Luego de satisfacer las demandas anteriores, para la venta a personas naturales o jurídicas para el uso residencial, servicios, equipamiento comunitario, comercial o industrial compatible al uso del suelo del sector.

El precio de venta de los terrenos comprenderá el valor de la expropiación, de las mejoras realizadas por la Municipalidad y el de la plusvalía si es el caso.

1.26 Estacionamientos

Cálculo del número de puestos de estacionamientos. - Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en este código y en el cuadro siguiente:

Tabla 84. Requerimiento de estacionamientos

CUADRO: REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS Y CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS			
USO	GENERAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
1. Uso residencial			
Vivienda menor de 65 m ² de área total.	1 por cada 2 viviendas.	1 c/8 viviendas.	
Vivienda mayor de 65 m ² hasta 120 m ² de área total.	1 por cada vivienda. 2 por cada vivienda.	1 c/8 viviendas.	
Vivienda mayor a 120 m ² de área total.		1 c/4 viviendas.	
2. Uso comercial y de servicios			
Centros de diversión	1 por cada 10 asientos		
Oficinas administrativas, oficinas administrativas en general; y, comercios menores a 250 m ² .	1 por cada 50 m ² + 1 por la fracción mayor o igual a 25	1 c/200 m ²	

	m ² .		
Comercio de menor escala hasta 500 m ² .	1 por cada 25 m ² .		10% del área construida en planta baja
Centros de Comercio de hasta 1.000 m ² .	1 por cada 20 m ² .		10% del área construida en planta baja
Centros comerciales mayores a 1000 m ² .	1 por cada 15 m ² .		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 4 habitaciones		Dentro del predio
3. Equipamientos y Servicios			
Educación Preescolar y Escolar Secundaria Superior	2 por cada aula 5 por cada aula 10 por cada aula	4 8	Dentro del predio Dentro del predio Dentro del predio
Cultural, bienestar social, recreativo y deportes y religioso.	1 por cada 25 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas (2)	1 por c/10 camas	Dentro del predio

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

Tabla 85. Estacionamientos mínimos requeridos en viviendas

USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES
1.- vivienda			
Menor de 60 m ²	1 por cada 2 Vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor 60 y menor de 110 m ²	1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor a 110 m ²	Mínimo 1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 4 viviendas

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda no se requieren estacionamiento para visitas.

Tabla 86. Estacionamientos mínimos requeridos en equipamientos

2.- Comercio y servicios				
USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
Centro de diversión	1 por cada 15 asientos			
Oficinas administrativas y comercios menores hasta 250 m ²	1 por cada 50 m ²	1 por cada 50 m ²	1 por cada 200 m ²	

Comercio de menor escala hasta 500 m ²	1 por cada 25 m ²	1 por cada 50 m ²		10% del área construida en planta baja.
Centros de comercio hasta 1000 m ²	1 por cada 20 m ²	1 por cada 25 m ²		10% del área construida en planta baja
Centro de comercio mayores a 1000 m ²	1 por cada 15 m ²	1 por cada 20 m ²		10% del área construida en planta baja.
Alojamiento	1 por cada 5 habitaciones	1 por cada 10 habitaciones		Dentro del predio

3.-Equipamiento y servicios

USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
Educación: preescolar, escolar, secundaria y superior.	2 por cada aula 5 por cada aula 10 por cada aula	1 por cada 1000 m ² de construcción.		Dentro del predio
Culto y cultural	1 por cada 25 asientos	1 por cada 50 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas	1 por cada 10 camas	1 por cada 10 camas	Dentro del predio

4.-Industrial y bodegas

USO	GENERAL	CARGA Y DESCARGA
Industrial	2 por cada 200 m ² de construcción	Dentro del predio

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

1.26.1 Reglamentación de estacionamientos. –

Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la unidad administrativa correspondiente.

- b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3,00m) de la línea de fábrica;
- c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros (3,00m);
- d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de 20 puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;
- e) En zonas residenciales no se podrá construir garajes en los retiros frontales;
- f) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros laterales. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,50 metros y máxima de 3,50 metros siempre y cuando sea inclinada;
- g) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en la Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos, coliseos, plazas de toros, estadios, mercados;
- h) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación, la rampa de acceso de la vía hacia la vereda

no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a 50 centímetros;

- i) En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos;
- j) No se permite la ocupación de la acera, como estacionamiento de vehículos; y,
- k) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales con áreas mayores o iguales a 300 m² podrán planificarse con estacionamientos.

1.27 Levantamientos planimétricos de Compra/Venta

Requerirá presentar los siguientes requisitos:

- a) Formulario para aprobación de levantamiento planimétrico y/o replanteo;
- b) Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio + más 4 copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3; A2; A1 De acuerdo al área del predio;
- c) Ubicación a escala y georreferenciada en coordenadas UTM WGS84 zona 17 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en la el área rural; los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la Cabecera Cantonal Mera y/o en las cabeceras parroquiales de Madre Tierra y Shell, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos geo referenciados de los vértices de la parcela;
- d) Certificado del registro de la propiedad actualizado original y copia;
- e) Certificado de no adeudar al municipio;
- f) Copia de la escritura debidamente registrada del vendedor;
- g) Copia del planimétrico anterior; en caso de predio individual, o copia de plano de fraccionamiento aprobado en caso de primera venta.

- h) Copia de cédulas y papeletas de votación del comprador y vendedor;
- i) 1 CD que contenga el levantamiento planimétrico georreferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- j) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- k) Formulario del certificado del Plan regulador;
- l) En caso de verificar diferencia o excedente de área o cambio de dimensiones en el levantamiento planimétrico presentado para compraventa, se notificará como observación la aprobación previa de levantamiento planimétrico de replanteo, por lo que se reiniciará el proceso de aprobación.
- m) Una carpeta de color amarillo.

Tiempo de entrega 8 días laborables para la zona urbana y 15 días laborables para la zona rural o lotes que superen los 1000.00m². (En caso de observación identificada para replanteo, el plazo de atención inicial se considerará como fenecido, e iniciará de nuevo con el proceso solicitado).

Recomendación general, el propietario y profesional, antes de solicitar el proceso para la aprobación de un trámite de compraventa, deberá confirmar que las dimensiones, superficie y cabida correspondan a las determinadas en la escritura, caso contrario deberá aprobar previamente el replanteo del predio y considerar el correspondiente proceso de regularización y rectificación de áreas adicional.

1.27.1 Requisitos para Certificado de Afectación. -

- a) Formulario de Afectación de Plan regulador;
- b) Copia de la escritura debidamente registrada del propietario;
- c) Certificado de No adeudar al Municipio;
- d) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;

- e) Planimétrico anterior con vigencia de dos años;
- f) Carpeta de color verde;

Tiempo de entrega 5 días laborables.

1.28 Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno

1.28.1 No se aplicará el presente capítulo:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Mera;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.
- c) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el ex IERAC e INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria; o Ministerio del Ambiente;
- d) Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa.

1.28.2 Excedentes o diferencias de áreas. -

Excedentes o diferencias de Terrenos de propiedad privada. -

Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa.

Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, establece mediante la presente ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de Regularización. (Concordancia con Art. 481.1 COOTAD)

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la presente ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, procederá a rectificar la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad.

Se considerarán como linderos consolidados aquellos que se encuentran dentro de paredes, muros, construcciones, o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambios o alteración tales como árboles de más de 10 años; y se considerará como linderos no consolidados aquel que sus linderos son susceptibles de alteración o cambio.

Se identificarán como excedentes, si las dimensiones del título de domino original se mantienen, pero al practicar el cálculo de superficie esta supera el área original.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El Registrador de la Propiedad del cantón Mera para los casos establecidos para lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición de propiedad de los gobiernos

autónomos Descentralizados (artículo 481 del COOTAD) y presente numeral, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Se entenderá como la Regularización, al conjunto de acciones determinadas en este código para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra urbana o rural, y comprende: los actos administrativos de titulación de tierras rurales o urbanas que se encuentran como excedentes de terrenos con linderos consolidados en favor de personas titulares del dominio del bien de mayor extensión colindantes con el área.

Se define como Error Técnico Aceptable de Medición, a la diferencia de áreas por errores de cálculo o de medición identificados bajo la técnica matemática o de la geometría.

Para la regularización se considerarán los siguientes casos probables:

- a) Regularización de terreno con diferencia de superficie que supere el error técnico aceptable: El área del predio, parcelación o lote es inferior a la constante en el título de propiedad, la diferencia con o sin linderos consolidados establecidos en el título de propiedad , se realizará con la aprobación del levantamiento planimétrico de REPLANTEO por parte de la Dirección de Planificación , siendo esta aprobación el informe técnico de identificación que será puesto en conocimiento de la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado para la Resolución Administrativa correspondiente y que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad, como Rectificación de superficie.
- b) Regularización de predio, parcelación o lote con linderos determinados y con error de cálculo de la superficie que supere el error técnico aceptable.- se rectificarán y regularizarán con la aprobación del levantamiento planimétrico de REPLANTEO, en el que se corregirá la superficie, por parte de la Dirección de Planificación, en cuya aprobación se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados

si los hubiere, siendo esta aprobación el informe técnico de identificación que será puesto en conocimiento de la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado para la Resolución Administrativa correspondiente y que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad.

- c) Regularización de excedentes que no superan el Error Técnico Aceptable de Medición, los excedentes que no superen el error técnico aceptable de medición en terrenos con o sin linderos consolidados, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del predio, parcelación o lote con la aprobación del levantamiento Planimétrico de REPLANTEO en el que se incluirá el excedente, por parte de la Dirección de Planificación mediante informe técnico de aprobación favorable. Recomendándose la aclaratoria y rectificatoria de la escritura matriz a ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d) Regularización de excedentes con linderos consolidados y no consolidados : los excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote, con la aprobación del levantamiento planimétrico de REPLANTEO en el que se incluirá el excedente, por parte de la Dirección de Planificación, siendo esta aprobación el informe técnico de identificación que será puesto en conocimiento de la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado para la Resolución Administrativa correspondiente , en la que se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere; y que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad.

1.28.3 Requisitos que exige el Art. 481.1 del COOTAD para su aplicación. -

- Que exista título, esto se refiere a la existencia de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Que en el título existan linderos referenciales conocidos;
- Que el Municipio efectúe y verifique una nueva medición, clara y precisa;

- Acta de mutuo acuerdo de los colindantes notariada, de no existir problema o controversia con los linderos siendo habilitante para su legalización. Esta acta de conformidad se requerirá únicamente con los linderos en los que exista el excedente.
- a) Casuística que se desprende de los requisitos. - Cabe referir que según el Código Civil en su Art. 603, los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Estos modos de adquirir el dominio se constituyen en las únicas formas de obtener la propiedad.
- b) Para que el título sea válido. - Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.
- c) Ámbito de aplicación de los excedentes.- Se deberá aplicar para la determinación y enajenación de excedentes, provenientes de error en la medición y/o nueva medición técnica, respecto de inmuebles urbanos y rurales, cuyos títulos se hubieren otorgado e inscrito antes o después de la vigencia del COOTAD y del presente Código, sin que aquello contravenga el principio de irretroactividad establecido por el Art. 7 del Código Civil, en virtud de que los excedentes se determinan a la fecha en que la diferencia de superficie sea detectada por la Municipalidad y no respecto de la fecha en que se hubiere instrumentado la adquisición del inmueble e inscrito el respectivo título.
- d) Instrumentación de los excedentes. - De oficio o a petición del propietario o sus sucesores en derecho, la municipalidad dispondrá la práctica de las mediciones técnicas y levantamientos planímetros, necesarios para verificar las dimensiones de los inmuebles, de manera que se pueda determinar, si es el caso, la existencia de los excedentes a los que se refiere el Art. 481 y 481.1 del COOTAD. La ordenanza deberá prever que dichos procedimientos sean notificados a los propietarios o sus sucesores en derecho, quienes deberán proporcionar a la Municipalidad, la información y documentos respectivos, así como las facilidades para la práctica de las mediciones.

El o los interesados en la regularización del excedente del bien inmueble de su propiedad, deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud de regularización o adjudicación de la excedente dirigida al señor Alcalde, en la que deberá constar obligatoriamente el lugar donde recibirá notificaciones, dirección de domicilio, correo electrónico y datos personales, a lo que se adjuntará:
 - 1.1. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del bien de propiedad del solicitante.
 - 1.2. Levantamiento planimétrico previamente autorizado y aprobado (REPLANTEO) por la Dirección de Planificación en el que se detallará el área escriturada y el área excedente a regularizar.
 - 1.3. Levantamiento planimétrico del bien en el que conste unificada el área escriturada y el área excedente, determinándose ubicación, linderos y colindantes.
 - 1.4. Copia de la escritura debidamente registrada.
 - 1.5. Certificado de no adeudar al Municipio.

Los excedentes a los que se refiere el Art. 481 y 481.1 del COOTAD constituyen bienes municipales en el primer caso y bienes de propiedad privada en el segundo caso, por tanto, su transferencia se debe efectuar por parte de la Municipalidad en la forma dispuesta en el COOTAD. Estableciéndose el siguiente procedimiento:

Una vez presentada la solicitud, el Señor Alcalde remitirá a la Dirección de Planificación, para su estudio y elaboración de Informe técnico, en donde incluirá el informe actualizado de catastro predial municipal, el cual será enviado al departamento Jurídico Municipal.

De no ser procedente se notificará legalmente al interesado y se archivará el proceso.

De ser procedente, Procuraduría Síndica Municipal continuará con elaboración de la Resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, a la cual se anexarán los requisitos presentados, así como el comprobante de pago del valor de la tasa por servicios y trámites administrativos por regularización de excedentes o diferencias. Documentos que constituirán el expediente para ser protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Mera.

- e) Diferencia de Áreas por errores técnicos de medición. - Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro cantonal, que no supere el error técnico aceptable de medición, solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

Pero dejará su condición de presunta y procederá con el proceso de regularización y rectificación para los casos de transferencia total de dominio o proyectos de fraccionamiento a ser presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera para su aprobación posterior.

- f) El error técnico aceptable de Medición estará dado en función de la superficie del predio, parcela o lote de terreno proveniente de la última medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro), errores en los que aceptarán las siguientes tolerancias máximas:

Tabla 87. Área urbana, expansión urbana y rural

FACTOR	PORCENTAJE %	RANGO DE SUPERFICIE
0.01	1	180 m ² -500 m ²
0,02	2	501 m ² - 2.500 m ²
0,01	1	2.501 m ² -10.000 m ²
0,005	0.5	10.001 m ² -50.000 m ²
0,001	0.1	>5ha

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

- g) Error de medidas y linderos manteniendo la superficie del predio comparada con el título de dominio. Si se identifican errores en las dimensiones de los linderos, y luego del proceso de cálculo geométrico y matemático se mantiene el área escriturada, se determina la regularización y rectificación de medidas, para lo cual se procederá con la elaboración de informe técnico por parte de la Dirección de Planificación, en donde incluirá el informe actualizado de catastro predial municipal, el cual será enviado al departamento Jurídico Municipal.

De ser procedente, Procuraduría Sindica Municipal recomendará la Resolución Administrativa a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, a la cual se anexarán los requisitos presentados, así como el comprobante de pago del valor de la tasa por servicios y trámites administrativos por regularización de excedentes o diferencias de medidas. Documentos que constituirán el expediente para ser protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Mera.

1.28.4 Formas de detección de presuntos excedentes

Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir. -

La detección de presuntos excedentes y diferencias procederá en los siguientes casos:

- a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano o dependencia municipal a la información del catastro.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, aplicando las tolerancias permitidas, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

La presunción de excedente o diferencia puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa Competente que, in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este capítulo.

En caso de que se haya determinado el excedente, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado en la aprobación del plano o levantamiento planimétrico recomendando su regularización con la finalidad de iniciar el trámite de regularización aplicando este capítulo, tomando en cuenta que debe hacerlo por iniciativa o a petición del propietario.

En el caso de que se haya determinado una diferencia, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado en la aprobación del plano o levantamiento planimétrico, recomendando su rectificación mediante la aclaratoria de la nueva área identificada.

1.28.5 Determinación de linderos. -

Para la determinación de los linderos se podrán considerar:

- a) Bien con linderos consolidados: siendo aquel bien inmueble con linderos consolidados que se encuentren dentro de elementos físicos permanentes existentes en el predio, parcela o lote, como paredes, muros, cerramientos , construcciones o similares; carreteras, caminos, o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración, tales como árboles de madera dura de más de diez años: o elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier accidente geográfico.
- b) Bien con linderos NO consolidados; aquél bien inmueble con linderos que son susceptibles de alteración o cambio.

1.28.6 Presunción de bien mostrenco. -

Se define como bien mostrenco aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación conforme la Ordenanza que norma la Regularización y Adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del cantón Mera.

1.28.7 Autoridad Administrativa Competente. -

El Alcalde del cantón Mera o su Delegado, es la Autoridad Administrativa Competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, objeto de este capítulo, conforme lo determina el artículo 481.1 del COOTAD, inciso segundo.

1.28.8 Procedimiento para la regularización de excedentes

El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o rectificación de diferencias provenientes de errores de medición objeto de este capítulo, está determinado en el presente capítulo, y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión.

1.28.9 Iniciativa de la regularización. -

Sin perjuicio de lo previsto en el numeral anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o la rectificación de diferencias objeto de este capítulo, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del GAD Municipal de Mera.

En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará previamente con la presentación ante la Dirección de Planificación, de una solicitud de aprobación de levantamiento Planimétrico de REPLANTEO, que deberá contener la declaración juramentada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros, acompañada de los siguientes requisitos:

- Copia de cédula de identidad y papeleta de votación;

- Copia de escritura;
- Certificado del Registro de la Propiedad;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Levantamiento planimétrico geo referenciado del terreno actualizado.

Cabe indicar que cuando el área es excedente se solicitará las escrituras de los terrenos colindantes para no caer en el error de afectarlos.

El documento definitivo que normalizará la regularización y rectificación, será determinado mediante Resolución Administrativa por la máxima autoridad del ejecutivo del GAD Municipal de Mera.

Cuando en un trámite que se realice en instancia Municipal se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este capítulo, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro Cantonal, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso.

1.28.10 Resolución de la Autoridad Administrativa Competente. -

Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, el departamento Jurídico emitirá la correspondiente resolución, la cual: Dispondrá la regularización de los excedentes; o, Declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa competente constituirá justo título de propiedad para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del GAD Municipal de Mera.

Expedida la resolución, se emitirán, la orden de pago, correspondiente por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos de regularización de excedentes y diferencias,

que en este caso será equivalente al 25% del salario básico unificado mensual; de conformidad con lo establecido en el numeral siguiente.

El contenido de la resolución administrativa de regularización de excedentes o diferencias deberá ser debidamente motivada y contendrá lo siguiente:

1. La motivación técnica y legal de la pertinencia de la regularización.
2. Nombres completos del o los adjudicados o propietarios.
3. Superficie total, linderos y dimensiones incluida el área excedente objeto de la regularización.
4. Indicación de que se ha cancelado el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos de regularización.
5. La indicación de que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados.

1.28.11 De la inscripción.

- a) Cancelada la orden de pago, correspondiente a la tasa por servicios y trámites administrativos, se protocolizarán los siguientes documentos: Resolución Administrativa, informe Técnico favorable de la dirección de Planificación, levantamientos planimétricos autorizados, nombramiento y documentos personales de la autoridad competente y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Mera. Previa la inscripción, el administrado presentará: Certificado de no adeudar al Municipio, certificado de Gravamen del Registro de la Propiedad, copia de carta de pago de impuesto predial, y documentos personales del propietario.
- b) El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mera, entregará una copia certificada de la resolución inscrita y dos copias simples, las cuales serán entregadas a la Dirección de Planificación, Unidad de Avalúos y Catastros para a efectos de la actualización catastral correspondiente y Procuraduría Síndica para su archivo.

1.28.12 Prohibición de inscripción. -

En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Mera inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el numeral 1.20.1.

1.28.13 De los Casos particulares. -

En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de regularización o rectificación, de tal modo que los precios de expropiación se calcularán en base a lo determinado en la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública y COOTAD.

1.29 Presentación de Planos

La presentación de proyectos se realizará en planos en papel impreso y en medio digital, y para su aprobación y registro se sujetarán a las normas INEN 567, 568, 569 y a las disposiciones de esta sección.

1.29.1 Dimensiones para láminas de dibujo de los proyectos. –

Las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Tabla 88. Formato y dimensión de láminas de dibujo

FORMATO	DIMENSIONES (MM)
A0	841,00 x 1189,00
A1	594,00 x 841,00
A2	420,00 x 594,00
A3	297,00 x 420,00
A4	210,00 x 297,00

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

- a) Cuadro de títulos, sellos de registro y aprobación. - Todo plano de habilitación de suelo y edificación deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- b) Sellos de registro y aprobación. - Los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios, acorde al formato utilizado, hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.

Tabla 89. Espacios para sellos

		Títulos
	Títulos	Sellos

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

- c) Los cuadros de título se diseñarán con los siguientes datos:
1. Clave catastral y número de predio;
 2. Nombre del proyecto;
 3. Ubicación gráfica y descrita- Dos puntos geo referenciados WGS84 Zona 17 Sur;
 4. Actividad a realizar: de acuerdo al uso conforme;
 5. Nombre, número de cédula y firma del propietario;
 6. Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable;
 7. Nombre, firma del representante legal de la empresa o promotor si lo hubiere;
 8. Título de la lámina;
 9. Escala o escalas;
 10. Fecha;
 11. Número de lámina:

- 1-A: Arquitectónicas
- 1-E: Instalaciones eléctricas
- 1-H: Instalaciones Hidráulicas
- 1-R: Riesgos

12. Cuadro de áreas;

13. En los casos de compras ventas de derechos y acciones, deberá contener además de lo anterior, los siguientes datos:

Tabla 90. Datos para láminas de proyectos de compras ventas

Nº DE LOTE	NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS	PORCENTAJE ACCIONISTA	POR
1			
2			
...			
PORCENTAJE DE COMPRAVENTA			
TOTAL, EN PORCENTAJE			

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

Para los casos de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, éstas deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, conforme lo determina las abreviaturas siguientes

1. A: Cuando se trate de planos arquitectónicos o implantación; E: Planos estructurales.
2. IS: Planos de instalaciones sanitarias; IE: Planos de instalaciones eléctricas; IM: Planos de instalaciones mecánicas;
3. IC: Planos de instalaciones electrónicas y comunicación; EE: Estudios especiales.

1.29.2 Contenido mínimo de los planos. -

1.29.2.1 Para proyectos arquitectónicos (edificación):

- a) Levantamiento planimétrico y topografía del terreno con los cortes correspondientes. En los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes;
- b) Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Dirección de Planificación;
- c) Ubicación que debe abarcar una zona de 300m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, ríos, entre otros, que permita ubicarlo fácilmente.
- d) Plano de implantación en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, tipo de cubierta, afectaciones y eje vial;
- e) Cuadro de áreas. - dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:

- **Plantas:** deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, entre otros. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo.

En la planta de cubiertas inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.

- **Cortes:** serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto.

Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera, si la hubiere.

- **Fachada:** deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- **Planos de instalaciones:** Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí. Deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.
- **Planos estructurales:** Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta y con su memoria técnica correspondiente, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

Tabla 91. Cuadro de áreas

PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE	AREA NO COMPUTABLE (ANC)		AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION (AB) M2
				M2	Construid aM2	Abiert aM2	AU+ANC=AB
TOTAL							
						ÁREA DEL TERRENO	
						COS	
						COS TOTAL	
						CLAVE CATASTRAL	

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

1.29.2.2 Subdivisión o reestructuración parcelaria.

- a) Levantamiento planimétrico y topográfico del terreno geo referenciado de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Mera, es decir en WGS84 zona 17 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en la área rural; los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la Cabecera Cantonal Mera y/o en las cabeceras parroquiales de Madre Tierra y Shell, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos geo referenciados de dos vértices de la parcela;
- b) Implantación sobre el plano topográfico actualizado a escala uno a mil (1:1000) conteniendo ubicación;
- c) Cuando el predio límite con quebrada o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición superior de la quebrada proporcionada por la Dirección de Planificación;
- d) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- e) Especificaciones del número de pisos y tipos de cubiertas de las construcciones existentes, afectaciones viales, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, acequias, quebradas, taludes, ríos, entre otros;
- f) Sección transversal de vías existentes y proyectadas en escala opcional;
- g) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir: áreas de afectación, áreas de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de parcelas o lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de las parcelas o lotes y superficies);
- h) Cronograma valorado de obras de infraestructura en el caso que se proyecten calles o pasajes. En subdivisiones en áreas urbanizables en las que no exista posibilidad

inmediata de servicios básicos de infraestructura, se exigirá la construcción de pozos sépticos, bordillos, calzadas empedradas con aceras encespedas. En subdivisiones en áreas no urbanizables se exigirá únicamente el cronograma valorado de las vías o pasajes proyectados para la apertura y afirmado correspondiente. En caso de reestructuración parcelaria se hará constar en el plano el levantamiento del estado actual y la propuesta, y se adjuntará la documentación pertinente de cada uno de los lotes involucrados.

1.29.2.3 Para proyectos de habilitación del suelo: Urbanización

- a) Implantación sobre el plano topográfico del terreno geo referenciado, de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Mera; Ubicación a escala y georreferenciada en coordenadas UTM WGS84 zona 17 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la ciudad de Mera y/o en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos geo referenciados de dos vértices de la parcela.
- b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- c) Cuando el predio límite con quebradas o producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Dirección de Planificación Territorial;
- d) Diseño vial integrado al plan vial y a la trama vial existente;
- e) División en lotes producto del diseño urbano;
- f) Equipamiento comunitario y áreas verdes;
- g) Cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes;
- h) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar: áreas de afectación, áreas de vías, calzadas, aceras, área de protección,

área útil, área de lotes, área verde, área de equipamiento, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de las parcelas o lotes y superficies).

1.29.2.4 Cronograma valorado de obras de infraestructura. –

Se exigirá el diseño de redes de: alcantarillado, agua, energía eléctrica y telefónica soterrada, planta de tratamiento de aguas residuales en caso de no contar con colectora municipal, bordillos, calzadas adoquinadas o asfaltadas con aceras de hormigón o adoquín.

1.29.2.5 Para equipamiento comunitario y áreas verdes en urbanizaciones

- a) Plano de las áreas verdes y equipamiento comunal, realizado sobre levantamiento planimétrico y topográfico del terreno, incluyendo los cortes correspondientes. Deberá identificarse claramente los usos de los espacios (recreativos, deportivos, áreas construidas, arborizadas, jardinería) dimensionados tanto en planta como en cortes;
- b) En caso de existir plataformas, éstas deben ser claramente definidas, tanto en planta como en corte con los respectivos niveles, taludes y pendientes;
- c) Detalle de muros de contención si los hubiere;
- d) Plano de instalaciones eléctricas y sanitarias, si las tuviere;
- e) Ubicación y detalle del mobiliario urbano;
- f) Especificaciones técnicas de los materiales a utilizarse en cada uno de los espacios;
- g) Cuadro de detalle de la vegetación a utilizarse en las áreas verdes;
- h) Planos arquitectónicos con cuadro de áreas, en el caso de que existan edificaciones;
- i) Cronograma valorado de obras; si se construye en áreas comunal por etapas, deberá adjuntarse el cronograma valorado por etapas.

1.29.2.6 Proyectos de conservación, restauración y ampliación

Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.

1.29.2.7 Proyectos por etapas

Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.

1.29.2.8 Memoria técnica

En los casos requeridos se describirán de manera general las características y peculiaridades del proyecto, en un máximo de 10 hojas tamaño INEN A4.

ESCALAS. - La representación gráfica será a escala y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tabla 92. Escalas

TIPO DE DIBUJO	ESCALAS	LÁMINA INEN (mm)	TAMAÑO
Planos de Fraccionamiento lotes	1:2000 1:1000 1:500	A3 (297,00 x 420,00) - A1 (297,00 x 420,00)	
Planos de implantación, cortes	1:200 1:100	A1(297,00 x 420,00)	
Planos de detalle	1:50 1:20 1:10 1:5 1:1 (escala natural)	A1 (297,00 x 420,00)	
Bosquejos, dibujos, preliminares, entre otros.		A4 (210,00 x 297,00)	

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025 - norma INEN 568

1.29.2.9 Tasas para Duplicación

Tasas para Duplicación de planos aprobados, mapas de zonas específicas y del territorio cantonal. -

Todo ciudadano que requiera el duplicado de planos aprobados, de mapas de zonificación o de zonas específicas y del territorio cantonal, tendrán que cancelar el valor establecido en las siguientes tablas.

Tabla 93. Costo de mapas para público en general

Formato	Valor de Mapas a color (enDólares Americanos)	Valor de Mapas en B/N (enDólares Americanos)
A0	25	7.5
A1	15	5.0
A2	5	5.0
A3	3	5.0
A4	2	2

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

Tabla 94. Costo por duplicado para planos

Formato	Valor por duplicado de planos arquitectónicos, subdivisiones o urbanizaciones aprobadas por el GAMM (en Dólares Americanos)
A0	7.5
A1	5
A2	5
A3	5
A4	2

Fuente: Código de Regulación urbana y rural del cantón Mera 2019-2025

1.30 Infracciones y sanciones territoriales

Los encargados del juzgamiento de infracciones de la presente normativa ejercerán la potestad sancionadora en materia administrativa, siempre en el ámbito de las competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

La potestad sancionatoria y los procedimientos administrativos sancionatorios se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad e irretroactividad y por el concepto de prescripción. Conforme lo determine la norma constitucional, COA (Código Orgánico Administrativo) y leyes de la materia. En casos de

infracción flagrante, se podrán emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediación del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

Para tal efecto, se considerarán infracciones objeto de las sanciones establecidas por el GAD Municipal de Mera, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas en el presente instrumento.

1.30.1 Principio de legalidad.

Las actuaciones de la autoridad pública deben estar conforme a la Constitución, Ley y el Derecho, dentro de las facultades que les estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas acorde al artículo 226 de la Constitución.

1.30.2 Principio de Proporcionalidad.

Las decisiones administrativas se adecúan al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses. No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico.

1.30.3 Principio de tipicidad.

Son infracciones administrativas las acciones u omisiones previstas en la Ley. A cada infracción administrativa le corresponde una sanción administrativa.

Las normas que prevén infracciones y sanciones no son susceptibles de aplicación analógica, tampoco de interpretación extensiva.

Constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley, siempre que la conducta tipificada y la sanción se ajusten a los principios de este Código, del COA (Código Orgánico Administrativo), y bajo los siguientes parámetros:

1.30.3.1.1.1.1 Que la sanción sea proporcional al hecho que se acusa;

1.30.3.1.1.1.2 Que la sanción consista en una o más de las siguientes medidas:

- a) Sanciones pecuniarias de cuantía fija que oscilarán entre el diez por ciento de un salario básico unificado hasta cien salarios básicos unificados;
- b) Sanciones pecuniarias de cuantía proporcional, fijadas en una proporción variable entre una a cinco veces el monto del criterio de referencia;
- c) Este criterio de referencia podrá consistir, entre otros, en el beneficio económico obtenido por el infractor, el valor de los terrenos, construcciones, garantías otorgadas, o cualquier otro criterio de similares características;
- d) Derrocamiento, desmontaje y, en general, el retiro, a costa del infractor, del objeto materia de la infracción administrativa;
- e) Clausura temporal o definitiva del establecimiento;
- f) Cancelación definitiva de licencias, permisos o autorizaciones administrativas;
- g) Decomiso de los bienes materia de la infracción administrativa;
- h) Suspensión provisional o definitiva de la actividad económica o industrial materia de la infracción;
- i) Desalojo del infractor del bien inmueble materia de la infracción;
- j) Reparación del daño causado a costa del infractor; y,
- k) Cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida por el derecho público ecuatoriano.

A cada infracción administrativa le corresponderá una sanción administrativa principal y de ser el caso, una sanción administrativa accesoria, siempre que la gravedad y la naturaleza de la infracción lo exija.

Cuando se trate de infracciones graves, la autoridad juzgará de forma inmediata al infractor, en el marco de las competencias municipales, respetando las garantías al debido proceso contempladas en la Constitución de la República. De no ser de competencia municipal el juzgamiento de la infracción, lo remitirá a la autoridad competente.

1.30.4 Principio de Responsabilidad.

El Estado responderá por los daños como consecuencia de la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos o las acciones u omisiones de sus servidores públicos o los sujetos de derecho privado que actúan en ejercicio de una potestad pública por delegación del Estado y sus dependientes, controlados o contratistas.

El Estado hará efectiva la responsabilidad de la o el servidor público por actos u omisiones dolosos o culposos, No hay servidor público exento de responsabilidad.

1.30.5 Principio de Irretroactividad-

Los hechos que constituyan infracción administrativa serán sancionados de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes en el momento de producirse.

Las disposiciones sancionadoras producen efecto retroactivo en cuanto favorezcan al presunto infractor.

1.30.6 De la Prescripción.

Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad e impotencia.

Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

1.30.7 Prohibición de Concurrencia de sanciones.

La responsabilidad administrativa se aplicará en los términos previstos en el COA, independientemente de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar por la acción u omisión de la que se trate.

Nadie puede ser sancionado administrativamente dos veces, en los casos en los que se aprecie identidad del sujeto, objeto y causa.

Para la aplicación del principio previsto en el párrafo precedente es irrelevante la denominación que se emplee para el procedimiento, hecho o norma que se estima es aplicable al caso.

En el caso de detectarse que la acción u omisión constituya adicionalmente una infracción penal tipificada por el ordenamiento jurídico vigente, el órgano administrativo competente, sin perjuicio de resolver y aplicar la sanción administrativa respectiva, debe remitir el expediente administrativo sancionador a la autoridad competente, con la denuncia correspondiente.

1.30.8 Procedimiento. -

El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el lapso de diez días laborables, vencido el cual se dictará resolución motivada.

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiera imponerse, las autoridades competentes podrán adoptar medidas provisionales de conformidad a lo previsto en este Código y en el COA (Código Orgánico Administrativo)

1.30.9 Caducidad del procedimiento administrativo sancionador. -

El procedimiento administrativo sancionador o de control caducará si luego de treinta días de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso. De ser ese el caso, la administración deberá notificar nuevamente al presunto responsable con la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador, siempre que se encuentre dentro de los plazos de prescripción respectivos. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido, si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este artículo.

1.30.10 Recursos.

Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas que determina el COA (Código Orgánico Administrativo).

1.31 Infracciones y sanciones

1.31.1 Definiciones y competencias.

- a) Infracciones. - Se considerarán infracciones objeto de sanciones, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GAD Municipal de Mera.
- b) Sanciones Aplicables. - Se aplicarán de manera individual o concurrente a las sanciones constantes en el numeral 1.22.3 del presente código. Las multas

provenientes por sanciones a infracciones constructivas y las ejecuciones de garantías de construcción serán destinadas a fortalecer las instancias de control.

- c) Competencias. – De acuerdo al ámbito de sus competencias corresponde conocer y sancionar, al Comisario de Construcciones, al Comisario Municipal, quienes actuarán en base a los informes técnicos de inspección. El comisario de construcciones y el Comisario Municipal al momento del juzgamiento, deberán remitirse al reglamento vigente. Tiene competencia para conocer, aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de este título, el Comisario de Construcciones, y el Comisario Municipal.
- d) Cobro mediante coactiva. - El Municipio cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondiente.

1.31.2 Permisos. -

Se requerirá permisos en los siguientes casos:

- a) En todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo del cantón Mera, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público;
- b) En toda obra pública;
- c) En toda construcción y ocupación de edificación con usos residencial, comercial y de servicios, industrial, de equipamiento, de protección natural, entre otros.

1.31.3 Penas aplicables. -

Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Título, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Paralización de la obra;

- b) Multa;
- c) Revocatoria de aprobación de planos;
- d) Revocatoria del permiso de construcción; y,
- e) Derrocamiento de la obra.
- f) Revocatoria del permiso de varios trabajos.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, el derrocamiento de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

1.31.4 De las multas. -

Las multas se las impondrán indistintamente al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y a la responsabilidad que algunos de ellos podrían tener, en cada caso.

1.31.5 Infracciones y Sanciones Aplicables para el fraccionamiento ilegal del Suelo. –

- a) En Urbanizaciones o Subdivisiones sin autorización municipal en protección ecológica o áreas de riesgo.- Los que urbanicen y/o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, el uso del suelo donde se hizo el fraccionamiento ilegal que se encuentre en áreas de protección ecológica y zonas de riesgo , la municipalidad iniciará con las denuncias respectivas ante la Fiscalía General del Estado conforme lo indica el Código Orgánico Integral Penal en su Art. 252 referente a Delitos contra el Suelo.
- b) Urbanizaciones o Subdivisiones sin autorización municipal que no cumplan con la zonificación correspondiente. - Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal y además no respeten la zonificación establecida en el presente código, PDOT, y PUGS serán sancionados con una multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad de

Avalúos y Catastros. El Comisario de construcciones además ordenará inmediatamente como medida cautelar, la paralización de las obras

- c) Urbanizaciones o Subdivisiones sin autorización municipal realizadas en suelo urbanizable que no han cumplido con la etapa de incorporación. - Los que urbanicen y/o subdividan predios que no cuenten con la respectiva autorización municipal, que se hayan desarrollado en el suelo urbanizable pero no han cumplido con la etapa de incorporación, serán sancionados con una multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad de Avalúos y Catastros. El Comisario de Construcciones además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la paralización de las obras.
- d) Urbanizaciones o Subdivisiones en suelo urbano que no cuentan con la respectiva autorización municipal pero cumplen con la zonificación establecida.- Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, pero que se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector, serán notificadas con la aplicación de medidas cautelares y el Comisario de Construcciones dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad de Avalúos y Catastros. El Comisario de construcciones además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la paralización de las obras.
- e) Urbanizaciones o Subdivisiones que cuentan con autorización municipal cuyas obras se ejecutan sin cumplir la normativa local.- Los que urbanicen o subdividan parcelas que cuentan con autorización municipal, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente que constan en los planos aprobados, serán notificados con la aplicación de medidas cautelares, además el comisario de construcciones ; en caso de incumplimiento del plazo, serán sancionados con multa de hasta tres veces el valor

del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad de Avalúos y Catastros. El Comisario de construcciones dispondrá la paralización de las obras.

- f) Urbanizaciones o Subdivisiones que cuentan con autorización pero que no han cumplido con los plazos del cronograma.- Los que urbanicen o subdividan parcelas con la debida autorización, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas acordados entre el GAD Municipal de Mera y el urbanizador o el que subdivide, serán sancionados por el Comisario de Construcciones con una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas hasta llegar al cien por ciento (100%) del valor del fondo de garantía,
- g) Urbanizaciones, Subdivisiones o reestructuraciones parcelarias que se publicitan sin contar con las debidas autorizaciones.- Los promotores o propietarios que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, sin contar con las debidas autorizaciones municipales, serán sancionadas por el Comisario de Construcciones con una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que el Municipio inicie las acciones penales pertinentes.
- h) Todos los propietarios que realicen fraccionamientos, o parcelaciones de predios, sin la autorización del GAD Municipal de Mera, serán sancionados conforme lo determina el COOTAD, en el Art. 476 y/o el Código Orgánico Integral Penal vigente.

1.31.6 Infracciones y Sanciones aplicables para la Edificación. –

Durante el proceso de construcción:

- a) Construcciones sin aprobación de planos arquitectónicos ni permiso de construcción pero que cumplen con las normas vigentes. - Quienes construyan, amplíen o modifiquen edificaciones sin contar con la aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa del cien por ciento (100%) del fondo de garantía de construcción que se debía otorgar a favor de la Municipalidad por los permisos requeridos. Además, el Comisario de Construcciones

ordenará como medida cautelar, la paralización de las obras por 60 días previo a la firma de un acuerdo transaccional entre las partes. Si en este término, no se presentare los respectivos planos aprobados y el permiso de construcción, se procederá al cobro de la multa correspondiente.

b) Construcciones con aprobación de planos arquitectónicos que no cuentan con permiso de construcción, cumplan o no cumplan las normas vigentes. - Quienes construyan o amplíen edificaciones que cuenten con la aprobación de planos arquitectónicos, pero no cuentan con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de setenta por ciento (70%) del fondo de garantía que se debió entregar a favor de la Municipalidad. Además, el Comisario de construcciones ordenará como medida cautelar la paralización de las obras por 30 días previo a la firma de un acuerdo transaccional entre las partes. Si en este término, no se presentare los respectivos planos aprobados y el permiso de construcción, se procederá al cobro de la multa correspondiente.

c) Construcciones que cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos y permiso de construcción, pero no han cumplido con las normativas vigentes. - Quienes cuentan con aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, serán sancionados de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Si en el informe de control se establece que existe alteración entre la topografía declarada en planos y el nivel natural del terreno, el Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar la paralización de la obra hasta la presentación de los planos rectificadas, y permiso de construcción corregido, en un plazo no mayor a 60 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento sancionará al infractor con el pago de una multa que podrá ser del 5% del fondo de garantía;
2. Si el informe de control establece el incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes, el Comisario de Construcciones ordenará como medida

cautelar la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un plazo máximo de 30 días. En caso de incumplimiento, la obra será paralizada indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa del 20% del fondo de garantía;

3. Si el informe de control establece que las obras del proyecto estructural aprobado comprometen la seguridad estructural de la edificación, el Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar la paralización de la obra y dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un plazo máximo de 60 días. En caso de incumplimiento, el infractor pagará una multa del 100% del fondo de garantía y se ordenará el derrocamiento de lo construido ilegalmente;
4. Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de los retiros, el infractor será sancionado con una multa del 20% del fondo de garantía y el derrocamiento de lo construido ilegalmente, salvo el caso de usarlo para estacionamiento, sobre el que se permitirá una cubierta inclinada sobre el retiro lateral, respetando el retiro frontal;
5. Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos, el infractor será sancionado con una multa del 50% del fondo de garantía y el derrocamiento de lo construido ilegalmente; por la Comisaria de Construcciones;
6. Si el informe de control establece que la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos, se sancionará con una multa que podrá ser de hasta el 50% del fondo de garantía y el derrocamiento de lo construido ilegalmente, la el que deberá iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de tres días a partir de la notificación del Comisario de construcciones; vencido este término y si no se ha realizado lo dispuesto, la Municipalidad ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor;

7. Si el informe de control establece el incumplimiento de la altura mínima de entresijos permitida, medida desde el nivel del piso al elemento estructural más bajo (en ambientes interiores), será sancionada con una multa del 100% del fondo de garantía de construcción;
8. Si el informe de control establece que la construcción incumple con las áreas mínimas de ambientes o locales construidos, será sancionada con una multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantías por cada ambiente o local;
9. Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público, incluyendo dimensiones de escaleras, el Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar la paralización de las obras y, dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 10% del fondo de garantía por las construcciones ilegales en cada piso y la adecuación pertinente;
10. Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en puertas y accesos, incluido el acceso vehicular, el Comisario de Construcciones, ordenará como medida cautelar la paralización de la obra y dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el cinco por ciento (5%) del fondo de garantía por cada acceso;
11. Si el informe de control establece que las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz, el Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar la paralización de la obra y concederá un plazo de treinta (30) días para las obras de remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 30% del fondo de garantía por cada piso, con un máximo del 100%;

12. Si el informe de control establece la inobservancia de las áreas mínimas comunales, el Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar la paralización de la obra hasta la restitución de las áreas respectivas; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del valor de la garantía de construcción otorgada.
13. Si el informe de control establece el incumplimiento del número de estacionamientos, se sancionará con una multa que podrá ser hasta del 20% del fondo de garantía por cada estacionamiento faltante, en ningún caso la multa superará el 100% del fondo. El Comisario de Construcciones además ordenará como medida cautelar la paralización de la obra hasta el cumplimiento de lo estipulado en la normativa;
14. Si el informe de control establece el incumplimiento en las dimensiones mínimas de estacionamientos, el Comisario de Construcciones concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser hasta el 100% del fondo de garantía, sin que la sanción lo exonere de la obligación de la remediación inmediata;
15. Si el informe de control establece el incumplimiento de la instalación de uno o más ascensores, el Comisario de Construcciones concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del fondo de garantía.
16. Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares, se sancionará con multa que podrá ser de hasta el 100% del valor del fondo de garantía y el derrocamiento de lo construido en caso de incumplimiento de las normativas vigentes.

Posterior al proceso de construcción.

1. Si se identificase obras o construcciones que afecten a la propiedad privada y que no cuenten con los permisos de construcción o permisos de varios trabajos autorizados

por la municipalidad, motivados por propietarios colindantes afectados o terceros, posterior al proceso de construcción, e incluso en habitabilidad u ocupación, sustentada y motivada por la infracción, el Comisario de Construcciones sancionará con multa hasta el cien por ciento (100%) del fondo de garantía de construcción que se debía otorgar a favor de la Municipalidad por los permisos de construcción omitidos o hasta el 50% del salario básico unificado vigente por los varios trabajos no legalizados. La antigüedad de las construcciones aplicadas a este inciso corresponderá a partir del año de vigencia del presente código. Aplicará la multa en edificaciones y predios que requieran procesos de transferencia de dominio. Sin perjuicio de acciones legales que pueda iniciar el propietario afectado.

1.31.7 Otras infracciones y sanciones de aplicación general. -

- a) Inmueble destinado a actividades o usos prohibidos.- El propietario y los arrendatarios que destinen un predio o una edificación a actividades o uso de suelo prohibidos, o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos o restringidos y no han cumplido con éstos, definidos en Permisos de funcionamiento o similares, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) hasta el ciento veinticinco por ciento (125%) del salario básico unificado vigente (SBU), y el Comisario Municipal ordenará y ejecutará la clausura inmediata del local.
- b) Falta de permisos de funcionamiento. - El propietario y los arrendatarios que no cuenten con alguna de las autorizaciones previstas en la legislación nacional y local vigentes necesarias para el funcionamiento de una determinada actividad, no podrán iniciar dicha actividad y, en caso de hacerlo, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) del salario básico unificado vigente (SBU), y el Comisario Municipal ejecutará la clausura inmediata del local.
- c) Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas o puedan causar perjuicios a bienes de tercero, serán

sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) del salario básico unificado vigente (SBU), sin perjuicio de que el Comisario de construcciones ordene la paralización de las obras, hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

- d) Obstaculización a las inspecciones de control municipal. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal, serán sancionados con una multa equivalente al cien por ciento (100%) del salario básico unificado vigente (SBU), bajo prevenciones de actuar con el auxilio de la Fuerza pública y la Policía Municipal o Agentes de Control Municipal.
- e) Ocupación de espacios públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas, serán sancionadas por el Comisario Municipal, quien dispondrá, el desalojo de materiales, el derrocamiento de las construcciones realizadas sobre el espacio público y multa equivalente al quince por ciento 15% del salario básico unificado vigente (SBU).
- f) Falta del permiso de trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con una multa equivalente al cincuenta (50%) del salario básico unificado vigente (SBU), sin perjuicio de que, en caso de transgredir las normas técnicas vigentes, el Comisario de construcciones ordene el derrocamiento de las obras ejecutadas.
- g) Falta de letrero de identificación del constructor de la obra y técnicos a cargo.- El constructor que no ubicase el letrero de identificación del proyecto, nombre de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y el número de permiso de construcción, en obras mayores a 30 m² Serán sancionados con una multa del 10% de un salario básico unificado vigente (SBU), el mismo que será sancionado por la Comisaria de construcciones; quien deberá notificar al responsable de la construcción

registrado en el permiso de construcción o propietario del bien, para que realice la colocación del rotulo en un plazo máximo de 5 días, caso contrario procederá a emitir la multa correspondiente.

- h) Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, entre otros, con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, entre otros, estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación realizada por el Comisario Municipal, una vez identificada la infracción. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el GAD Municipal de Mera los realizará y cobrará al infractor su valor correspondiente por la vía coactiva con un recargo del veinticinco por ciento (25%) del costo de la reparación del daño. Si los daños ocasionados a los bienes de uso público no hubieren sido identificados de manera inmediata por parte del Comisario Municipal, y que se derivaren de permisos de construcción de predios frentistas, dará lugar a la suspensión de devolución de garantía de construcción hasta que se cuente con informe correspondiente del Comisario Municipal.
- i) Anulación de autorizaciones. - Si una autorización para habilitación de suelo o edificación ha sido obtenida mediante la presentación de información, datos, documentos o representaciones graficas falsas, estas autorizaciones serán anuladas en cualquier estado de la obra. El Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar la paralización de la obra y el derrocamiento de la misma en caso de infringir normas vigentes, sin perjuicio de que se instauren las acciones civiles y penales que correspondan.
- j) Penas mínimas- Las penas mínimas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de este título y que deben ser sancionadas por la Comisaría Municipal son las siguientes:

1. No mantener adecuadamente limpio el predio y cerramientos el 10% del salario básico unificado vigente (SBU).
2. Arrojo de escombros en espacios públicos o a sus colindantes el 25 % del salario básico unificado vigente (SBU).

Las penas mínimas sancionadas por la Comisaría de Construcciones son:

1. No cumplir con las obligaciones del constructor (Cerramiento provisional, protección al peatón al construir - Avisos) luego de 15 días de haber sido notificado del incumplimiento por la Comisaría de Construcciones el 10% del salario básico unificado vigente (SBU).
2. Demoler edificaciones sin autorización 1 salario básico unificado vigente (SBU), sin quedar exceptas de otras sanciones como las del instituto de Patrimonio Cultural (INPC) para edificaciones que se encuentren dentro del inventario del INPC.

1.31.8 Derrocamiento de Obras. -

Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará el derrocamiento en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, y la que se produzca en forma aérea en donde aquello no se admita.
- b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonificaciones.
- c) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal, en los términos que aquellos adquirieron sus alícuotas.
- d) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el permiso de Construcción o permiso de varios trabajos, o se haya paralizado indefinidamente aquella.

1.31.9 Cancelación de la multa impuesta por el Comisario de Construcciones. -

La Cancelación de la multa impuesta por el Comisario de Construcciones de ninguna manera representa el finiquito de la infracción, ésta se levantará una vez que se haya realizado todo el trámite de aprobación de planos y permisos de Construcción (en los casos de proceso de construcción), mediante informe de la Dirección de Planificación y permiso de habitabilidad, como si se tratase de inicio de obra.

En el caso de construcciones identificadas posteriores al proceso de construcción conforme lo determina el último inciso del artículo 206, la infracción culminará con el proceso de legalización de edificación con normativa.

El Municipio podrá promover o realizar la ejecución de obras, como: restauración de bienes públicos, reparaciones, mantenimiento, construcción de cerramientos de acuerdo a la ordenanza, derrocamientos, cuyos costos serán imputables al propietario del inmueble.

1.31.10 Procedimiento. -

- a) Inicio del procedimiento. - El procedimiento administrativo sancionador iniciará cuando no se hubiere cumplido con la obtención de los permisos correspondientes en el tiempo otorgado por la Comisaria de Construcciones o Comisario Municipal, en caso que el infractor no obtenga los permisos respectivos el Comisario de Construcciones o Comisario Municipal procederá a realizar el cálculo de la multa pertinente. Dicha notificación será entregada al infractor para que en el término de tres días proceda a cancelar la multa impuesta; sin perjuicio de obtener los permisos correspondientes; caso contrario de no cancelar la multa se remitirá al departamento financiero para la emisión del título de crédito correspondiente. En caso de no obtener los permisos correspondientes de construcción otorgados por el departamento de planificación porque no cumplen con las normas técnicas vigentes iniciara el proceso para el derrocamiento; mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que

se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados. Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el término de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiera imponerse, las autoridades competentes podrán adoptar medidas provisionales de conformidad con lo previsto en el COA (Código Orgánico Administrativo).

- b) Caducidad del procedimiento administrativo sancionador. - El procedimiento administrativo sancionador o de control caducará si luego de treinta días de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso. De ser ese el caso, la administración deberá notificar nuevamente al presunto responsable con la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador, siempre que se encontrare dentro de los plazos de prescripción respectivos. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario. Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido, si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este artículo.
- c) De persistir la infracción. - De acuerdo al presente capítulo, en el tiempo que el Comisario de Construcciones considere pertinente, impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, proceder al derrocamiento o restitución de las obras de acuerdo al presente código y al COA (Código Orgánico Administrativo).

Detectada por el Inspector de Construcciones la infracción incurrida, el Comisario de Construcciones o Comisario Municipal notificará al propietario o constructor de la obra, conminándolo a:

1. Presentación inmediata de documentación;
2. Ejecución de obras;
3. Restitución;
4. Suspensión de trabajos; e,
5. Inicio de procedimientos legales.

Para lo cual determinará el plazo máximo según los casos presentados.

- d) Inexistencia de respuesta a la notificación. - En caso de no dar la debida atención o no tener respuesta a la notificación correspondiente en el tiempo previsto en el presente capítulo, el Comisario de Construcciones impondrá la multa correspondiente.

1.32 Control territorial

El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

- Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio Cantonal, para verificar el cumplimiento de la normativa vigente;
- Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio del cantón Mera estén de acuerdo a la normativa vigente y cuenten con la aprobación del GAD Municipal; y,
- Arbitrar las medidas destinadas a mantener el orden urbano.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por la Municipalidad, y para hacerlo eficiente podrá contratar la asistencia de servicios de revisión, monitoreo, inspección y fiscalización.

Los propietarios, proyectistas, técnicos y constructores de edificación serán responsables de notificar el inicio de las obras y el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que el Municipio planifique los controles

respectivos. Estos controles deberán realizarse en el término de 15 días, contados a partir de la notificación del propietario al Municipio (sección Comisaría de Construcciones).

- a) Acción Institucional para el control territorial. - Para el control de la habilitación del suelo y la construcción se debe ejecutar las siguientes acciones: controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.
- b) Modalidades y momentos de los controles obligatorios. - Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, la Municipalidad, a través del Comisario de construcciones realizará controles en los siguientes casos:

1. Para control en la ejecución de obras en urbanizaciones o subdivisiones:

Se verificará el cumplimiento de los tiempos, plazos y modos especificados en el cronograma de obras valorado y aprobado.

En caso de obras de infraestructura de servicios básicos y vialidad, la Dirección de Planificación emitirá un informe de cumplimiento, previo informe favorable de las empresas respectivas.

4. Para control en la ejecución de obras de edificación:

Control 1: Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación, esto es antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas, se inspeccionará en función de los planos aprobados que serán cotejados con la normativa vigente;

Control 2: Cuando la obra de construcción tiene armada la primera losa de la edificación principal o la estructura de cubierta;

Control 3: Cuando haya finalizado la construcción.

Los puntos a verificarse en cada uno de los controles, de acuerdo al avance de la obra serán:

Normas urbanas: las condiciones físicas del terreno en lo que se refiere a nivel natural del terreno, afectación a lotes colindantes, replanteo, cabidas de terreno, retiros a ejes viales y todos aquellos que influyen en la ejecución de la obra como son quebradas, taludes, altura total de la edificación, áreas verdes, equipamiento comunal.

Normas de arquitectura: dimensiones mínimas, iluminación de locales, ventilación de locales, altura de los locales, circulaciones interiores, accesos, escaleras, estacionamientos, salidas, ascensores y ductos, concordancia de los planos estructurales con los planos arquitectónicos;

Normas específicas de arquitectura por tipología: áreas mínimas, servicios sanitarios, sistemas contra incendios, suspensión de barreras arquitectónicas y usos asignados a la edificación;

Medidas de protección contra incendios: El cuerpo de bomberos realizará inspecciones, en cualquier momento del proceso constructivo.

- c) Presentación de Documentos en las Inspecciones de control. - En las inspecciones de control, los corresponsables de la construcción, deberán presentar los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y de instalaciones presentadas, además del permiso de construcción de edificación. En el caso de subdivisiones, los planos y la resolución administrativa de aprobación de la subdivisión, y el permiso de construcción de la subdivisión. En el caso de urbanización: la resolución administrativa de aprobación de urbanización.
- d) Se suspenderá el proceso de construcción:
 - 1. Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.

2. Cuando una construcción con permiso de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, retiro, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
3. Cuando se comprobare que el permiso de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
4. Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
5. Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el presente código.
6. Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral.

Para el efecto, el Comisario de Construcción atenderá lo dispuesto en el presente código.

1.32.1 Supervisión del Control Territorial. -

a) Supervisión técnica del control territorial. - El proceso de supervisión técnica de control territorial será realizada por la Comisaría de Construcción conjuntamente con el técnico encargado de la regulación Urbana y Rural que tendrá las siguientes competencias:

1. Supervisar el proceso técnico de control territorial en todas sus fases y procedimientos a saber: monitores, inspecciones, fiscalizaciones y las demás que establecieren por los entes contratados por la Municipalidad para el efecto. Podrá hacerlo directamente mediante la Dirección de Planificación de la Municipalidad o contratando servicios especializados;
2. Realizar controles especiales;
3. Reportar trimestralmente su gestión al Director/a de Planificación, quien emitirá un informe conjunto con los resultados al Alcalde.

- b) Controles especiales. - La comisaría de construcciones, a cargo de la supervisión del control, realizará controles ante cualquier requerimiento. Luego del control emitirá el respectivo informe que será remitido al peticionario y, en caso de detectarse una infracción, iniciará de oficio las acciones legales pertinentes.
- c) Medidas Cautelares previas. - Una vez que el Comisario de Construcciones reciba el informe técnico de inspección, al inicio o durante un proceso de habilitación de suelo o edificación, en forma previa a resolver sobre lo principal, podrá dictar medidas cautelares que tengan por objeto evitar que se cometa una infracción mayor o continúe el comportamiento ilegal.
- d) Tipos de Medidas Cautelares Previas. - Las medidas cautelares podrán ser: paralización de la obra, o de la actividad del establecimiento. En caso de la paralización de la obra que amerite medidas de rectificación, el comisario de construcciones emitirá una orden especial para la realización de estas obras. Las medidas cautelares dictadas, en caso de ser impugnadas, se mantendrán y se concederá el recurso jerárquico administrativo. El conocimiento y resolución de la impugnación versará únicamente sobre la procedencia de la medida cautelar.
- e) Suspensión de las Medidas Cautelares. - Las medidas cautelares impuestas por el comisario de construcción en los siguientes casos:
1. Revocatoria de la medida por el superior jerárquico;
 2. Por revocatoria del comisario de construcciones, motivada en un nuevo informe técnico de inspección, en que se rectifique el informe anterior;
 3. Por orden del comisario de construcciones, motivada en un nuevo informe técnico de inspección en el que se verifique la rectificación de la falta y el cumplimiento de la normativa vigente en los plazos concedidos;
 4. En caso de presentación de acuerdo notariado de adosamiento o servidumbre de vista entre colindantes, cuando corresponda.

1.33 Modificaciones del código de Regulación

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las normas de este Código, sin perjuicio de las facultades propias de los demás órganos de Gobierno, podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas, con domicilio en la Cabecera Cantonal Mera, las Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell o que tengan en ellas la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surjan de la aplicación de la normativa vigente.

1.33.1 De las modificaciones. -

Toda propuesta de modificación total o parcial del Código deberá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

a) Reconsideración de la norma

Toda entidad intermedia podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio. Las presentaciones realizadas serán elevadas, conforme las normas administrativas vigentes al Legislativo del GAD Municipal de Mera, quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos, teniendo como instrumento para la toma de decisión el informe técnico de factibilidad de la Dirección de Planificación.

b) Plan de detalle

Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen 5.000 m² podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma siempre que sea para mejorar la imagen urbana. En caso de considerarlo conveniente, de acuerdo al informe técnico de factibilidad de la Dirección de Planificación, el Legislativo del GAD Municipal de Mera elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la Cabecera Cantonal de Mera, las Cabeceras Parroquiales de

Madre Tierra y Shell, pudiendo proponer desde un cambio de tejido y/o usos hasta la declaración del sector como área de urbanización especial.

En el supuesto de manzanas de menos de 10.000m² bastará que la solicitud reúna titulares de dominio de una superficie superior al 70% de la manzana. Para iniciar dicha solicitud, el grupo interesado deberá adjuntar constancia de la opinión del resto de los propietarios de la manzana, certificada por la Autoridad de Aplicación correspondiente.

Las normas que se estime conveniente proponer deberán ser elevadas a la consideración del Legislativo del GAD Municipal de Mera.

c) Plan de sector

Como respuesta al requerimiento formulado por alguna entidad intermedia y/u órgano o repartición del GAD municipal o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana, el Legislativo del GAD Municipal de Mera podrá elaborar programas de saneamiento, descongestión, mejoras o mecanismos de gestión que dinamicen el proceso de desarrollo del área.

d) Modificaciones globales

Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana, el Legislativo del GAD Municipal de Mera podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad, proponer modificaciones globales al Código, reconsiderar normas, formular planes generales, de detalle y de sector, como así también generar toda otra propuesta que permita mejorar la calidad de vida de la población, en cuyo caso es de trascendental importancia contar con un estudio técnico que lo viabilice. Dichas propuestas deberán ser elevadas a la ordenanza en tanto impliquen modificación de las normas de este Código siempre en completa coherencia al PDOT y PUGS.

1.33.2 Audiencia pública

En los casos descritos en el Numeral anterior 1.22, las propuestas elaboradas podrán ser expuestas en una Audiencia Pública convocada por el Legislativo del GAD Municipal de Mera, asegurando la difusión necesaria para lograr la concurrencia de los organismos representativos de la comunidad y de los vecinos del barrio.

Con el resultado de esta Audiencia se elaborará un acta que será agregada a la propuesta.

1.33.3 Participación ciudadana. -

Conforme lo establece la Constitución, el COOTAD, el Código de Planificación y Finanzas Públicas y la ley de Participación Ciudadana.

a) De la participación ciudadana. –

La participación es un derecho cuya titularidad y ejercicio corresponde a la ciudadanía. El ejercicio de este derecho será respetado, promovido y facilitado por el GAD Municipal de Mera, con el fin de garantizar la elaboración y adopción compartida de decisiones, entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, así como la gestión compartida y el control social de planes, políticas, programas y proyectos públicos, el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos. En virtud de este principio, se garantizan además la transparencia y la rendición de cuentas, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Se aplicarán los principios de interculturalidad y plurinacionalidad, equidad de género, generacional, y se garantizarán los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, los instrumentos internacionales y la ley.

La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad.

El GAD Municipal de Mera reconocerá todas las formas de participación ciudadana, de carácter individual y colectivo, incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

Las autoridades ejecutivas y legislativas del GAD Municipal de Mera establecerán un sistema de rendición de cuentas a la ciudadanía conforme el mandato de la ley y de sus propias normativas.

b) Sistema de participación ciudadana. –

El GAD Municipal de Mera conformará un sistema de participación ciudadana, que se regulará por el acto normativo correspondiente, tendrá una estructura y denominación propias. El sistema de participación ciudadana se constituirá para:

1. Deliberar sobre las prioridades de desarrollo en sus respectivas circunscripciones; así como, conocer y definir los objetivos de desarrollo territorial, líneas de acción y metas;
2. Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial; y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública;
3. Elaborar presupuestos participativos;
4. Participar en la definición de políticas públicas;
5. Generar las condiciones y mecanismos de coordinación para el tratamiento de temas específicos que se relacionen con los objetivos de desarrollo territorial, a través de grupos de interés sectoriales o sociales que fueren necesarios para la formulación y gestión del plan, quienes se reunirán tantas veces como sea necesario. Los grupos de interés conformados prepararán insumos debidamente documentados que servirán para la formulación del plan;

6. Fortalecer la democracia local con mecanismos permanentes de transparencia, rendición de cuentas y control social;
7. Promover la participación e involucramiento de la ciudadanía en las decisiones que tienen que ver con el desarrollo de los niveles territoriales; e,
8. Impulsar mecanismos de formación ciudadana para la ciudadanía activa.

El sistema de participación estará integrado por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad de su ámbito territorial.

La máxima instancia de decisión del sistema de participación será convocada a asamblea al menos dos veces por año a través del ejecutivo del respectivo gobierno autónomo descentralizado.

El sistema de participación ciudadana designará a los representantes de la ciudadanía a los consejos de planificación del desarrollo correspondientes.

c) Barrios y parroquias urbanas. –

Conforme lo establece el Art. 306 del COOTAD, en el GAD Municipal de Mera reconoce a los Barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana. Los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, para lo cual se reconocerán las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere.

Ejercerán la democracia representativa a través de una asamblea general de delegados barriales o parroquiales urbanos de manera permanente. Ejercitarán la democracia directa mediante elecciones de sus directivos de manera universal directa y secreta de todos los pobladores empadronados en cada barrio o parroquia urbana.

Todas las organizaciones podrán desarrollar formas alternativas de mediación y solución de conflictos, en los casos que permita la ley.

d) Funciones. - Serán funciones de los consejos barriales y parroquiales urbanos las siguientes:

1. Representar a la ciudadanía del barrio o parroquia urbana y a las diversas formas de organización social existentes en el espacio territorial;
2. Velar por la garantía y el ejercicio de los derechos ciudadanos;
3. Ejercer el control social sobre los servicios y obras públicas;
4. Apoyar a programas y proyectos de desarrollo social, económico y urbanístico a implementarse en beneficio de sus habitantes;
5. Participar en los espacios y procesos de elaboración de los planes de desarrollo, operativos anuales y del presupuesto de la jurisdicción cantonal;
6. Promover la integración y participación de todos los pobladores y pobladoras del barrio;
7. Promover la capacitación y formación de las y los pobladores del sector para que actúen en las instancias de participación; y,
8. Ejercer los demás derechos políticos y ciudadanos reconocidos en la Constitución.

e) De los colindantes al límite urbano de la Cabecera Cantonal de Mera, las Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell. - Los ciudadanos/os ubicados en la periferia inmediata al área urbana de Cabecera Cantonal de Mera, las Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell, formarán parte del espacio de participación ciudadana del barrio frentista del que corresponda.

f) Comunas, comunidades y recintos. - En concordancia con el Art 308 del COOTAD, constituirán una forma de organización territorial ancestral las comunas, comunidades y recintos en donde exista propiedad colectiva sobre la tierra. Éstas serán consideradas como unidades básicas para la participación ciudadana al interior del

GAD Municipal de Mera. Se reconocen las formas de organización comunitarias en el marco del COOTAD y la Ley de Comunas, sin perjuicio de los derechos colectivos de la Constitución, y los instrumentos internacionales en el caso de las nacionalidades y pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios.

- g) Iniciativa normativa.** - Todos los ciudadanos gozan de iniciativa popular para formular propuestas de normas cantonales, así como su derogatoria de acuerdo con la Constitución y ley.
- h) Silla vacía.** - Las sesiones de los gobiernos autónomos descentralizados son públicas y en ellas habrá una silla vacía que será ocupada por un representante de la ciudadanía en función de los temas a tratarse, con el propósito de participar en el debate y en la toma de decisiones en asuntos de interés general.

Las personas que participen con voto serán responsables administrativa, civil y penalmente.

El ejercicio de este mecanismo de participación se regirá por la ley y las normas establecidas por el GAD Municipal de Mera.

El incumplimiento de estas disposiciones relativas a la participación ciudadana por parte de las autoridades de los gobiernos autónomos descentralizados, generará responsabilidades y sanciones de carácter político y administrativo, incluyendo la remoción del cargo para los funcionarios responsables de la omisión y podrá ser causal de revocatoria del mandato para la autoridad respectiva, conforme a la ley.

- i) Participación ciudadana en la aprobación del anteproyecto de presupuesto.** - El anteproyecto de presupuesto será conocido por la asamblea local o el organismo que el GAD Municipal de Mera establezca como máxima instancia de participación, antes de su presentación al órgano legislativo correspondiente, y emitirá mediante resolución su conformidad con las prioridades de inversión definidas en dicho instrumento. La resolución de dicho organismo se adjuntará a la documentación que

se remitirá conjuntamente con el anteproyecto de presupuesto al órgano legislativo local.

- j) **Participación ciudadana según la naturaleza del tema a tratarse.** - Se convocará a participar de la sesión de la Comisión de Planificación y Presupuesto, o la que haga estas funciones, con derecho a voz, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente.

1.34 Consejo de Planificación del GAD Municipal de Mera. –

Conformación del Consejo de Planificación Cantonal. - El Consejo de Planificación se constituirá y organizará mediante acto normativo del GAD Municipal de Mera; y, estará integrado por:

1. La Alcaldesa o Alcalde, quien convocará al Consejo de Planificación Cantonal, lo presidirá y tendrá voto dirimente;
2. Un representante del Concejo Municipal, elegido de entre sus miembros;
3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por el Alcalde o Alcaldesa;
4. Tres representantes delegados por las instancias de participación con sus respectivos suplentes, designados de la siguiente manera:
 - Un representante designado de entre los presidentes barriales de la Cabecera Cantonal Mera y las Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell;
 - Un representante de la instancia de Participación del sector rural, el mismo que podrá ser miembro de los Consejos de Planificación Parroquial rural; y,
 - Un representante de las Nacionalidades indígenas asentadas en la jurisdicción territorial del Cantón Mera.

- Un representante del nivel de gobierno parroquial rural, designado por todos los presidentes parroquiales del cantón Mera.

Funciones. - Son funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados:

1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;
2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo;
3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial;
4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos;
5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial del Cantón Mera; y,
6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.

1.35 Procedimiento del Legislativo del GAD Municipal de Mera. -

En todas las propuestas que impliquen modificación total o parcial de este Código el Legislativo del GAD Municipal de Mera considerará las presentaciones según el procedimiento determinado en el capítulo X.I. del presente código.

1.36 Comisión de planificación y presupuesto

La misma que emitirá conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación del Concejo Municipal, respecto a la aplicación del

presente código, así como lo comprendido en la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera (PDOT) y Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

Esta comisión contará con el asesoramiento del Director/a de Planificación o su delegado, quien tendrá voz, pero no voto.

Las conclusiones y recomendaciones que realice la comisión, tendrán que obligatoriamente estar enmarcadas en lo previsto en este código, en el PDOT y PUGS. De no ser así el Concejo se abstendrá de tratarlo.

1.36.1 Funciones adicionales de la Comisión de Planificación y Presupuesto

A más de las funciones establecidas en la Primera Reforma a la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera tendrá a su cargo:

- a) Conocer, estudiar y recomendar al Concejo Municipal, sobre las propuestas de modificación o reformas al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo y este Código;
- b) Sugerir políticas de desarrollo para la ciudad y el Cantón;
- c) Conocer e informar al Concejo de la gestión en materia de programas y proyectos que elabore la Dirección de Planificación;
- d) Conocer sobre la aprobación de urbanizaciones, subdivisiones, parcelamiento rural, fraccionamiento agrícola, creación de nuevos centros poblados, asentamientos de hecho, analizar e informar al Concejo sobre programas de vivienda de interés social y legalización de tierras; siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en este código.

1.36.2 Integrantes de la Comisión de Planificación y Presupuesto. -

Estará integrada por los señores concejales nombrados para la comisión permanente de Planificación y Presupuesto por el Concejo Municipal. Esta comisión contará con el asesoramiento del Director/a de Planificación o su delegado, quien tendrá voz, pero no voto.

1.36.3 Participación ciudadana según la naturaleza del tema a tratarse. -

Se convocará a participar de la sesión de la Comisión de Planificación y Presupuesto, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente, con derecho a voz.

2. Anexos gráficos del código de regulación



Firmado electrónicamente por:
**LUIS GUSTAVO SILVA
VILCACUNDO**



Firmado electrónicamente por:
**EDGAR FABRICIO
PEREZ FREIRE**