

ORDENANZA No. 131 -2025-GADMT

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN TENA, PROVINCIA DE NAPO, PARA EL PERIODO 2023-2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el propósito de iniciar el proceso de fortalecimiento institucional para la alineación requerida, el Consejo Nacional de Competencias junto con la Secretaría Nacional de Planificación, con el apoyo de los equipos técnicos desconcentrados de AME, CONGOPE y CONAGOPARE, han implementado el “Programa nacional de alineación del PDOT de los GAD al plan nacional de desarrollo 2021-2025”, cuyo objetivo principal consiste en acompañar y asistir a los equipos técnicos de los GAD en el proceso de alineación; para lo cual, se ha construido una Matriz de Alineación que incluye los aspectos relevantes, que permitirán ajustar los PDOT de conformidad con los objetivos y metas del Plan Nacional de Desarrollo (PND), así como con los objetivos y metas de la Agenda 2030;

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución No 0015-CTUGS-2023, de 6 de noviembre de 2023 Reforma la Resolución No. 003 CTUGS-2019 Mediante la cual se expidió la norma técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Los procesos de la planificación y el ordenamiento del territorio en los Gobiernos Autónomos Descentralizados, requieren una constante actualización que entienda las dinámicas propias del territorio así como sus procesos políticos, sociales y económicos vistos desde una dimensión de temporalidad que permitan plantearse objetivos y metas reales potenciando su autonomía política, administrativa y financiera así como haciendo un real ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes y sumando de manera integral a los actores de la sociedad y del desarrollo cantonal, para este efecto se plantea una nueva y actualizada batería de instrumentos estratégicos y regulatorios que tienen como objeto convertir al cantón Tena, en un destino de habitación y turismo, ambientalmente amigable, seguro, responsable, integrador, solidario, y resiliente.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA

CONSIDERANDO

Que, con Resolución No. 035-DSG-2025, de la sesión ordinaria del 25 de marzo de 2025. El Concejo Municipal resolvió: Aprobar en primera instancia la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Tena, provincia de Napo, para el periodo 2023-2027; y proyecto de Ordenanza del Código Urbano. Con base a los informes: Jurídico No. 026-DPS-GADMT-2025; informe técnico Nro. 002-PA-STPC-2025; factibilidad financiera No. 002-DF-GADMT-2025. Informe técnico Nro. 003-JC-DGT-2025; informe jurídico No. 029-DPS-GADMT-2025; factibilidad financiera No. 003-DF-GADMT-2025.

Que, con Resolución No. 036-DSG-2025, de la sesión extraordinaria del 28 de marzo de 2025. El Concejo Municipal resolvió: Aprobar en segunda instancia la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Tena, provincia de Napo, para el periodo 2023-2027; y Ordenanza del Código Urbano. Con base al informe No. 006-CPPP-2025, de la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto.

Que, la Constitución de la República del Ecuador (2008) dispone:

Artículo 31. Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Artículo 66. Numeral 2 reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad y otros servicios sociales necesarios.

Artículo 66 y el artículo 321. Se reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

Artículo 226. Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Artículo 240. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Artículo 241. La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Artículo 261. Numeral 6, el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda.

Artículo 264. Numerales 1, 2, 7, 8, 11 y 12 en concordancia con los literales a), b), g), h), j) y k) del artículo 55, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los Gobiernos Municipales tendrán sin perjuicio de otras que determine la ley las siguientes competencias exclusivas: Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley; preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construirlos espacios públicos para estos fines; preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas y regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras.

Artículo 276. Establece que el régimen de desarrollo tendrá entre otros el siguiente objetivo: promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.

Artículo 375. El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Artículo 415. El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone:

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

Artículo 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el inciso segundo señala que: “El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley.

Artículo 15. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto. Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código.

Artículo 41. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio” y que los mismos “Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo.

Artículo 44. Literales a) y b) establece que sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial (...) y Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto.

Que, el Reglamento al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone:

Artículo 5 del señala: “La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en su calidad de ente rector de la planificación nacional y el ordenamiento territorial, y como ente estratégico del país, emitirá directrices y normas para la formulación, articulación coordinación y coherencia de los instrumentos de planificación y de ordenamiento territorial, de manera que se asegure la coordinación de las intervenciones planificadas del Estado en el territorio, así como la verificación de la articulación entre los diferentes sectores y niveles de gobierno. Estos lineamientos y normas son de obligatorio cumplimiento para las entidades establecidas en el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en las diferentes instancias de planificación”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone:

Artículo 3. Se establece que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán entre otros por el principio de complementariedad el cual contempla lo siguiente: “Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano”;

Artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, al concejo municipal se le atribuye la facultad y capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Artículo 54. Literales c) y e) se establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: “c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”; y, “e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”.

Artículo 55. Literales a), b) y k) se establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la ley las siguientes: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y

parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas”;

Artículo 56. Se establece que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal.

Artículo 57. Literales e), w) y x) al concejo municipal y metropolitano les corresponde entre otras cosas: e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; [...] w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y derrocamiento de edificios y de sus instalaciones; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Artículo 140. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial” y que “Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención.

Artículo 141. De conformidad con lo dispuesto en la Constitución y la ley, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras de su circunscripción. Para el ejercicio de esta competencia dichos gobiernos deberán observar las limitaciones y procedimientos a seguir de conformidad con las leyes correspondientes.

Artículo 147. Respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda establece lo siguiente: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone:

Artículo 44. La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.

Artículo 46. El ordenamiento de la producción agraria se realizará a partir de la zonificación productiva establecida en el Plan Nacional Agropecuario en concordancia con la planificación nacional; la Estrategia Territorial Nacional; el Plan Nacional de Riego y Drenaje y la Planificación Hídrica Nacional; y en concordancia con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos; y, los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales. El ordenamiento garantizará la soberanía alimentaria, respetará la aptitud agraria de la tierra rural, la protección y uso sustentable de la capa fértil, el incremento de la productividad de las áreas dedicadas a actividades agropecuarias y regulará el crecimiento urbano sobre las tierras rurales.

Artículo 50. Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico. - Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas. Cuando se trate de predios de comunidades o personas individuales de la agricultura familiar campesina de subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya su corresponsabilidad en el control de la ampliación de la frontera agrícola y la protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional.- No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres, latitud sur, y sobre los 2700 metros de altitud, al sur de dicho paralelo; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales.

Artículo 113. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.- Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone:

Artículo 5. Numeral 3 del de la respecto al principio de autonomía establece lo siguiente: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

Artículo 9. El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

Artículo 10. 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio y 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.

Artículo 11. Numeral 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

Artículo 14. El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.

Artículo 24. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.

Artículo 27. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

Artículo 90. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Artículo 91. Numerales 1,3 y 4, se le confiere a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos entre otras las siguientes atribuciones y obligaciones: “1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente, 3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes clasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional.

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.

Que, la Ley de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre dispone:

Artículo 12. Los gobiernos autónomos descentralizados que tienen la competencia en infraestructura vial, su planificación constará en sus instrumentos de ordenamiento territorial. En dichos planes se incluirá la infraestructura vial existente y aquella proyectada, en la que se deberá considerar espacios para la construcción de ciclovías cuando las condiciones técnicas lo permitan.

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone:

Artículo 8. Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Artículo 9. Establece que se podrá considerar los siguientes aspectos: a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente; b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto; c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente; d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas; f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.

Artículo 10. Una vez aprobado el Plan Nacional de Desarrollo, los consejos sectoriales y los consejos locales de planificación deberán actualizar su planificación a través de las instancias correspondientes. Para el efecto la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, emitirá la norma y directrices metodológicas correspondientes, definirá los plazos a los cuales deben sujetarse las entidades públicas y coordinará y acompañará a este proceso.

Artículo 11. El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

Artículos 13 y 14. Determinan los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Artículo 18. Una vez clasificado y subclasificado el suelo urbano y rural del cantón, se definirán los polígonos de intervención territorial dentro de cada una de las subclasificaciones, con el fin de definir los tratamientos urbanísticos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Que, mediante reformas al Reglamento a La Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión Del Suelo expedido mediante decreto ejecutivo no. 279 de 23 de mayo del 2024 se establece: Artículo 2-. Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera por la siguiente: TERCERA. - Por única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre de 2024.

Que, el artículo 3 ibidem, prevé: “En los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, observarán de manera obligatoria lo siguiente:...El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y demás instrumentos del

Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno”.

Que mediante Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, de 30 de octubre de 2019, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo emitió la "Norma técnica para el proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados", la misma que en el número 2 del artículo 3 señala: "En los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, observarán de manera obligatoria lo siguiente: 2. El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y demás instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.

Que, mediante Resolución Nro. 002-2021-CNP, de 20 de septiembre de 2021, emitida por el Consejo Nacional de Planificación, se establece el requerimiento de alineación de los PDOT con el nuevo Plan Nacional de Desarrollo denominado "Plan de Creación de Oportunidades 2021-2025", que está estructurado en 5 ejes, 16 objetivos, 55 políticas y 130 metas.

Que, mediante el Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A2, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación, se expiden las "directrices para la alineación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados al nuevo plan nacional de desarrollo 2021-2025";

Que, mediante Acuerdo Nro.SNP-SNP-2023-0049-A, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación se aprueba la "Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT Proceso 2023 – 2027";

Que, la Ordenanza que Reglamenta el Funcionamiento del Concejo Municipal del cantón Tena (2010) dispone:

Artículo 2. Facultad Normativa. Los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce a los concejos municipales para el pleno ejercicio de sus competencias, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su jurisdicción territorial.

Artículo 3. Ordenanzas. El Concejo Municipal, en ejercicio de su facultad normativa en la materia de su competencia expedirá ordenanzas cantonales en sujeción a la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás Leyes actuales (...).

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN TENA, PROVINCIA DE NAPO, PARA EL PERIODO 2023-2027

Artículo 1. Objeto. La presente ordenanza tiene como objeto proponer las normas de política y regulación para la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial y el urbanístico y la gestión de suelo del cantón Tena a partir de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo 2033 del cantón Tena.

Artículo 2. Ámbito. La presente ordenanza se aplicará en todo el suelo urbano y rural del cantón el Tena y por tanto es obligatoria para todas las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que usen y ocupen el suelo urbano y rural del cantón Tena.

Artículo 3. Principios rectores del Ordenamiento Territorial y el Planeamiento Urbanístico. La ordenación del Territorio, el planeamiento urbanístico y la gestión de suelo se basan en los siguientes principios:

1. **Sustentabilidad.** Se refiere al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual, sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.
2. **Equidad territorial y justicia social.** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio, deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades y el acceso a servicios básicos haciendo efectivo el Buen Vivir.
3. **Autonomía.** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Tena, goza de autonomía política, administrativa y financiera sobre el ejercicio de sus competencias para regular el uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional y legal vigente.
4. **Coherencia.** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. **Concordancia.** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad.

6. Derecho a la ciudad. El Derecho a la ciudad comprende:

- a) El ejercicio pleno de la ciudadanía, en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación.

7. Función pública del urbanismo. El ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, se funda sobre decisiones adoptadas con base en el interés público, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho a gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural. Todas las decisiones sobre el uso y la gestión del suelo, relativas al PDOT, PUGS y planes urbanísticos complementarios que se tomen dentro del cantón Tena, guardarán completa armonía con las leyes vigentes y políticas de protección al patrimonio histórico del cantón, guiadas a la verificación de un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones históricas y arqueológicas, que ofrezcan a las personas locales y visitantes la oportunidad de acceso al legado cultural, con la integración y convivencia plena a la dinámica del siglo XXI.

8. Distribución equitativa de cargas y beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

9. Ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo. Las atribuciones y facultades públicas a las que se refiere esta ordenanza, estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía, en particular los siguientes:

- a. El derecho a un hábitat seguro y saludable.
- b. El derecho a una vivienda adecuada y digna.
- c. El derecho a la ciudad.
- d. El derecho a la participación ciudadana.
- e. El derecho a la propiedad en todas sus formas.
- f. Derecho a edificar. El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado, de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Tena. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos

establecidos por el ente rector nacional. Todos los principios y los derechos establecidos en la Constitución son inalienables, irrenunciables, indivisibles, de igual jerarquía, y se aplicarán de manera interdependiente, es decir, la tutela de un derecho, no puede afectar la protección de otro.

10. Función social y ambiental de la propiedad. Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

- a) La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
- b) La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
- c) El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- d) El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
- e) La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
- f) Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas. La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

Artículo 4. Interpretación de la norma urbanística. En caso de oscuridad, anomias o antinomias normativas, en las disposiciones o determinantes establecidas en la presente ordenanza, será el Concejo Cantonal quien resuelva mediante Resolución de Concejo sobre su aplicabilidad, para lo cual, se requerirá el pronunciamiento previo de los órganos competentes de GAD Municipalidad de Tena.

Artículo 5. Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. En la presente Ordenanza se aprueba el ANEXO 1 que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

La presente actualización está desarrollada en función de las disposiciones legales vigentes y como referencia la "Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento - PDOT Proceso 2023-2027" emitida por la Secretaría Nacional de Planificación mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-A, y Resolución No 0015-CTUGS-2023, de 6 de noviembre de 2023 que reforma la Resolución No. 003 CTUGS-2019, mediante la cual se expidió la norma técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Artículo 6. Vigencia del PDOT. La vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial está determinada al año 2040 y podrá ser actualizado de conformidad con las determinaciones de la Ley.

Artículo 7. Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o PUGS del cantón Tena. En el presente instrumento y de conformidad con lo establecido en la ley nacional de la materia, se procede a aprobar la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo en su componente urbanístico, así como a alinear ciertas determinantes que existen en el actual instrumento en virtud de la recomendación de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial para reparar los contenidos que no se ajustan a la norma nacional. Esta actualización establece las normas de uso y ocupación del suelo urbano y rural del cantón y fija las concretas facultades de los propietarios de suelo para la habilitación del suelo.

La actualización del Plan de Uso y gestión de suelo está desarrollada en los contenidos siguientes.

Artículo 8. Obligación de áreas de cesión para procesos de habilitación de suelo con la norma del PUGS. En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento en suelo urbano o suelo rural, se seguirá las siguientes reglas para áreas verdes y equipamiento:

a) En suelo urbano. - Las cesiones obligatorias de suelo en urbanizaciones mayores o menores para áreas verdes y equipamientos se efectuarán bajo las siguientes condiciones:

1. Cuando el área útil a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes y equipamientos será mínimo del 15%, calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a subdividir, en función a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD.
2. Cuando el área útil a fraccionar sea menor a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria podrá ser en suelo o mediante la compensación en dinero y el pago se hará en función del valor del avalúo catastral del porcentaje indicado en la ley.
3. El cómputo de las áreas verdes y vías no podrá exceder el 35% del área útil.
4. No se exigirá el porcentaje de áreas verdes si se comprobare mediante acto administrativo o legislativo debidamente aprobado que en un proceso de fraccionamiento anterior se hizo ya la entrega del porcentaje contemplado en la ley como zonas verdes.

b) En suelo rural. -

1. La ubicación y cálculo de las áreas de cesión para suelo rural de expansión urbana, será el que se defina en el plan parcial, de acuerdo a las reglas de este artículo.
2. En suelo rural de producción se seguirán las reglas determinadas a excepciones y compensación del presente Código.
3. No se permiten urbanizaciones en suelo rural, salvo en suelo rural de expansión urbana a través de un plan parcial.

Artículo 9. Naturaleza Jurídica. Las normas contenidas en esta ordenanza son obligatorias para las personas que usan y ocupan el suelo urbano y rural del cantón Tena, así como para la administración municipal, en función del uso y aprovechamiento del suelo. Vigencia.

Artículo 10. Plazo. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) tiene un plazo de vigencia ordinario de doce años desde su aprobación y podrá ser actualizado en su componente urbanístico cada inicio de período de gestión o a través de planes parciales.

No se podrá modificar bajo ningún concepto el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia, salvo lo prescrito en la ley. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación, es decir: tamaño de lotes, alturas, edificabilidades, formas ocupación, aislamientos, y usos mediante actos administrativos sean legislativos o de alcaldía, sino exclusivamente a través de la elaboración de un plan parcial que complemente el PUGS.

La Secretaría Técnica de Planificación Cantonal y Dirección de Gestión de Territorio serán responsables de la actualización de cartografía y generarán de considerarlo necesario nueva información gráfica respecto de lo establecido en los planes de acuerdo a sus específicas funciones.

En caso de que existan actividades económicas dentro de los usos previstos en la presente ordenanza, que no estén registradas, la Dirección de Gestión de Territorio queda facultada a incluirlas mediante resolución administrativa motivada, dentro de los grupos de usos existentes a saber: complementarios, restringido y prohibidos, sin que esto se considere que se aumenten o modifiquen los mismos en cuanto a su relación de compatibilidad.

Artículo 11. Derechos adquiridos en el urbanismo. La planificación urbana y asignaciones del PUGS, el cambio de norma de clasificación del suelo o de la zonificación no confieren derechos adquiridos a los particulares. La norma contenida en IPRUS u otros certificados informativos son una mera expectativa y no constituyen derecho.

Las habilitaciones de suelo o edificación que se encuentren cumpliendo con su proceso de intervención, que hayan obtenido las respectivas licencias, que se encuentren vigentes y que se vean afectadas por un cambio normativo sea del PUGS o de un Plan Parcial serán respetadas hasta que se concluya con la obra o con el proceso de urbanización o división.

Los permisos municipales de fraccionamiento y edificación concedidos hasta antes de la aprobación del presente plan se mantendrán vigentes siempre y cuando hayan sido emitidos cumpliendo las solemnidades legales y se mantengan vigentes, perderán su efecto jurídico una vez edificados o perfeccionados las transferencias de dominio de los lotes resultantes de un fraccionamiento o subdivisión.

Artículo 12. Jerarquía Normativa. El Plan de Uso y Gestión de Suelo tiene jerarquía normativa sobre otros instrumentos de planeamiento y de índole sectorial.

Los instrumentos complementarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo no podrán modificar el componente estructurante por tanto la clasificación del suelo. El componente urbanístico se podrá actualizar ordinaria y extraordinariamente.

La actualización ordinaria será cada inicio de periodo de gestión de la administración municipal, y en caso de actualización extraordinaria, esta se hará única y obligatoriamente a partir de planes parciales en las condiciones que establece la ley.

No se podrá incluir cambios al uso y ocupación del suelo con ordenanzas de índole general o reformatorias que no sean planes parciales.

Artículo 13. Coherencia del Planeamiento. Las decisiones de la planificación nacional será observada en los instrumentos locales de ordenamiento, se buscará siempre la alienación al Plan Nacional de Desarrollo y en caso de conflictos de competencias respecto a usos de suelo, la municipalidad realizará las gestiones necesarias en orden al establecimiento de un régimen competencial adecuado.

Artículo 14. Glosario. Para efectos de aplicación de la presente ordenanza se considerará el presente glosario

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

Altura de local: La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local.

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

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

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

Áreas no computables para el COS: Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas excluyendo la tapa gradas en azoteas.

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

Área de planificación: Constituyen unidades territoriales homogéneas que posibilitarán el diseño e intervenciones urbanísticas sectoriales complementarias que acompañen a las definiciones normativas del PUGS y que se pueden formular a través de instrumentos de planificación y gestión como los planes: parciales, especiales y de vida comunitarios; y, definen polígonos normativos para la asignación, de características urbanísticas del territorio.

Área de lote: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

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

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

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

Coefficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB): Relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coefficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL): Relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS PB por el número de pisos asignados.

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

Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

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

Frente mínimo: Distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para urbanizar.

IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.

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

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

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

Polígono de Intervención territorial: Área específica de planificación definida por el PUGS que por su característica de homogeneidad morfológica, paisajística, económico, histórico, cultural y de uso tiene asignaciones propias en las que se define el uso de suelo principal y en función del impacto urbanístico y social la compatibilidad de usos complementarios-permitidos, condicionados y prohibidos y las determinaciones normativas para la urbanización y edificación como son el tamaño de lote, frente mínimo, aislamientos, retiros, coeficientes de ocupación del suelo, altura de edificación.

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

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

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

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

Vía: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular, puede ser pública o privada.

Caminos rurales y vecinales: Son carreteras convencionales básicas que incluyen a todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, acceso a sitios turísticos.

Zonificación: Conjunto de normas de uso y ocupación de suelo atribuido a un polígono de interés social que comprenden generalmente: el tamaño de lote y frente mínimo; los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme las asignaciones de este plan.

Artículo 15. Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Constituyen elementos constitutivos de esta actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo:

- a) Los mapas generales de Clasificación y subclasificación del suelo, Usos, Ocupación, Zonificación, Polígonos de Intervención Territorial en los que se especifican las asignaciones y aprovechamientos del suelo del cantón Tena.
- b) La Geodatabase, que contiene los datos geográficos y cartográficos del Plan de Uso y Gestión de Suelo, la cual no puede ser modificada sin cambios debidamente autorizados por el Concejo Cantonal en función de lo determinado en la ley de la materia.
- c) La memoria técnica justificativa de la actualización del PUGS.

Artículo 16. Actualización de cartografía. La Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, en coordinación con la Dirección de Gestión del Territorio quedan facultadas para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos mediante acto administrativo, según los requerimientos institucionales y gubernamentales, sin que esto modifique el plan o sus componentes.

En caso de que las áreas consideradas en el presente plan como afectaciones fueran modificadas por estudios de detalle o planes complementarios, la Dirección de Gestión del Territorio actualizará la cartografía respectiva.

Artículo 17. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- 1. Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS) que es el informe del lote, mismo que puede obtenerse directamente del sistema informativo digital del GAD Municipalidad de Tena o a través del órgano competente, y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular
- 2. Informe de compatibilidad de usos de suelo, que es el documento que valida si una actividad de residencia o económica se adapta a los usos principales, complementarios, restringidos o prohibidos.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, ya que constituyen una mera expectativa, y reflejan la información contenida en los instrumentos de uso y ocupación de suelo vigentes, estos informes tampoco tendrán plazo de vigencia, pues dependen de la permanencia de los planes.

El contenido de los informes técnicos, deberá observar lo determinado en el ordenamiento jurídico vigente y las resoluciones emitidas por parte del Consejo Técnico de Uso y gestión de Suelo.

Ningún informe o acto administrativo podrá modificar las características de los determinantes urbanísticos del suelo ni de los contenidos de los Polígonos de Intervención Territorial, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Tena, si lo hiciere dicha autorización será nula de pleno derecho y no conferirá derechos adquiridos.

Artículo 18. Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. El Plan de Uso y Gestión de Suelo se estructura a partir de dos componentes principales: estructurante y urbanístico.

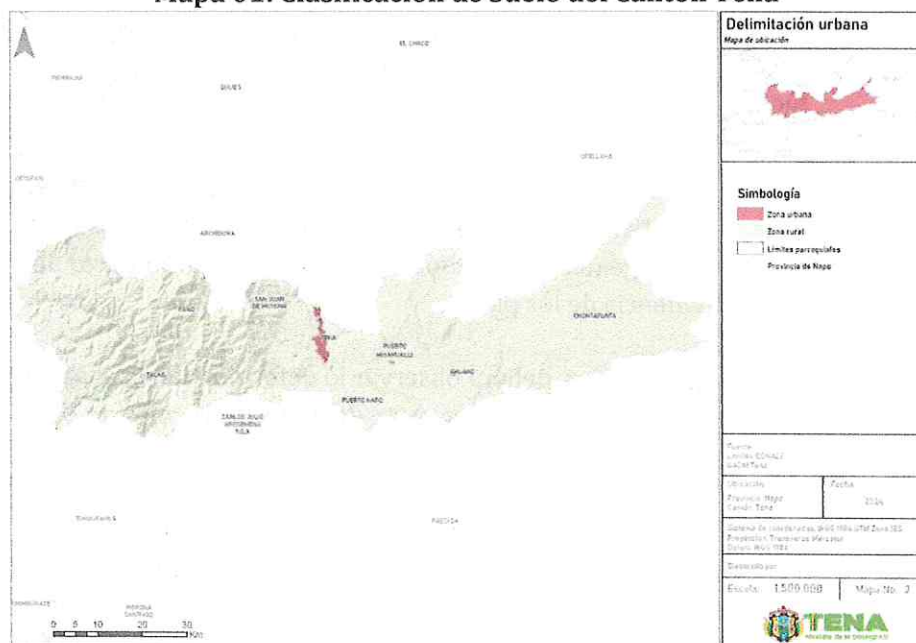
Artículo 19. Componente estructurante. Se constituye por los contenidos y decisiones de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Tena, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la clasificación y subclasificación del suelo y la estructura urbano - rural, aprobados en la ORDENANZA MUNICIPAL No. 088-2021: "QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL PERÍODO 2021-2023, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL 2021-2033 Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL SUSTENTABLE 2021-2033" aprobada por el Concejo Municipal del cantón Tena el 16 de marzo del 2021, y publicado en la Edición Especial N° 1585 del Registro Oficial el 27 de mayo del 2021. Este componente permanecerá vigente por doce años, desde la aprobación de la ordenanza 088, salvo lo establecido en la ley.

Artículo 20. Clasificación del suelo. El suelo del cantón Tena se clasifica en urbano y rural, y es la que consta en la aprobación del Plan aprobado en el año 2021. El suelo urbano a su vez se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y de protección.

El suelo rural se sub clasifica en: de producción agropecuaria, de aprovechamiento extractivo, suelo de protección y conservación; y, suelo rural de expansión urbana.

El suelo urbano está determinado en la cabecera cantonal y en las parroquias y su delimitación y configuración es la siguiente:

Mapa 01: Clasificación de Suelo del Cantón Tena



Elaboración: GAD Municipal Tena

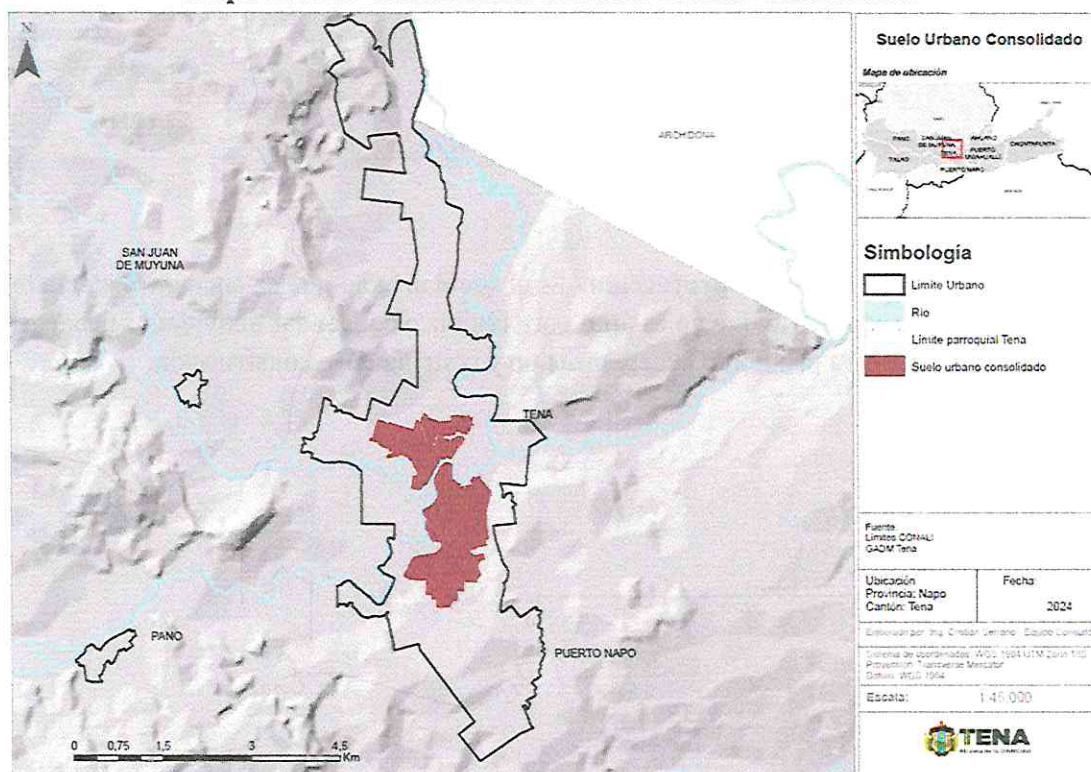
Parágrafo Primero Suelo urbano

Artículo 21. Suelo urbano. El suelo urbano es el soporte físico que actualmente presenta ocupación de población concentrada tanto en la cabecera cantonal El Tena como en las cabeceras parroquiales, en su mayoría está dotado por infraestructura de servicios básicos y públicos. En su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados.

El suelo urbano se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y de protección.

Artículo 22. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano mayoritariamente ocupado que se encuentra provisto de la totalidad de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario, luz eléctrica), equipamientos e infraestructuras necesarios y que se encuentra ocupado principalmente por edificaciones.

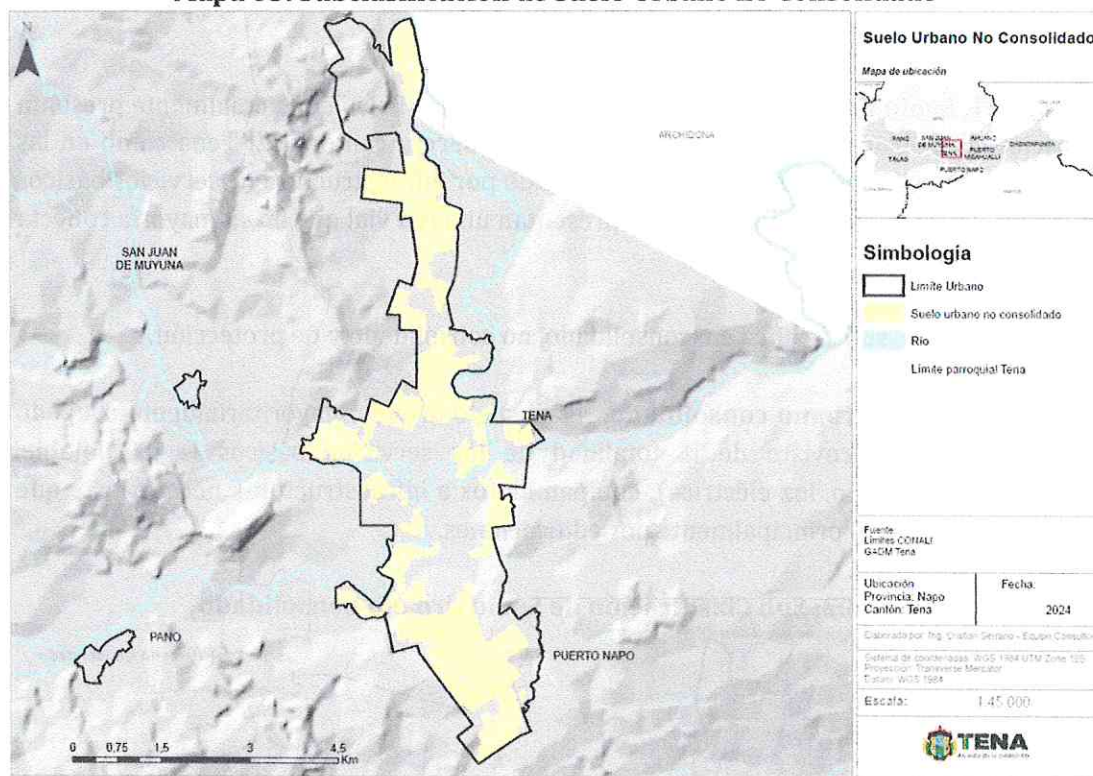
Mapa 02: Sub Clasificación de Suelo Urbano Consolidado



Elaboración: GAD Municipal Tena

Artículo 23. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano con baja consolidación que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.

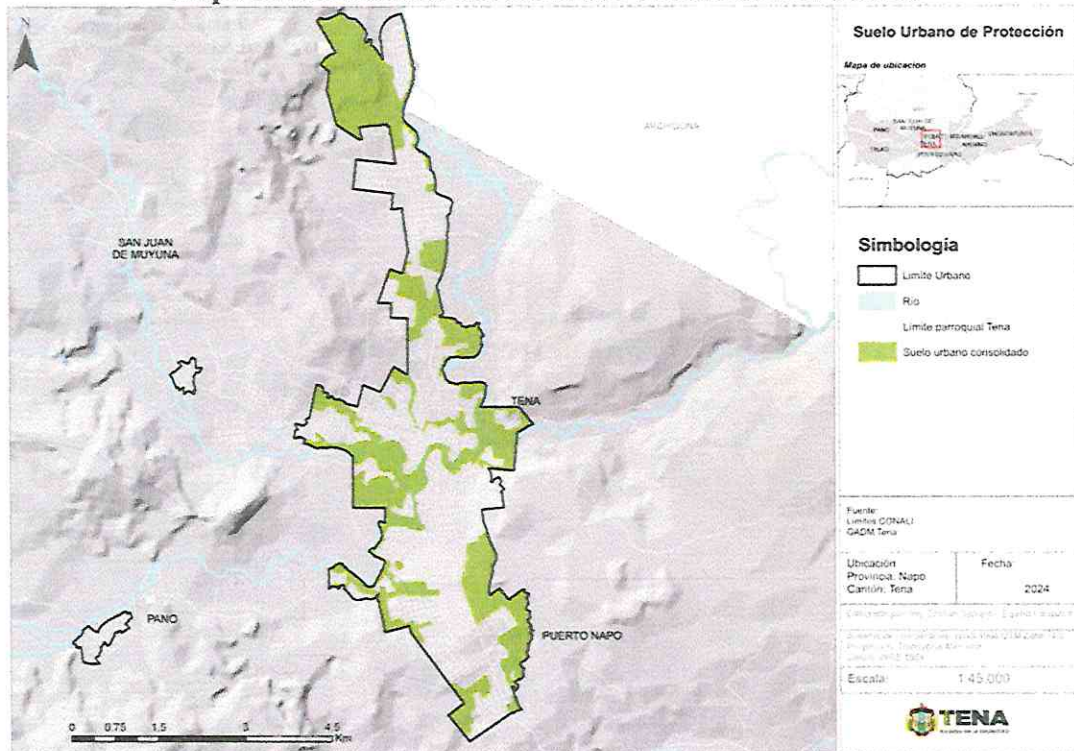
Mapa 03: Subclasificación de Suelo Urbano no Consolidado



Elaboración: GAD Municipal Tena

Artículo 24. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que se encuentra afectado por factores de riesgo por lo que no es apto para recibir o consolidar actividades urbanas, por lo que se encuentra prohibido la urbanización y restringida la construcción.

Mapa 04: Subclasificación de Suelo Urbano de Protección



Elaboración: GAD Municipal Tena

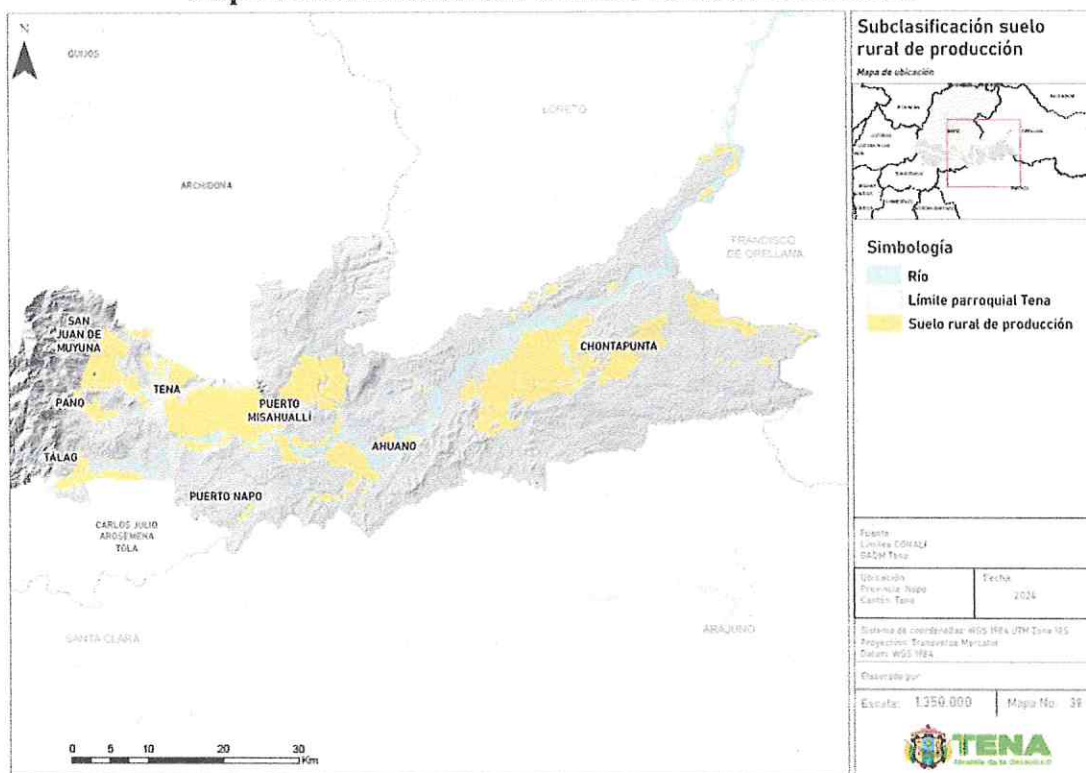
Parágrafo Segundo Suelo rural

Artículo 25. Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, de protección ambiental, y extractivas. En el suelo rural del cantón Tena existen asentamientos humanos que precisan el desarrollo de normativa específica de usos residenciales de baja densidad que conviven con usos productivos, sin que estos puedan considerarse como suelos urbanos.

El suelo rural se clasifica en: Rural de producción, rural de aprovechamiento extractivo, rural de expansión urbana, y rural de protección.

Artículo 26. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente y en donde se ubican además asentamientos humanos.

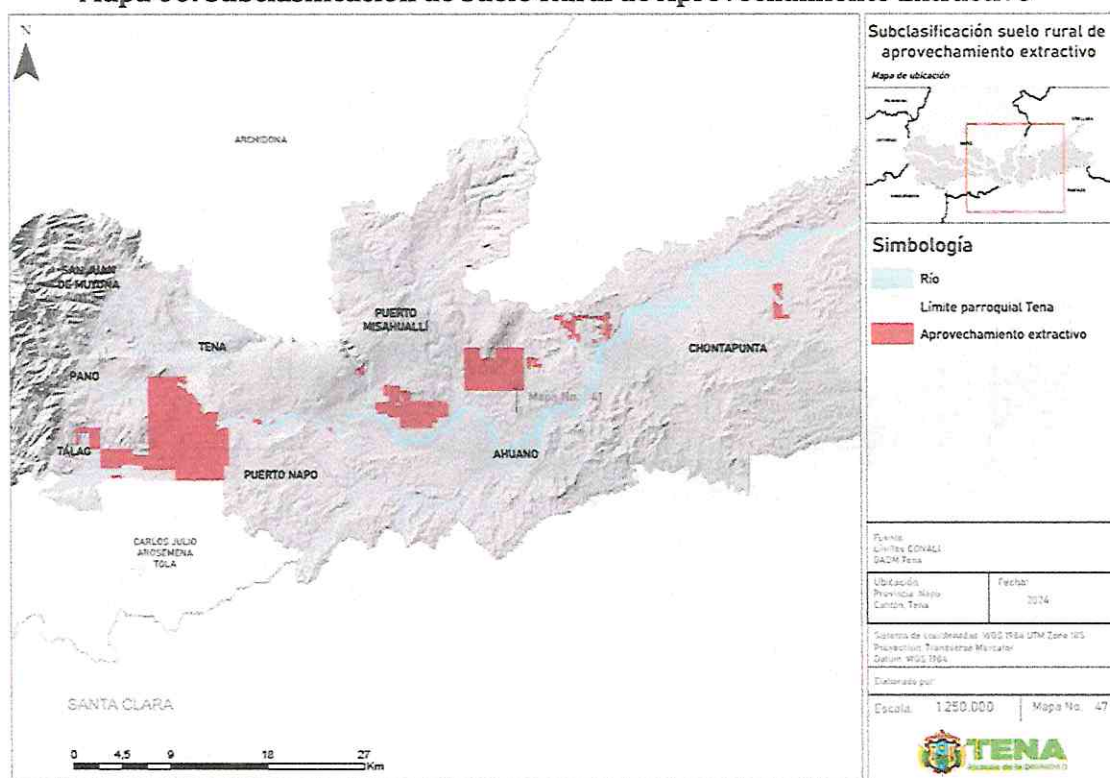
Mapa 05: Subclasificación de Suelo Rural de Producción



Elaboración: GAD Municipal Tena

Artículo 27. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

Mapa 06: Subclasificación de Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo

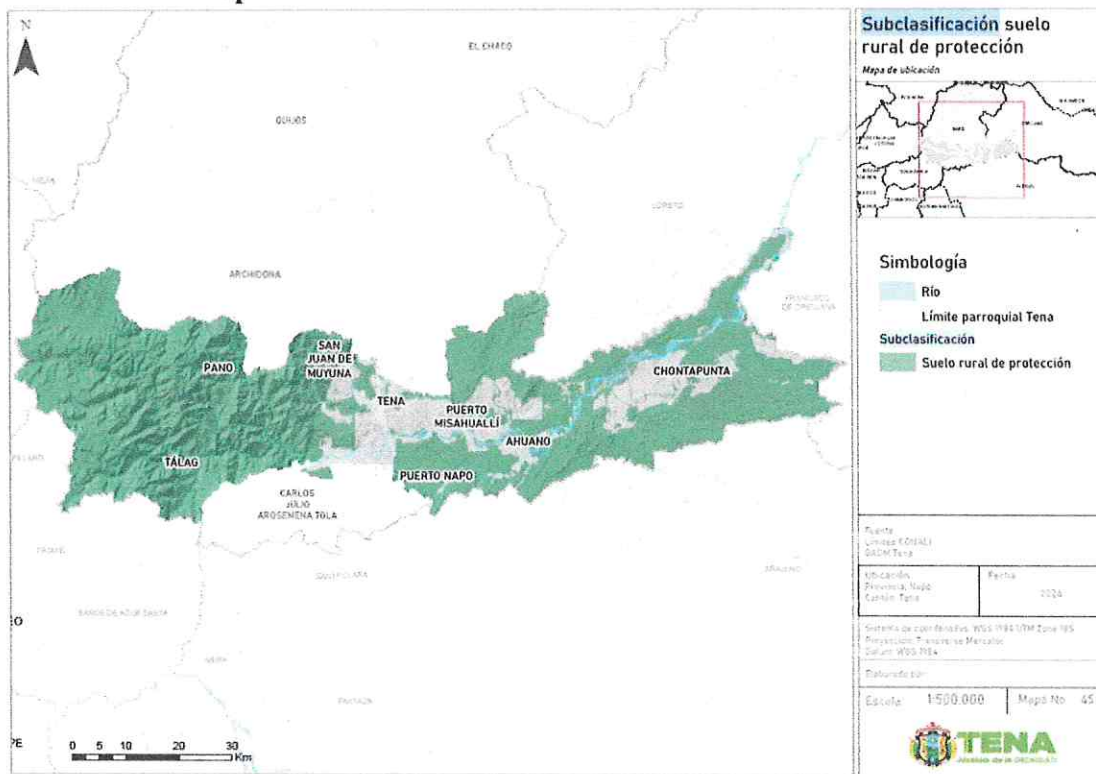


Artículo 28. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado mediante un proceso de plan parcial para futuros usos urbanos, en las parroquias.

Artículo 29. Suelo rural de protección. Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, se aplican medidas específicas de protección a partir del desarrollo de un Plan maestro de riesgos.

No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Mapa 07: Subclasificación de Suelo Rural de Protección



Elaboración: GAD Municipal Tena

Artículo 30. Componente urbanístico. El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Tena, contiene la definición de polígonos de intervención territorial, el tratamiento asignado a cada uno de ellos, la norma de uso y ocupación, y edificabilidad del suelo, las afectaciones, las formas de habilitación, y los instrumentos de gestión de suelo que fueren del caso.

Sección 1 Elementos del componente urbanístico

Parágrafo primero Tratamientos

Artículo 31. Tratamientos. Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural.

Los tratamientos se encuentran definidos en cada polígono de intervención territorial, de acuerdo a sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Artículo 32. Tratamientos para el suelo urbano. Los tratamientos aplicables a suelo urbano son:

1. Conservación
2. Consolidación
3. Desarrollo
4. Mejoramiento integral
5. Renovación
6. Sostenimiento

Artículo 33. Tratamiento de conservación. Se aplica a 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.

Artículo 34. Tratamiento de Consolidación. Se aplica a 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.

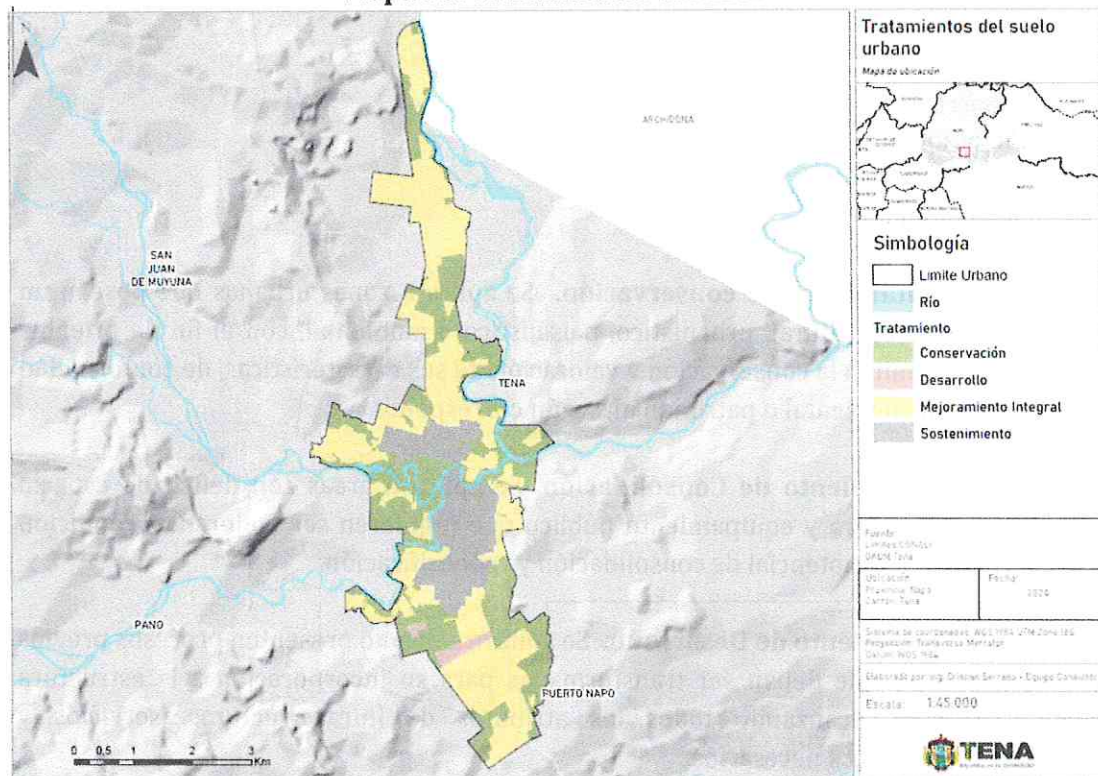
Artículo 35. Tratamiento de Desarrollo. Se aplican a que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Artículo 36. Tratamiento de Mejoramiento integral. Se aplica a zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

Artículo 37. Tratamiento de Renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Artículo 38. Tratamiento de Sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Mapa 08: Tratamientos Urbanos



Artículo 39. Tratamientos para el suelo rural. Los tratamientos aplicables a suelo rural son:

1. Conservación
2. Desarrollo
3. Mitigación
4. Promoción productiva
5. Recuperación

Artículo 40. Tratamiento de conservación. Se aplica a 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.

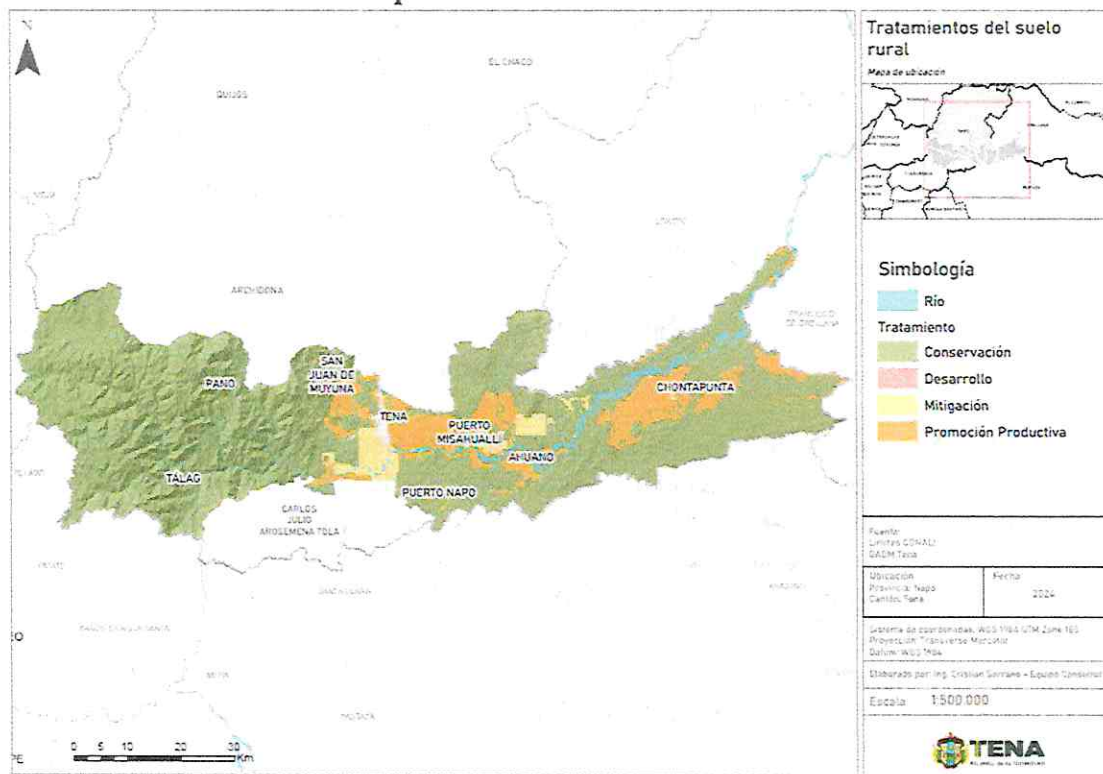
Artículo 41. Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Artículo 42. Tratamiento de mitigación. Se aplica a 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.

Artículo 43. Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a 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.

Artículo 44. Tratamiento de recuperación. Se aplica a zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Mapa 09: Tratamientos rurales



Elaboración: GAD Municipal Tena

Parágrafo Segundo Usos

Artículo 45. Uso. El uso es el destinado al suelo de conformidad con la clasificación y subclasificación. El uso se clasifica en uso general y uso específico.

Artículo 46. Uso general. Uso general es aquel que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 47. Usos específicos. Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. El régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

Artículo 48. Uso principal. Es el uso específico predominante permitido sin restricciones de emplazamiento en la totalidad de un Polígono de Intervención Territorial.

Artículo 49. Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Artículo 50. Uso restringido o condicionado. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Artículo 51. Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en un determinado Polígono de Intervención Territorial.

Parágrafo Tercero **Asignación de usos**

Artículo 52. Asignación de usos de suelo generales. Con el objetivo de concretar el modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), en la presente ordenanza se asignan los usos de suelo generales para los Polígonos de Intervención Territorial ubicados en el suelo urbano y en suelo rural, acorde a la clasificación del suelo, como constan en el ANEXO 2 que contiene los PITS.

Artículo 53. Asignación de usos de suelo específicos. Para fines de aplicación de la presente ordenanza, los usos de suelo específicos son los siguientes:

a. 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.

Tabla 01: USO RESIDENCIAL

USO RESIDENCIAL			
Uso	Código	Tipo de suelo	Actividades
Residencial 1	R1A	Suelo urbano consolidado	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o condicionadas.
	R1B	Suelo urbano consolidado de parroquias rurales.	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o condicionadas.
	R1R	Suelo urbano de la cabecera cantonal y de los núcleos urbanos en suelo rural, con alta amenaza de riesgo o protección natural	Vivienda unifamiliar. Actividades económicas de nivel barrial. Se encuentra restringida la construcción.
Residencial 2	R2	Suelo urbano o de las cabeceras no consolidado	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o condicionadas.
Residencial Producción Agrícola	RPA	Suelo rural	Vivienda rural uni(bi)familiar de baja densidad compartida con usos agrícolas o turísticos. Actividades de comercio y equipamiento de escala barrial.
Zona Especial de Interés Social	ZEIS	Suelo urbano o rural de expansión urbana	Proyectos públicos o privados de interés social

Elaboración: GAD Municipal Tena

b. 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.

Tabla 02: USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
Tipología	Código	Actividades
Comercio básico	CB1	Panadería (comercio barrial)
		Bazares y similares
		Tiendas de abarrotes
		Tiendas naturistas
		Carnicerías
		Frigoríficos con venta de embutidos
		Fruterías
		Confiterías
		Venta de colorantes y aditivos alimenticios
		Farmacias
		Boticas
		Pequeñas ferreterías
		Venta de revistas y periódicos
		Papelería
		Venta al por menor de partes y piezas eléctricas
		Floristería (comercio barrial)
		Heladerías
		Venta de comida rápida
		Bar institucional
		Venta de videos
		Delicatesen

		Micromercados
		Venta al por menor de jugos
		Cafeterías
		Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas
		Picanterías
		Kioscos
		Venta de carbón
Servicios básicos	CB2	Teñido de prendas (comercio barrial)
		Actividades de serigrafía
		Costureras
		Servicio de bordado
		Confección de varias prendas
		Sastrerías
		Venta de muebles
		Servicio de limpieza y mantenimiento
		Lavado de alfombras y tapices
		Salones de belleza
		Peluquerías
Oficinas administrativas	CB3	Oficinas privadas o públicas individuales
Alojamiento doméstico	CB4	Residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones
		Casa de huéspedes con menos de 6 habitaciones
		Bienes inmuebles habitacionales.
Comercios especializados	CP1	Tapicería automotriz
		Mueblerías
		Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin taller)
		Venta de llantas
		Venta de ropa
		Licorerías (venta en botella cerrada)
		Almacén de zapatos
		Artefactos y equipos de iluminación
		Venta de electrodomésticos
		Artículos para el hogar en general
		Venta de instrumentos musicales
		Venta de discos (audio y video)
		Artículos de cristalería
		Artículos de porcelana y cerámica
		Artefactos y equipos de iluminación
		Venta de telas y cortinas
		Venta de alfombras
		Venta de pinturas
		Vidrierías y espejos
		Venta al por menor de accesorios, partes y piezas de computadora
		Venta y comercialización de celulares y repuestos
		Ópticas
		Librerías
		Artículos de oficina
		Artículos deportivos
		Venta de bicicletas
		Venta de motocicletas
		Distribuidora de flores
		Venta de artículos de jardinería
		Venta de mascotas
		Venta, alimentos y accesorios para mascotas
		Jugueterías
		Joyerías, relojerías
		Venta de antigüedades y regalos
		Comidas rápidas
		Catering
		Cabinas telefónicas
		Internet, café net y similares
		Copiadora de llaves
		Copiadora de documentos
		Artículos de decoración
		Galerías de arte
		Salas de belleza
		Baños turcos y sauna
		Sex shop

		Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (spa)
		Salón de bronceado
		Centros de cosmetología y masajes terapéuticos
		Venta de muebles y accesorios de baño
		Venta de artesanías
Servicios especializados	CP2	Reparación de electrodomésticos
		Radiorécibir
		Reparación de relojes y reparación de joyas
		Servicio de papelería e impresión
		Consignación de gaseosas
		Entrega de correspondencia y paquetes
		Sucursales bancarias
		Cajas de ahorro
		Cooperativas, financieras
		Alquiler de motocicletas y cuadrones
		Alquiler de disfraces
		Renta de artículos en general
		Renta de vehículos
		Alquiler de andamios
		Alquiler de equipos de amplificación e iluminación
		Diseño gráfico
		Talleres fotográficos
		Consultorios médicos hasta 5 unidades
		Consultorios psicológicos
		Prótesis dentales
		Consultorios dentales hasta 5 unidades
		Tatuajes y/o piercing
		Mecánica de bicicletas
		Consultorios veterinarios
		Clínicas veterinarias
		Salas de baile y danza académico
		Organización de fiestas infantiles
		Lavanderías (agua)
		Salón de banquetes y recepciones
		Centro de convenciones
		Peluquería canina
Servicios	CP3	Mecánica de precisión (copia de llaves)
		Recarga de extintores, tanques de oxígeno y otros gases
		Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras
		Mecánica de motos
		Vulcanizadoras
		Patio de venta de vehículos livianos
		Mecánica liviana
		Mecánica general
		Chapistería
		Mecánicas semipesados
		Electricidad automotriz
		Pintura automotriz
Comercio de menor escala	CP4	Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil
		Almacenes por departamentos
		Comisariatos institucionales
		Venta al por menor de balanceados
		Venta de artículos y accesorios para animales
		Comercialización de implantes para el cuerpo humano
		Venta al por menor de químicos
		Venta al por menor de productos agropecuarios
		Patio de comidas
		Comercialización de materiales y acabados de la construcción
		Comercialización de materiales áridos y pétreos
		Mudanzas
Comercio temporal	CP5	Centros de lavado en seco
		Pista de patinaje
		Ferias temporales
		Espectáculos teatrales, recreativos
		Ferias y espectáculos de carácter recreativo
Oficinas	CP6	Espectáculos deportivos
		Oficinas públicas, privadas y corporativas

administrativas 2		
Alojamiento	CP7	Residenciales
		Hotel (menos de 30 habitaciones)
		Hostales
		Paradero turístico
		Hosterías
		Pensiones
		Servicios de hotel-albergue (7 a 30 habitaciones)
		Refugios
		Centro de turismo comunitario
		Casa de huéspedes
Centros de Juegos	CP8	Juegos de salón
		Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios
		Salas de bolos
		Billares sin venta de licor
		Sala de ping-pong
Centros de Diversión	CP9	Bares
		Billares con venta de licores
		Cantinas
		Karaoke
		Peña bar
		Discotecas
		Galleries
Comercios y servicios	CP10	Distribuidora de llantas
Venta de vehículos y maquinaria	CP11	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado)
		Venta y renta de maquinaria liviana en general
Almacenes y bodegas	CP12	Bodega de productos perecibles
		Bodegas comerciales de productos no perecibles
		Venta al por mayor de cerveza (sin consumo)
		Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo)
		Distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios
Bodegas especiales	CP13	Bodegaje de artículos de reciclaje vidrio, papel cartón, plástico, etc.
		Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin desensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras
Centros de comercio	CP14	Mercados tradicionales
		Centros de comercio popular
		Establecimientos de carga y encomiendas
		Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil
		Supermercados
		Casas de empeño
Alojamiento 3	CP15	Hoteles (más de 30 habitaciones)
		Complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios (más de 30 habitaciones)
		Hacienda turística
		Resort
		Lodge
Alojamiento 4	CP16	Moteles
Estación de Servicio	CP17	Gasolineras y estaciones de servicio
Comercio Restringido	CC1	Night club
		Cabarets
		Prostíbulos
		Lenocinios
		Espectáculos en vivo (striptease)
		Casas de citas
Venta de vehículos y maquinaria pesada	CC2	Áreas de exposición y ventas, maquinarias y vehículos
		Insumos para la industria
		Casas rodantes
		Maquinaria pesada
Talleres y servicios especializados	CC3	Talleres mecánicos pesados
Centros comerciales	CC4	Central de abastos
		Comercio mayorista
		Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil
Comercios	CC5	Depósito y venta de gas glp de 1001 a 3000 cilindros 15 kg.

especializados		
Corredor turístico	CT	Turismo restringido de naturaleza (senderos)
		Actividades de turismo comunitario
		Actividades de restaurantes con edificaciones provisionales y desmontables
		Venta de artesanías y productos locales o vernáculos con edificaciones provisionales y desmontables
Corredor turístico Rural	CTR	Turismo restringido de naturaleza (senderos)
		Actividades de turismo comunitario
		Refugio
		Campamento turístico
		Hacienda turística
		Resort
		Lodge

Elaboración: GAD Municipal Tena

Condiciones Generales de Implantación del Uso Comercial y de Servicios:

- Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:
- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro en el cantón Tena.
- Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección de Gestión de Territorio, previo informe de las Direcciones Municipales de: Obras Públicas y Dirección de Gestión Ambiental;
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán con la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o de negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a la Legislación Ambiental local vigente, a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental, y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Condiciones Específicas de Implantación del Uso Comercial y de Servicios:

- Los centros de diversión que correspondan a CP9 observarán las siguientes condiciones:
 - No podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios de salud y a menos de 100 metros de equipamientos de educación.
 - No podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a centros de diversión que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por el ente rector nacional y que cuenten con la patente respectiva. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados,

respectivamente, y cumplirá con las Normas ambientales nacionales y con lo establecido en el PUGS.

- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en alguna de las Comisarías Municipales expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.

B. Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del ente nacional rector de turismo y Dirección de gestión ambiental.

C. Los centros comerciales CC4 requerirán del informe de impacto y medidas de mitigación a la movilidad de su entorno emitido por la Dirección de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial y cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de ocupación, que serán determinadas por la Dirección de Gestión del Territorio.

D. Los centros comerciales y comercios presentes o futuros que se agrupen en más de 1000 m² de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen, salvo que se cuente con un plan complementario que estudie las proximidades.

E. Las gasolineras y estaciones de servicio nuevas cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los casos siguientes:

- Distancia a otros Centros de Distribución del mismo segmento: 3.000 metros en zonas urbanas, 10.000 metros al borde de caminos primarios y secundarios (incluidas zonas rurales), para estos casos, las distancias señaladas se aplicarán únicamente en el mismo sentido de flujo vehicular.
- Distancia a Centros de acopio y depósitos de distribución, de gas licuado de petróleo (GLP): 500 metros.
- Una distancia mínima de 200 metros a edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
- Una distancia de 150 metros a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 ó más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas;
- En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
- A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
- En las áreas patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la norma nacional o local.
- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 metros de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.
- Si por algún medio se comprobare que la implantación de estaciones de servicio / gasolinera compromete sectores en donde exista explotación de aguas superficiales, la

Dirección de Agua Potable y Alcantarillado deberá comprobar tal situación y se ser el caso emitirá informe negativo para la implementación de la actividad económica.

F. Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

G. Las gasolineras y estaciones de servicio deberán implantarse en predios que tengan las siguientes dimensiones de superficie y frente mínimas:

- En suelo urbano: Gasolinera área de terreno 1500m², frente 40m; Estación de servicio área 2000 m²; frente 50m.
- En suelo rural: Gasolinera área de terreno 3500m², frente mínimo 55m; Estación de servicio área 4500 m²; frente 55m.

H. En el caso de las carnicerías se deberá obtener un permiso del camal para que puedan comercializar carne.

c. 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.

Tabla 03: USO MIXTO

USO MIXTO		
Uso	Código	Actividades
Mixto	M1	Usos diversos de carácter barrial y parroquial, en zonas o ejes en las zonas de la cabecera cantonal.
	M2	Usos diversos de carácter barrial, parroquial y cantonal en ejes de suelo urbano en parroquias.

Elaboración: GAD Municipal Tena

d. 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).

Tabla 04: USO INDUSTRIAL

INDUSTRIAL		
Uso	Código	Actividades
Industrial bajo impacto	I1	Manufacturas de mermeladas
		Artesanal (manufacturas)
		Industria panificadora
		Tapicerías (artesanal)
		Taller de alfombras (artesanal)
		Taller de artículos de cuero, cuerina, calzado en pequeña escala.
		Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y galvanoplastia (artesanal - cerrajería)
		Carpinterías, y reparación de muebles
		Imprentas artesanales, encuadernación. Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos)
		Cerámica en pequeña escala
		Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes)
		Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares
		Fabricación de motocicletas y repuestos
		Fabricación de bicicletas
		Talleres de orfebrería y joyería
		Instrumentos musicales (artesanal)
		Artículos deportivos
		Confección de paraguas, persianas, toldos
		Fabricación de coches (de niño o similares)
		Ebanistería
Industria de mediano impacto	I2	Molinos y procesamiento de granos
		Procesamiento de bananos
		Taller de estructuras metálicas
		Venta al detal de gas (gip) de hasta 250 cilindros 15 kg
		Fabricación de láminas asfálticas
		Fabricación de alimentos para animales
		Fabricación de confites y frituras
		Producción y comercialización de productos lácteos de pequeña escala (hasta 1000 litros diarios)
		Industrial sin destilación
		Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas.
		Embotellado industrial con agua sin potabilizar
		Hielo seco (dióxido de carbono) o natural
		Fabricación de telas - sin tinturado
		Fabricación de guantes de caucho
		Artículos de cuero - industrial
		Fabricación de puntales, andamios
		Aserraderos
		Fabricación de cajas de madera
		Fabricación de palillos de madera
		Fabricación de papel, cartón y artículos
		Editoriales e industrias conexas
		Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías)
		Fabricación de productos farmacéuticos. Medicamentos
		Fabricación de productos veterinarios
		Fabricación de cosméticos - industrial
		Fabricación de productos de limpieza, aseo, desinfección industrial doméstico
		Producción de artefactos eléctricos
		Productos plásticos
		Fabricación de vidrio
		Productos de vidrio
		Producción de artefactos eléctricos

		Productos de cerámica
		Productos de porcelana
		Tanques
		Bloqueras, ladrilleras
		Fabricación de baldosas
		Productos de cal
		Productos de yeso
		Fabricación de losetas de recubrimiento
		Tubos de cemento
		Muebles y accesorios metálicos
		Industria metalmecánica
		Centrales frigoríficas
		Plantas frigoríficas
		Fabricación de aire acondicionado
		Electrodomésticos y línea blanca
		Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas
		Producción de artefactos eléctricos
		Fabricación de productos de grafito
		Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental
		Producción de aparatos ortopédicos
		Producción de aparatos protésicos
		Fábrica de motocicletas a combustible
		Fabricación de muebles de madera - industrial
		Fabricación de colchones sin polimerización
		Productos plásticos - industrial
		Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial)
		Construcción y operación de fábricas para elaboración de mezcla de fertilizantes de base biológica
		Laboratorios de análisis de sustancias diversas
		Laboratorios y actividades bio acuáticas
Industria de alto impacto	13	Depósito de distribución y venta al detal de gas (glp) desde 251 hasta 500 cilindros 15 kg
		Depósito de distribución y venta al detal de gas (glp) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg
		Fábricas de procesamiento de sal
		Fabricación de cemento
		Camal, faenamiento de animales - mataderos
		Procesamiento de gelatinas
		Elaboración de bebidas no alcohólicas
		Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas
		Industria tabacalera
		Procesamiento de productos fibras artificiales
		Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado
		Curtiembre
		Producción y comercialización de fertilizantes, abonos
		Fabricación de caucho natural o sintético
		Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes
		Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas
		Fabricación de tinta
		Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación
		Fabricación de detergentes - general
		Proceso con reacción química
		Fabricación de productos de plástico, con polarización y tinturado
		Ladrilleras
		Hormigoneras
		Fabricación de asfalto o productos asfálticos.
		Fabricación de productos primarios de hierro y acero.
		Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles).
		Fabricación de productos metálicos
		Industria metalmecánica
		Fabricación de maquinaria agrícola
		Maquinaria para especies mayores
		Fabricación de maquinaria para la construcción
Industria peligrosa	14	Fabricación y montaje de camiones
		Planta de tratamiento y energía eléctrica
		Centrales termoeléctricas
		Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos.
		Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos
		Petróleo o productos del petróleo (almacenamiento, manejo y refinado)
		Gas licuado de petróleo (envasado)
		Fábricas de ácido: sulfúrico, fosfórico, nítrico, clorhídrico, pícrico
		Construcción y operación de fábricas para formulación de pesticidas y otros productos químicos de uso agrícola
		Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia)
		Fabricación y recuperación de baterías de automotores
		Manejo y almacenamiento de desechos radiactivos
		Biorremediación e incineración de residuos tóxicos
		Pirotecnia artesanal

Elaboración: GAD Municipal Tena

Condiciones Generales de Implantación del Uso Industrial:

Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes condiciones:

- A. Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro y las normas vigentes sobre la materia
- B. La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; y, la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias, se sujetarán y realizarán conforme a la Legislación Ambiental Local y a las disposiciones de la Dirección de gestión ambiental y demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.
- C. Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.
- D. Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro, así como las disposiciones de la Dirección de gestión ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- E. Los establecimientos industriales que requieran almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del país, Normas técnicas existentes o que se dicten en el futuro, Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de gestión ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- F. Todo establecimiento industrial deberá obtener el correspondiente certificado ambiental a través de SUIA, o la correspondiente disposición ambiental nacional, que será emitido por la Dirección de gestión ambiental del GAD Municipal de Tena.

Condiciones Específicas de Implantación del Uso Industrial

Implantación Industrial de Mediano Impacto: Para su funcionamiento cumplirán con:

- A. Cumplir con los lineamientos materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo al Plan de Manejo Ambiental aprobado por la entidad competente.

Implantación Industria de Alto Impacto

- B. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.

- C. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio de explosión señaladas en las normas locales aplicables, en el Reglamento de Prevención, mitigación y protección contra incendios, y demás determinadas por el INEN. Los sistemas contra incendios cuentan con normativa a nivel nacional
- D. Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

e. 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.

Tabla 05: USO EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO			
Uso	Tipología	Código	Actividades
Educación	Barrial	EE1	Escolar (nivel básico) y preescolar (unidad educativa)
	Parroquial (Urbano o rural)	EE2	Colegios secundarios
			Unidades educativas (niveles básico y bachillerato)
			Institutos de educación especial
			Centros e institutos tecnológicos superiores
			Centros de investigación y experimentación de una institución pública o privada
			Centros artesanales y ocupacionales
			Institutos de idiomas
			Cursos y capacitación
			Academia de artes marciales
			Agencia de modelos
			Centros de enseñanza para conductores profesionales
			Centro de nivelación académica
			Centro de enseñanza vernácula
	Cantonal	EE3	Universidades y escuelas politécnicas
	Cantonal	EE3	Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información
Cultural	Barrial	EC1	Casas comunales
	Parroquial (Urbano o rural)	EC2	Bibliotecas barriales
			Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes
			Bibliotecas y centros de documentación
			Museos de artes populares
			Centros de promoción popular nuevos y existentes
	Cantonal	EC3	Centros culturales
			Casas de la cultura
			Cinematecas
			Hemerotecas
			Local de exposiciones y eventos
Salud	Barrial	ES1	Subcentros de salud
			Fisioterapia
			Consultorios psicológicos
			Consultorios dentales hasta 5 unidades
			Consultorios médicos hasta 5 unidades
	Parroquial (Urbano o rural)	ES2	Centros de salud
			Hospital del día
			Centros de rehabilitación
	Cantonal	ES3	Clinicas, dispensarios y centros de atención odontológica con servicio de alojamiento
			Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta
			Hospital regional
			Centro de Bienestar Animal

Bienestar social	Barrial	EB1	Centros infantiles, casas cuna y guarderías. Centros de estimulación temprana
	Parroquial (Urbano o rural)	EB2	Centros de reposo Albergues de asistencia social
	Cantonal	EB3	Centros correccionales y de protección de menores Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva Canchas deportivas públicas y/o de alquiler Gimnasios: con equipo básico (incluye sala de aeróbicos) Piscinas Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados
Recreativ o y deporte	Barrial	ED1	Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas) Estadios (hasta 2500 personas) Alquiler de canchas de fútbol en césped sintético Centro de espectáculos Parque zonal
			Bañeros (con venta restringida de bebidas alcohólicas) Pista de patinaje Parque de diversión Jardín botánico, zoológicos Parque de ciudad Parque de fauna y flora silvestre Estadios (más de 2500 personas)
			Centros de culto hasta 200 puestos Capillas Iglesias hasta 400 puestos Templos Catedral Centro de culto religioso más de 400 puestos Conventos y monasterios
	Parroquial (Urbano o rural)	ED2	Unidad de vigilancia de policía (UPC) Unidad de control del medio ambiente Estación de bomberos Cuartel de policía Centros de detención provisional
			Instalaciones militares Cuarteles militares Polígono de Tiro Penitenciarias Cárceles Centros de rehabilitación social Correos
			Agencias municipales Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos Sedes de gremios y federaciones de profesionales Alcaldía
	Cantonal	ED3	Sedes principales de entidades públicas Centros administrativos nacionales Oficinas de organismos internacionales públicos o privados Venta y/o alquiler de ataúdes tanatopraxia Tanatopraxia Funerarias y salas de velación sin crematorio
			Cementerios o camposantos parroquiales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio. (Área mínima 2 ha.)
			Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio. (Área mínima 4 ha.)
Seguridad	Barrial	ER1	Estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. Terminales locales Terminales de transferencia de transporte público Transporte terrestre turístico Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada Terminal terrestre cantonal y regional
	Parroquial (Urbano o rural)	ER2	Baterías sanitarias Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua Plantas potabilizadoras Estaciones radioeléctricas Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación Subestaciones eléctricas Plantas potabilizadoras de gran escala Planta de tratamiento de aguas residuales y eléctrica Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones
	Cantonal	ER3	Depósito de desechos industriales peligrosos y/o especiales
Administración pública	Parroquial (Urbano o rural)	EA1	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración,
	Cantonal	EA2	
Servicios funerarios	Barrial	EF1	
	Parroquial (Urbano o rural)	EF2	
	Cantonal	EF3	
Transporte	Barrial	EI1	
	Parroquial (Urbano o rural)	EI2	
	Cantonal	EI3	
Infraestructura	Barrial	EI4	
	Parroquial (Urbano o rural)	EPP	
	Cantonal	EPC	
Especial	Parroquial (Urbano o rural)	EPP	
	Cantonal	EPC	

Condiciones de implantación del uso equipamiento:

Los equipamientos tendrán la misma asignación de aprovechamiento urbanístico establecida en la zonificación del polígono al que pertenece, salvo el caso que sea un equipamiento público que merezca mayor aprovechamiento el concejo lo aprobará sin que esto implique reforma del Componente Urbanístico

Las funerarias deben ubicarse a una distancia de 150 metros de linderos más cercano a las instalaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.

Los hospitales, centros de salud, clínicas, laboratorios, centros de investigación de enfermedades para su implantación se registrarán a la normativa vigente emitida por el Ministerio de Salud Pública y requerirán autorización emitida por la autoridad ambiental competente.

En un radio no menor a 100 m, alrededor de los predios donde se encuentren implantadas instituciones de educación, salud con hospitalización y de servicios sociales, no se podrán ubicar bares, karaokes, discotecas, venta de licor, distribución de gas de uso doméstico o cualquier material inflamable.

En un radio no menor a 200 m de las instituciones de educación, salud y de servicios sociales, no se podrán implantar plantaciones agrícolas que usen agroquímicos tóxicos, talleres que produzcan ruido y contaminación, rellenos sanitarios, depósitos de basura y chatarra, estaciones de servicios, locales de almacenamiento y distribución de gasolina y cualquier material explosivo, torres de alta tensión. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen los equipamientos señalados.

Para el caso de antenas se considerará lo que indica la ley nacional de la materia.

En todos los equipamientos está permitida la implantación de una unidad de vivienda para efectos de actividades de conserjería.

f. 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.

Tabla 06: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL			
Uso	Tipología	Código	Actividades
Patrimonio	Hitos y bienes Arquitectónicos y urbanos	P	Serán determinados por ordenanza de patrimonio cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con su conservación, promoción y desarrollo.
	Sitios o yacimientos arqueológicos y paleontológicos		

Elaboración: GAD Municipal Tena

Condiciones de implantación del uso patrimonio:

Toda intervención sobre bienes inmuebles patrimoniales requiere la autorización de la Dirección de Cultura, Turismo y Patrimonio en la que se especificarán las características arquitectónicas y edilicias a observarse en la construcción y deberá contar con la respectiva licencia urbanística de edificación.

Hasta que se cuente con la actualización del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, se utilizará el existente.

En los predios correspondientes al área Histórica (Misión Josefina), se prohíbe expresamente implantación de actividades de comercio como; cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, comercialización de materiales de construcción y materiales pétreos, distribuidoras y locales de comercialización de gas, mecánicas en general, electricidad, automotriz; vidriería automotriz, pintura automotriz, industrias de bajo, mediano y alto impacto, estaciones de servicio de combustible.

g. 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.

h. 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.

i. 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.

Tabla 07: USO PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

PRODUCCIÓN AGROPECUARIA		
Uso	Código	Actividades
Agropecuario	PAP	Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas de libre exposición
		Granja de producción controlada
		Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
		Huertos hortícolas, frutícolas de libre exposición
		Almacenamiento de abonos vegetales
		Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores)
		Granjas de producción pecuaria
		Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
		Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales
		Panales de abejas
		Planteles avícolas
		Eventos y exposiciones agro productivas
Pesquería	PES	Actividades relacionadas con la pesca deportiva
		Actividades relacionadas con la pesca artesanal
Residencial Rural	PAR	Vivienda semi concentrada compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas
		Centro de acopio productos agropecuarios
		Producción de carbón vegetal
		Chacra Kichwa amazónica
Agricultura urbana	PAU	Huertos compartidos con áreas residenciales
Agrícola industrial	PAI	Procesamiento de frutas
		Producción y comercialización de productos lácteos
		Fabricación de chocolate
		Fabricación de café molido
		Fabricación de productos de yute y cáñamo
		Elaboración de aceites y grasas vegetales
		Procesamiento de madera
		Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles
Forestal	PAF	Construcción y operación de fábricas de fertilizantes
		Viveros forestales, forestación y reforestación.
		Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles

Elaboración: GAD Municipal Tena

Condiciones de implantación de usos agropecuario:

Las actividades agropecuarias que se encuentran funcionando, y los proyectos de este tipo a implantarse en el cantón Tena, contarán con el certificado ambiental correspondiente, mediante el SUIA o la correspondiente disposición ambiental nacional, que será emitido por la Dirección de Gestión Ambiental, previo a su habilitación, construcción o funcionamiento.

Los cultivos bajo invernadero cumplirán con las siguientes características y condiciones:

- A. No podrán implantarse a menos de 500 metros del límite urbano cantonal, de los límites urbanos parroquiales, áreas residenciales, de asentamiento poblacional rural y elementos patrimoniales
- B. Deberán mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de la vía, adicional al derecho de vía en áreas rurales y 10 metros respecto a los predios colindantes.
- C. En las instalaciones agroindustriales no se permitirá el adosamiento de las mismas.

j. 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.

l. 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.

Tabla 08: USO PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN		
Uso	Código	Actividades
Protección ecológica, conservación y recuperación ambiental	PE	Investigación y el monitoreo ambiental
		Conservación de los recursos naturales
		Reforestación
		Monitoreo de especies
		Conservación de la biodiversidad
		Restauración
		Áreas protegidas
		Aprovechamiento sustentable de recursos naturales
		Prestación de bienes y servicios ambientales
		Protección de especies
		Investigación científica
		Educación ambiental
		Recreación sustentable
Protección por riesgo	PR	Mantenimiento de usos existentes controlados, zonas seguras, franjas de protección, zonas de recreación, asentamientos humanos con amenazas altas, se permiten excepcionalmente actividades turísticas/ambientales
Protección por quebrada o talud	PQT	Zonas de protección por quebrada, quebradilla, talud, o accidentes geográficos, diferentes de una afectación y que merecen protección especial
Protección por ojos de agua o vertientes	PVA	Zonas de protección por ojos de agua o vertientes y que merecen protección especial
Áreas de conservación y uso sustentable municipal	ACUS	Áreas orientadas a proteger, conservar y restaurar ecosistemas frágiles y amenazados, y prioritariamente aquellos espacios de importancia ecológica asociados al recurso hídrico.

Elaboración: GAD Municipal Tena

k. Uso de Aprovechamiento Extractivo. Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación 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 09: USO APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO		
Uso	Código	Actividades
Minería	AM	Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).
		Fabricación de asfalto
		Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos.

Elaboración: GAD Municipal Tena

Las actividades de extracción de materiales áridos y pétreos existentes podrán funcionar en función de los permisos que les hayan sido otorgados, en tanto se dé cumplimiento a los procesos y requisitos establecidos en la normativa local y nacional vigente sobre la materia. En caso de requerir el otorgamiento de nuevas concesiones de áridos y pétreos, serán otorgados previo el informe técnico favorable, conforme a la ordenanza en materia de áridos y pétreos y la normativa legal vigente.

Cuando se requiera la modificación el uso de suelo en los polígonos de intervención territorial, de acuerdo a la concesión debidamente aprobada, la secretaria técnica de planificación o quien haga sus veces modificará el PIT de acuerdo al requerimiento.

Parágrafo cuarto Ocupación del Suelo

Artículo 54. Ocupación de suelo. La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno, determinada por el GAD Municipalidad de Tena en cada polígono de intervención territorial, para la ocupación del suelo se tomará en cuenta: la dimensión de lote mínimo para fraccionamiento, la relación de frente y fondo de los predios, la altura en pisos y metros, los coeficientes de ocupación, el dimensionamiento, la localización de volúmenes, la forma de ocupación o implantación, retiros.

Artículo 55. Lote mínimo. El lote mínimo hace referencia a la superficie mínima que puede tener un predio para poder ser dividido y posteriormente aprovechado. El tamaño mínimo de lote se define en cada polígono de intervención territorial, de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y en general de ocupación del territorio.

Artículo 56. Frente mínimo y fondo de predio. El frente mínimo es la distancia mínima de colindancia de un predio con la vía principal y el fondo del predio, es la distancia medida desde el punto medio del frente del predio hasta el punto medio del lado posterior del predio; los frentes mínimos establecidos para cada polígono de intervención territorial.

Para procesos de fraccionamiento, reajuste de suelo y reestructuración parcelaria, de manera general en el suelo urbano la relación frente-fondo será máximo 1 - 3.

Artículo 57. Retiros. Los retiros son las distancias medidas desde los colindantes hasta el inicio de la construcción o edificación; los cuales, son de obligatorio cumplimiento de acuerdo a lo establecido para cada polígono de intervención territorial, podrán ser frontales, laterales, o posteriores.

Artículo 58. Condiciones de los retiros. Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Retiros frontales

1. En cada polígono de intervención territorial se define el retiro frontal que deberá mantener, de acuerdo con las condiciones específicas de cada sector.
2. Los retiros frontales podrán ser utilizados para actividades económicas siempre y cuando cumplan las condiciones indicadas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo existentes o que se dicten para el efecto.
3. El 50% de los retiros frontales se podrán utilizar con estacionamientos; cuando se trate de edificaciones para vivienda, en lotes con frentes iguales o menores a 12.0 m la circulación peatonal podrá compartir el área de circulación que deberá estar debidamente señalizada.
4. El 40% de los retiros frontales se podrán utilizar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos en lotes con frentes mayores a 12.0 m, la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular.
5. En las edificaciones con asignación de usos de suelo múltiple, en las cuales su retiro frontal deberá integrarse al espacio público se permitirá la instalación parcial o total de cubiertas desmontables.

b) Retiros laterales

- Los retiros laterales no podrán ser inferiores a 3 metros mínimo, en ningún caso.
- Los lotes con formas de ocupación C podrán tener retiros laterales adicionales a los previstos en la edificabilidad, siempre y cuando estos respeten el retiro mínimo de tres (3) metros.
- Los retiros laterales y posteriores que sirven de desarrollo para las rampas vehiculares deberán cumplir con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.
- En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación del retiro posterior o uno de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga y se cumpla con el Coeficiente de Ocupación.

c) Retiros Posteriores

- Los retiros posteriores no podrán ser inferiores a 3 metros mínimo, en ningún caso.

- Los retiros laterales y posteriores que sirven de desarrollo para las rampas vehiculares deberán cumplir con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.
- En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación del retiro posterior o uno de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga y se cumpla con el Coeficiente de Ocupación.

Artículo 59. Excepciones de retiros: Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Excepcionalmente en urbanizaciones aprobadas previo a la presente ordenanza se respetarán el retiro frontal mínimos de 3 metros que fueron aprobados mediante Ordenanza.
- En Pasajes menores a 8 metros se permitirá el retiro frontal mínimo de 3 metros.
- En edificaciones que fueron aprobados se respetará el retiro frontal aprobado.

Artículo 60. Alturas. La altura de la edificación será medida desde el nivel natural del terreno hasta el cumbrero en cubiertas inclinadas o hasta la losa de cubierta terminada. No se considerará en la altura de edificación el tapa gradas en losas accesibles e inaccesibles o las cubiertas provisionales y desmontables que no fueren habitables.

La altura máxima de la edificación, expresada en número de pisos y en metros lineales se muestra a continuación:

Tabla 10 Alturas de Edificación

Número de Pisos	Alturas Máximas (m)
1	3,50
2	7,00
3	10,50
4	14,00
5	17,50
6	18,00

Elaboración: GAD Municipal Tena

Podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando por necesidades de diseño se requiera una mayor altura de entre piso. Para la aprobación de la altura de entre pisos mayores a 3.50 metros de altura, el diseñador deberá presentar un informe técnico justificativo que deberá ser aprobado por la Dirección de Gestión del Territorio.

Las edificaciones nuevas con tipo de implantación continua sin retiro frontal en sectores consolidados, garantizarán continuidad de fachada en altura de pisos, para lo cual en el proyecto de edificación deberán cumplir con la presente norma.

No se considerará como un piso adicional la construcción de pérgolas y cubiertas desmontables en un área máxima de hasta un 20% del área útil de la terraza. Considerando la quinta fachada.

Los mezanines se considerarán como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación, siempre y cuando superen los 2,20 metros de altura.

En caso de terrenos con pendiente, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual, se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación. Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía.

Las alturas de entrepisos mínimos para subsuelos destinados a estacionamientos no podrán ser menores a 2,20 metros de altura libre.

Artículo 61. Altura de entrepisos para edificaciones con usos industriales. Se establecerán las siguientes consideraciones:

En los proyectos industriales, cuando se requiera mayor altura de entre pisos y/o edificar elementos especiales necesarios para el funcionamiento industrial que superen la altura establecida, se deberá presentar un informe técnico justificativo que deberá ser aprobado por la Dirección de Gestión del Territorio.

Artículo 62. Forma de Ocupación del Suelo. Es la conformación volumétrica permitida en un predio, los cuales están establecidos para cada polígono de intervención territorial pueden ser:

1. Forma de ocupación aislada (A): Corresponde a una volumetría edificatoria en la que, las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio.
2. Forma de ocupación pareada (B): Corresponde a edificios situados en predios diferentes que se adosan a los predios colindantes a un solo retiro lateral, además del retiro frontal y posterior.
3. Forma de ocupación continua (C): La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común con alineación al retiro frontal.
4. Forma de ocupación sobre línea de fábrica (D): La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación a la línea de fábrica.

Artículo 63. Condiciones adicionales para la implantación. Las condiciones adicionales para implantación de estas tipologías son las siguientes:

1. En caso de que el promotor lo desee, los predios en los que se ha establecido una forma de ocupación continua, se aceptarán formas de ocupación del suelo

pareadas o aisladas, siempre y cuando se respeten los retiros mínimos contemplados para cada forma de ocupación.

2. En predios en los que se ha establecido una forma de ocupación del suelo pareada, se aceptaran edificaciones con forma de ocupación aisladas, siempre y cuando se respete los retiros mínimos contemplados en esta forma de ocupación.
3. Se permitirá el cambio de forma de ocupación del suelo en un lote esquinero:
 - a) En el caso de que por la morfología y configuración de un lote esquinero existente hasta antes del a aprobación del presente plan, no se pueda aprovechar el cos para asegurar una vivienda digna, el propietario de suelo podrá acogerse a otro tipo de ocupación de las contenidas en este plan, para este efecto se requerirá de un informe favorable de la dirección de gestión de territorio.

Artículo 64. Coeficientes de ocupación del suelo. Los coeficientes de ocupación del suelo, constituyen la relación entre el área edificada útil en planta baja y el área del lote (COS PB) y entre el área total edificada útil por el número de pisos asignado y el área del lote (COS TOTAL). En correspondencia con las formas de ocupación y la altura de edificación contempladas en la presente ordenanza, a fin de procurar una optimización de la ocupación del suelo y preservación de la imagen de la ciudad.

Según los aprovechamientos urbanísticos de ocupación del suelo, las edificaciones observarán los correspondientes coeficientes de ocupación del suelo para planta baja (COS PB) y total (COS TOTAL), de acuerdo a las asignaciones de cada polígono de intervención territorial que constan en el anexo 2 de PITS del presente plan.

Artículo 65. Condiciones a observarse en los coeficientes de ocupación del suelo. En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones no superará el COS PB y COS TOTAL asignado para la zonificación respectiva. Para el cálculo de los coeficientes de ocupación del suelo se establecen las áreas útiles y no computables:

- a) Áreas útiles para el cálculo del COS. - Son las áreas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
- b) Áreas no computables para el cálculo del COS. - Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6,00 m² ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.
- c) No son parte de las áreas útiles (AU) ni las áreas brutas (AB) los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicio abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación abiertas.
- d) De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todos los bloques.

Artículo 66. Construcción de volados. La construcción de volados deberá sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) En las zonificaciones con retiros frontales se permitirán voladizos en una dimensión máxima de 2,00 metros sobre el retiro frontal.
- b) En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal, el volado tendrá un máximo de 1,00 m. y una altura mínima de 3,00 m. a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5,00 m. o más, el volado no será mayor a 1,50 m. sobre el retiro y si tal retiro es de 3,00 m. el volado no superará 1,00 m.
- c) En los bienes patrimoniales edificados se permiten balcones de acuerdo a la tipología original.
- d) En las edificaciones con retiros, laterales y posteriores mínimos, se podrán construir en ellos voladizos inaccesibles como: Jardineras, quiebra soles, chimeneas, etc., hasta un ancho máximo de 1.00 m.

Artículo 67. Edificabilidad. La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida en la presente Ordenanza.

Artículo 68. Edificabilidad básica. Las asignaciones de altura de edificación y coeficientes de ocupación y utilización del suelo, COS y COS Total sobre formas de ocupación del suelo y asignaciones de zonificación de esta ordenanza constituyen la edificabilidad básica y la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el PUGS, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Artículo 69. Edificabilidad máxima. Es la edificabilidad total producto del incremento a la edificabilidad básica, en la que se otorgan pisos adicionales, producto de la Concesión Onerosa de Derechos y de sus correspondientes COS Total que se asignan a polígonos de intervención territorial en suelo urbano con asignaciones de usos residenciales y uso múltiple.

Los propietarios podrán acceder a un mayor aprovechamiento urbanístico mediante Concesión Onerosa de Derechos de edificabilidad en los polígonos en que se contemplen edificabilidades máximas y bajo las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 70. Edificabilidad Específica Máxima. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica máxima corresponde a la resultante de la aplicación de la forma de ocupación, coeficientes de ocupación, retiros y estándares urbanísticos, determinados por este plan, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada al ámbito de planeamiento que lo contiene y sobre todo con la capacidad de edificación respecto el tamaño de lote.

Este tipo de edificabilidad siempre será menor o igual que la edificabilidad máxima y no podrá superarla sino solamente con plan parcial o en la actualización ordinaria del PUGS al inicio de cada período de administración.

Artículo 71 Estándares Urbanísticos. Los estándares urbanísticos son las acciones estratégicas de planeamiento que el GAD Municipalidad Tena debe adoptar para cumplir con el modelo territorial deseado, cumpliendo con la normativa nacional vigente con relación a la sustentabilidad, la sostenibilidad territorial.

Los estándares urbanísticos de aplicabilidad para la planificación son:

- a) Los que se establecieron en planes maestros y planes complementarios que tengan relación con vialidad, transporte y movilidad, alineados a los planes de escala cantonal y sectorial.
- b) Los que se establezcan para la correcta dotación e implementación de equipamientos urbanos de característica barrial, zonal y cantonal.
- c) Los correspondientes a porcentajes y condiciones de cesión de áreas verdes, equipamiento y arbolado urbano.
- d) Aquellos que requieran las condiciones para las reservas y/o banco de suelo.
- e) Los que se establezcan para el desarrollo de programas de vivienda de interés social.
- f) Los que se establezcan para los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y declaratorias de regularización prioritaria.
- g) Los relativos a gestión de protección y mitigación de riesgos.
- h) Aquellos que establezcan protección ecológica y sistemas ambientales para la conservación del patrimonio natural.
- i) Los que constan en cada Pit urbano dentro de la memoria técnica del PUGS como estándares urbanos.

Artículo 72 Vías y Accesibilidad. - Jerarquía Vial. La jerarquización del sistema vial es la siguiente:

Vías Expresas: las vías expresas son para el tránsito de paso, contienen altos volúmenes de vehículos y son vías de considerable velocidad en las que las entradas y salidas son controladas por intercambios, que se conectan con otras vías expresas o vías arteriales por intersecciones a desnivel. Las vías expresas establecen conexiones entre el sistema interurbano y el sistema urbano.

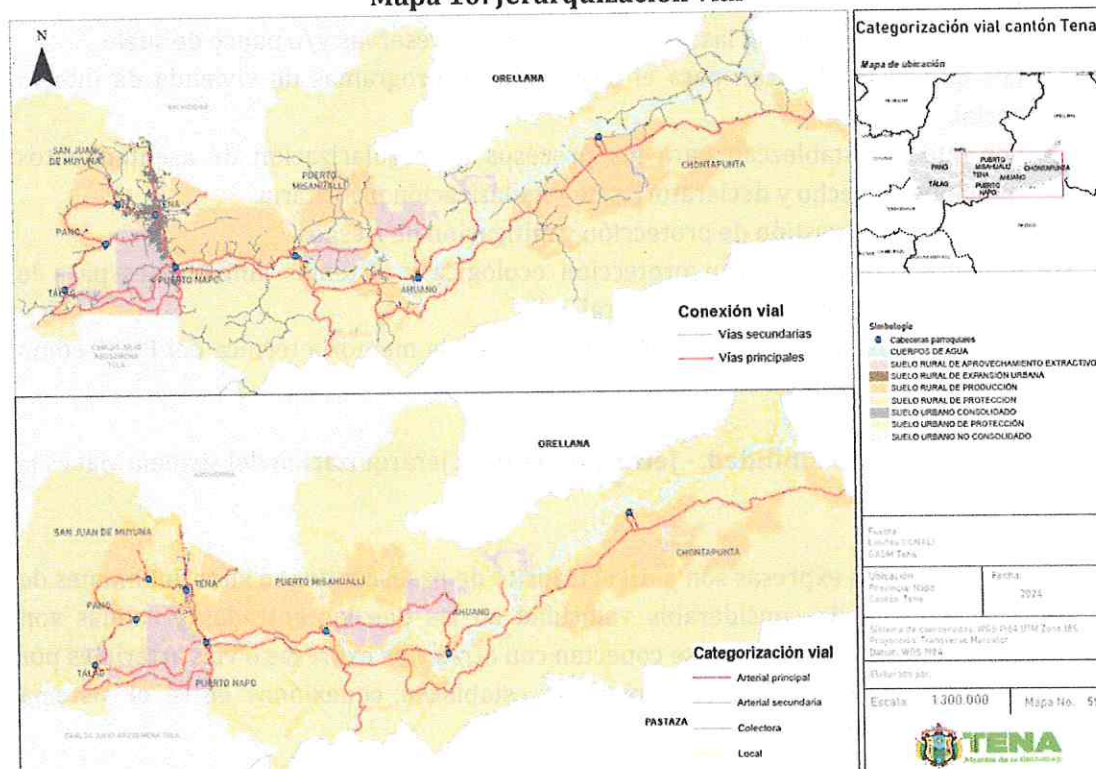
Vías arteriales: son aquellas vías conformadas por avenidas que unen puntos de interés exteriores al cantón y que forman circuitos que enlazan al interior de cada zona, articulando los diferentes equipamientos de la ciudad, admitiendo importantes flujos de tráfico y sirviendo para la circulación de transporte masivo de pasajeros. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad.

Vías colectoras: son aquellas vías que tienen como función recolectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Se enlazan con vías arteriales en las diferentes plataformas y piezas urbanas, conformando una malla interna, articulando las diferentes zonas residenciales, recogen un volumen de tráfico bajo de las vías locales y son:

Tabla 11: Vías Colectoras

CATEGORÍA	AHUANO	CHONTAPUNTA	PANO	PUERTO MISAHUALLI	PUERTO NAPO	SAN JUAN DE MUYUNA	TALAG	TENA	Total general
Arterial Principal	3,16	0,94	1,40	1,48	4,26	0,59	0,47	40,51	52,82
Arterial Secundaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,08	6,08
Colectora	0,08	1,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,73	34,25
Local	8,31	2,35	5,75	8,36	3,84	3,39	3,28	192,66	227,94
Total general	11,55	4,73	7,15	9,85	8,09	3,99	3,76	271,98	321,10

Elaboración: GAD Municipal Tena

Mapa 10: Jerarquización vial


Elaboración: GAD Municipal Tena

Tabla 12: Vías Arteriales Principales

VIA	SECTOR		PARROQUIAS
	INICIO	FIN	
Av. 15 de noviembre	Redondel Jumandy	Calle Teniente Hugo Ortiz	Tena
Av. Amazonas	Av. Olmedo	Av. Simón Bolívar	Tena -Puerto Napo
Av. Jumandy	Troncal amazónica E-45	Calle Teniente Hugo Ortiz	Tena
Av. Los Yutzos	Unión Lojana	La Florida	Chontapunta
Av. Muyuna	Av. Tazayacu Guayrayacu	Av. 15 de Noviembre	Tena
Av. Olmedo	Calle Sucre	Av. 15 de Noviembre	Tena
Av. Pano	Sapo Rumi	Av. 15 de Noviembre	Tena
Av. Portoviejo	Troncal amazónica E-45	Av. Misahuallí	Puerto Napo
Av. Puerto Napo	Av. Misahuallí	Av. Amazonas	Puerto Napo
Av. Simón Bolívar	Av. Juan Montalvo	Av. Jumandy	Tena
Calle Guayaquil	Av. Esmeraldas	Av. Amazonas	Puerto Napo
Calle Las Yerbitas	Troncal amazónica E-45	Sexta Transversal	Tena

Calle Pano Yaya	Av. Teniente Hugo Ortiz	Maraska House	Pano
Calle Quito	Calle Esmeraldas	Calle Amazonas	Puerto Napo
Troncal amazónica E-45	Vía San Salvador	Calle Teniente Hugo Ortiz	Puerto Napo - Tena
Vía Ahuano - Campanacocha	Ahuano	Campanacocha	Ahuano
Vía Ahuano - Galeras	Ahuano	Galeras	Ahuano
Vía Muyuna - Atacapi	Muyuna	Atacapi	San Juan de Muyuna
Vía Muyuna - Pano- Alto Pano	Muyuna	Pano	Pano
Vía Tálaga - Serena	Talag	Serena	Talag

Elaboración: GAD Municipal Tena

Tabla 13: Vías Arteriales Secundarias

VÍA	SECTOR		PARROQUIAS
	INICIO	FIN	
Av. Del Chofer	Av. Pano	Troncal Amazónica E-45	Tena
Av. Tamiarku	Av. Muyuna	Av. 15 de Noviembre	Tena
Calle Cuenca	Manuel M Rosales	Av. 15 de Noviembre	Tena

Elaboración: GAD Municipal Tena

Tabla 14: Vías Colectoras

VIA	SECTOR		PARROQUIAS
	INICIO	FIN	
Av. 12 de Febrero	Cesar Augusto Rueda	Carlos Shiguano	TENA
Av. Antonio Vallejo	Eduardo Macuchi	Redondel de las Palmas	TENA
ATAHUALPA	Av. Francisco de Orellana	9 de Octubre	TENA
AVENIDA LAS PALMAS	Redondel de las Palmas	Av. Muyuna	TENA
AVENIDA LOS QUICHUAS	Av. Huaoranis	Av. Shuaras	TENA
AYAHUASCA	Av. Sumaco	Manuela Cañizares	TENA
CACIQUE BETO	Av. Los Yutzos	Av. De Las Palmas	TENA
CESAR AUGUSTO RUEDA	Av. Teniente Hugo Ortiz	Calle Baños	TENA
CHONTAYACU	Escuela Jire	Umbuni	TENA
COLONSO	Av. 15 de Noviembre	Av. Shuaras	TENA
CONCEPCIÓN MONAR	S/N	Yola Rojas	CHONTAPUNTA
FEDERICO MONTEROS	Cesar Augusto Rueda	Clever Carrera	TENA
FRANCISCO DE ORELLANA	Troncal Amazónica E-45	Av. 15 de Noviembre	TENA
GABRIEL ESPINOSA	Federico Monteros	C.2	TENA
GLORIA PALACIOS	Redondel Jumandy	Redondel de las Palmas	TENA
GUATARACO	Av. Antonio Vallejo	Ayahuasca	TENA
INCHIKUIRO	12 de Febrero	12 de Febrero	TENA
ITA	12 de Febrero	Manuel M Rosales	TENA
JAIME ROLDOS	Av. Teniente Hugo Ortiz	Guayaquil	TENA
JORGE ALAMAQUI	Unión y Progreso	Colonso	TENA
JUAN LEON MERA	Parque Central Tena	Abdón Calderón	TENA
JUAN MONTALVO	Av. Muyuna	General Gallo	TENA
LOS CEDROS	Av. Muyuna	Urb. Los Cedros	TENA
MANUEL MARIA ROSALES	Av. Pano	Troncal Amazónica E-45	TENA
POMULO MANTILLA	Yola Rojas	S/N	CHONTAPUNTA
RUBEN LARZON	Av. Eloy Alfaro	Quijos	TENA
TERERÉ	Elicio Olalla	Colonso	TENA
UGLOPAMBA	Troncal Amazónica E-45	Wayusa Shayary	TENA
UMBUNI	Av. 15 de Noviembre	Calle Baños	TENA
UNION Y PROGRESO	Av. 15 de Noviembre	Jorge Almaqui	TENA
YOLA ROJAS	Pomulo Mantilla	Concepción Monar	CHONTAPUNTA
YUTZUPINO	Av. Pano	Umbuni	

Elaboración: GAD Municipal Tena

Tabla 15: Vías Locales

VIA	PARROQUIAS
12 DE FEBRERO	TENA
4TA TRANSVERSAL	SAN JUAN DE MUYUNA
5TA TRANSVERSAL	SAN JUAN DE MUYUNA
6TA TRANSVERSAL	SAN JUAN DE MUYUNA
9 DE OCTUBRE	TENA
ABDON CALDERON	TENA
AGUSTIN CALAPUCHA	TENA
AHUANO	TENA
ALBERTO ALBUA	TÁLAG
ALDELMO RODRIGUEZ	TENA

ALEJANDRO PASOS	TENA
ALEJANDRO PAZOS	TENA
ALFREDO PAREJA	TENA
ALONSO TAPUY ANDY	TENA
AMADOR MANTILLA	CHONTAPUNTA
AMARONCACHI	TENA
ANDRES RIZO	TENA
APANGURA	PANO
APU DOMINGO	TENA
AQUILES ONATE	TENA
ASIDRO AYORA	TENA
ATACAPI	TENA
ATAHUALPA	TENA
AV. 15 DE NOVIEMBRE	TENA
AYAHUASCA	TENA
BANDIO	PANO
BAÑOS	TENA
BROMELIAS	TENA
CALICUCHIMA	TENA
CAMILO PONCE ENRIQUEZ	TENA
CANELOS	TENA
CARLOS ALEJANDRO RIVADEYRA	TENA
CARLOS MANTILLA	CHONTAPUNTA
CARLOS SHIGUANGO	TENA
CASPISAPA	TENA
CEMENTERIO, CALLES INTERNAS	TENA
CESAR AUGUSTO RUEDA	TENA
CHAGUAMANGOS	TENA
CHIUTA	TENA
CHONTAYACU	TENA
CHUCHUMUYO	TENA
CHUCURI	PANO
CHURIYUYO	TENA
CLEVER CARRERA	TENA
COFANES	TENA
CUARTA	PUERTO MISAHUALLÍ
CUENCA	TENA
CUPPER	PANO
DECIMA	PUERTO MISAHUALLÍ
DUMBIQUE	TENA
EDUARDO MACUCHI	TENA
EDWIN ENRIQUEZ	TENA
EL DORADO	TENA
ELICIO OLALLA	TENA
ELOY ALFARO	TENA
ESMERALDAS	PUERTO NAPO
FAUSTO CASTELO	TENA
FEDERICO MONTEROS	TENA
FRANCISCO DE ORELLANA	TENA
FRANCISCO ROBLES	TENA
GABRIEL ESPINOSA	PUERTO NAPO
GABRIEL ESPINOSA	TENA
GALO PLAZA LASSO	TENA
GARCIA MORENO	TENA
GENERAL GALLO	TENA
GIL RAMIREZ DAVALOS	TENA
GONZALEZ SUAREZ	TENA
GUACAMAYOS	TENA
GUAMI	TENA
GUARANDA	CHONTAPUNTA
GUATARACO	TENA
GUAYAQUIL	PUERTO NAPO
GUAYRAPUNGO	TENA
GUAYU	PANO
GUILLERMO KADLE	TENA
GUILLERMO RIVADENEYRA	PUERTO MISAHUALLÍ
HILDA BARRAGAN	CHONTAPUNTA
HOLLIN	TENA
HUACHIYACU	TENA
HUAORANIS	TENA
IBARRA	PUERTO MISAHUALLÍ
IBARRA	PUERTO NAPO
IGNACIO CACHI	TENA
IGNACIO MAMALLACTA	TENA
IGNACIO SHIGUANGO	TENA
ISHPINGO	TENA
ISIDRO AYORA	TENA
JORGE CALAPUCHA	TENA

JORGE CARRERA ANDRADE	TENA
JORGE PALAMAQUI	TENA
JORGE ROSSI	TENA
JOSE MARIA URBINA	TENA
JOSE PELAEZ	TENA
JOSE TANDALIA	PUERTO MISAHUALLI
JOSE TAPUY	TENA
JUAN AVILES	TENA
JUAN GREFA	TENA
JUAN LEON MERA	TENA
JUAN MONTALVO	TENA
JUANA ARTEAGA	PUERTO MISAHUALLI
KUILLOR	TENA
KURAKA	PANO
LAS COLINAS	TENA
LAS YERBITAS	TENA
LATACUNGA	PUERTO NAPO
LAY	PANO
LLANGANATES	TENA
LOS YUTZOS	TENA
LUIS CORREA	TENA
LUIS ELADIO DAVILA	TENA
LUIS HURTADO	TENA
LUIS PAGUAY	TENA
LUMUCHA	TENA
LUPI	SAN JUAN DE MUYUNA
MACHALA	TENA
MANCINU	PANO
MANGU	PANO
MANUEL FRANCISCO LICUY	TÁLAG
MANUELA CAÑIZARES	TENA
MARAÑON	TENA
MARIANO MONTESDEOCA	TENA
MARIANO VARGAS	TENA
MARIO DE GANNI	TENA
MARPINDO	TENA
MAXIMILIANO SPILLER	TENA
MIMI PALACIOS	TENA
MISAHUALLI	PUERTO NAPO
MONDETE	TENA
MONGE FOGORE	TENA
MORETE	TENA
NAPO	PUERTO MISAHUALLI
NAPO GALERAS	TENA
NATIRI	PANO
NICOLAS ANDY	PANO
NOVENA	PUERTO MISAHUALLI
ÑUCANCHI ALLPA	TENA
OCTAVA	PUERTO MISAHUALLI
OLMEDO	TENA
OSCAR MONTAÑO	TENA
P. HUGO MENA	TENA
P. JUAN MASQUIO	TENA
P. VICTOR CARBONE	TENA
PAPIL	PANO
PASHU	PANO
PASO URKU	TENA
PAULINO GREFA	TENA
PEDRO CUSHILLO	TENA
PEDRO FLEMING	TENA
PEDRO GREFA GUAYUSA	TENA
PICHINCHA	TENA
PITÓN	TENA
PRIMERO DE MAYO	TENA
PULLURCU	TENA
PUYO	TENA
QUIJOS	TENA
QUINTA	PUERTO MISAHUALLI
QUISQUIS	TENA
QUITO	PUERTO NAPO
RAFAEL A. SEGALA	TENA
RAYUQUINDI	TENA
RICARDO ANDY	TENA
RICARDO MAMALLACTA	TENA
RIGOBERTO LUNA	TENA
RIO SHALCANA	TENA
RIO SINDY	TENA
RIO TIPUTINI	TENA

RIOBAMBA	TENA
ROCAFUERTE	TENA
RUBEN CEVALLOS	TENA
RUIZ BARAHONA	TENA
SACHA AMARU	TENA
SALINAS	TENA
SAN FRANCISCO	SAN JUAN DE MUYUNA
SANTA ROSA	TENA
SEBASTIAN NARVAEZ	TENA
SECOYAS	TENA
SEGUNDA	PUERTO MISAHUALLÍ
SEGUNDO BAQUERO	TENA
SENDERO DE LA MISION	TENA
SEPTIMA	PUERTO MISAHUALLÍ
SERAFIN GUTIERREZ	TENA
SEXTA	PUERTO MISAHUALLÍ
SHINQUIPINO	TENA
SHUARAS	TENA
SN PRIVADA	TENA
SOR PIA MARGARITA	TENA
SR. RENGIFO	TENA
SUCRE	TENA
SUMACO	TENA
TARQUI	TENA
TENA	TENA
TERCERA	PUERTO MISAHUALLÍ
TERERÉ	TENA
TETETES	TENA
TOBIAS CABRERA TERAN (PAPÁ LIBIO C.)	TENA
TRONCAL AMAZONICA E-45	AHUANO
TULCAN	PUERTO NAPO
UGLOPAMBA	TENA
VENTURA LICUY	TÁLAG
VIA CHAUPUSHUNGO-CONDOR MIRADOR-ATACAPI	TENA
VIA LAS ANTENAS	TENA
VIA MUYUNA-ALTO PANO-PANO	TENA
VIA TENA - PITUNSISA	TENA
VIA TENA MUYUNA	SAN JUAN DE MUYUNA
VIA TENA PULLURKU	TENA
VIA TENA-BARRIO AMAZONAS-CANOAYACU	TENA
VIA TENA-ONGOTA	TENA
VICTO HUGO VASCO	TENA
VICTOR HUGO VASCO	TENA
VICTOR SANMIGUEL	TENA
YE1	TENA
YOLA ROJAS	CHONTAPUNTA
YURALPA	TENA
YUTZUPINO	TENA
ZAMORA	TENA

Elaboración: GAD Municipal Tena

PLANES COMPLEMENTARIOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Artículo 73. Naturaleza. Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 74. Tipos. Son planes maestros aquellos que detallan o aproximan un eje sectorial específico del territorio generalmente a partir de la planificación estratégica, por ejemplo: la movilidad, el espacio público, servicios de infraestructura básica como agua

potable, alcantarillado, etc. Estos planes deben seguir los lineamientos del Plan de Uso y Gestión de Suelo, y no pueden cambiar, alterar o modificar sus componentes o determinaciones.

Artículo 75. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Tena, podrá establecer otros instrumentos de planeamiento que tengan la características de complementarios siempre que lo requiera según la necesidad de escala del estudio, sin que esto implique que las determinaciones de estos planes puedan contraponerse a los contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo o que modifiquen norma del componente urbanístico facultad reserva exclusivamente a los planes parciales.

Sección 1 **Planes Parciales**

Artículo 76. Naturaleza. 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, pueden modificar la morfología de los Polígonos de Intervención Territorial, tratamientos, uso y ocupación y pueden establecer:

1. Cambio de norma urbanística
2. Transformación de suelo rural de expansión urbana a urbano
3. La incorporación de asentamientos de hecho al planeamiento general.
4. Las condiciones de proyectos de Zonas Especiales de Interés Social.

Parágrafo primero **Objeto, requisitos y formulación de planes parciales**

Artículo 77. Objeto y alcance. Los planes parciales procurarán establecer los mecanismos de captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento en suelo y edificación, en función de las determinaciones establecidas en la ley de la materia.

La superficie mínima para desarrollar un plan parcial será de diez hectáreas en el caso que sea de suelo rural de expansión urbana a urbano, cuando el plan así lo contemple.

En suelo urbano consolidado y no consolidado la superficie mínima para ejecutar un plan parcial será de una hectárea.

En el caso de asentamientos humanos de hecho la superficie la delimitará cada plan.

Artículo 78. Iniciativas. Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta. Cuando la iniciativa sea pública, el GAD Municipalidad de Tena a través de la entidad administrativa respectiva elaborará el plan en todas sus fases hasta su aprobación por el Concejo municipal.

”

Cuando la iniciativa sea mixta, los costos de los estudios correrán a cargo de los promotores privados, el costo de los estudios se sumará dentro de las cargas del plan parcial.

La iniciativa privada podrá determinar unidades de actuación urbanística y ejercer sobre ella el derecho de mayoría contemplado en la norma nacional es decir el porcentaje de más del 50% de propietarios del área de la unidad de actuación, para pedir su ejecución, y podrán requerir al municipio ocupe las herramientas de gestión de suelo respectivas y necesarias para lograr la participación de la totalidad del suelo de la unidad.

Artículo 79. Efectos del plan. Los planes parciales contendrán la regulación urbanística específica en función de las realidades del territorio y estarán siempre en articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT y el modelo territorial del cantón.

Artículo 80. Vigencia. La vigencia del plan parcial será determinada en la ordenanza que lo apruebe, y mientras esté ejecutándose deberá permanecer vigente pese a las actualizaciones de los componentes del PUGS, que generen normas distintas a las aprobadas en el plan parcial.

Una vez que se terminen las obras y condiciones de ejecución del plan parcial, los inmuebles contenidos en el plan serán incluidos en las respectivas actualizaciones del PUGS.

Los requisitos y procedimiento para la aprobación de un plan parcial serán determinados en una normativa específica y de acuerdo a lo establecido en la regulación nacional.

Artículo 81. Informe técnico jurídico de viabilidad. La Dirección de Gestión del Territorio, conjuntamente con la Sindicatura Municipal, y previo conocimiento del Concejo Municipal, deberán emitir un informe prospectivo conjunto en el que se justifique la factibilidad técnica y jurídica del plan parcial, así como en el caso de asentamiento humanos de hecho la pertinencia de incorporación del asentamiento espontáneo mediante plan parcial al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 82. Propuesta de Ordenanza del plan parcial. La ordenanza del plan parcial deberá contener obligatoriamente:

- 1) El estado de situación actual
- 2) La delimitación del área del plan y del o los PITS internos.
- 3) La descripción de los tratamientos, aprovechamientos y norma de uso y ocupación
- 4) La propuesta de diseño urbanístico y gestión de suelo.
- 5) Las Áreas de Cesión
- 6) Diseño de Reparto de cargas y beneficios en caso que fuere aplicable
- 7) Estándares urbanísticos.
- 8) Gestión del Riesgo
- 9) Mecanismos de Financiamiento
- 10) Los que establezca la norma nacional o local.

GESTIÓN DE SUELO

Artículo 83. Aplicabilidad. Los instrumentos de gestión del suelo, se pueden aplicar directamente en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, o en sus instrumentos complementarios, cuando requieran estudios de mayor detalle.

Los instrumentos de gestión del suelo están establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y son: Instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios; los necesarios para intervenir la morfología urbana, y estructura predial; los que regulan el mercado del suelo; los instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano; y, los que se aplican para los asentamientos de hecho.

Sección 1

Instrumentos de gestión de suelo para el cantón Tena

Parágrafo Primero

Instrumentos aplicables

Artículo 84. 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 sólo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Los requisitos y procedimiento lo fijarán la Ordenanza respectiva.

Artículo 85. Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria. La aplicación de esta herramienta tiene como objetivo evitar la especulación inmobiliaria a partir del cumplimiento de la función social de la propiedad y desincentivar la vacancia predial sobre todo en suelo urbano con servicios.

Esta herramienta se aplicará en suelo urbano consolidado y no consolidado de la cabecera cantonal y de las parroquias, sus requisitos y procedimiento se detallarán en la ordenanza específica que regule la gestión de suelo.

Artículo 86. Anuncio de 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.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será elaborado por la dependencia administrativa municipal requirente, el mismo 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, a la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Tena y al Registrador de la Propiedad, en el que se establecerá el área de influencia directa e indirecta 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.

Se aplicará en suelo urbano y rural. En los suelos de protección se deberá atender a los usos complementarios y restringidos para proceder con el anuncio de proyecto.

El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la reforma a Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Artículo 87. Afectaciones. Las Afectaciones se constituyen como áreas que reciben un gravamen o que limita la urbanización, la subdivisión o la edificación de terrenos que por las diversas consideraciones sean de riesgo, de movilidad, de protección, etc., necesitan ser precauteladas sin que haya de por medio un proceso de expropiación o despojo de la propiedad.

Las afectaciones pueden limitar total o parcialmente la edificación o urbanización de los suelos sobre los que se imponga el gravamen, sin que esto constituya una lesión al derecho de propiedad o menos aún signifique que se afecte derechos o generen la posibilidad de indemnizaciones ya que el hecho motivador es el ordenamiento y el planeamiento urbanístico.

Las afectaciones son una acción que se desprende del ejercicio del derecho a edificar que es de naturaleza pública.

Artículo 88. Objeto de afectaciones. Las afectaciones pueden ser constituidas por efectos de sistemas de protección ambiental como bordes de quebrada, ríos, taludes, acuíferos, canales, reservas de agua y otros que deben ser protegidos. De la misma manera se pueden constituir afectaciones sobre áreas de riesgo y sobre protecciones de ejes viales nacionales, provinciales o locales, así como en proyecciones de nuevas vías, y sobre la planificación de infraestructura en general que demande la intervención de obra pública o equipamiento.

Si el Gad municipal de Tena considera que se debe restringir la urbanización o la edificación de uno o más predios por una situación diferente a la mencionada en esta ordenanza deberá justificadamente argumentar la declaratoria de afectación siempre que sea para justificar el bien común.

Si existiera un hecho que pudiera ser subsanado luego de declarada la afectación la Dirección de Gestión del Territorio previo informe motivado podrá pedir al Concejo municipal se levante la afectación.

Artículo 89. Alcance y tipos de afectaciones para el cantón Tena. -El alcance de la afectación tiene como objetivo impedir los procesos de habilitación de suelo sea fraccionamientos o edificación sobre las áreas o porciones de suelo que han sido declarados.

Para efectos de determinación de la afectación el propietario del suelo solicitará a la Dirección de Gestión de Territorio, la graficación de la afectación del predio en cuestión, para el efecto adjuntará levantamiento topográfico con la implantación de la posible afectación la misma que será verificada o modificada por esta misma dirección municipal.

El alcance y tipos de afectaciones para el cantón Tena se detallan a continuación:

A. Conservación y protección de fuentes de agua:

Constituyen formas de conservación y protección de fuentes de agua: Las servidumbres de uso público, zonas de protección hídrica y las zonas de restricción.

- Naturales: Las que sin intervención humana hacen que un predio se beneficie del agua que atraviese o se encuentre en otro predio; y
- Forzosas: Todo predio está sujeto a servidumbre de acueducto y sus conexas, tales como captación, construcción de obras de represamiento, extracción, conducción, desagüe drenaje, camino de paso y vigilancia.

B. Área de protección de quebradas y taludes:

En toda la extensión longitudinal se definirá un área de servidumbre de paso para uso público que para el caso de los márgenes de los cuerpos de agua de las zonas aglomeradas tendrán una franja de protección hídrica, considerando que las lagunas, ríos aguas y quebradas con sus taludes y lechos son bienes públicos. Cuando el predio este limitado o atravesado por un río o quebrada se tomará en cuenta lo señalado en las normativas locales que señalan:

Los bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable, en base al informe de vulnerabilidad generado por la Dirección de Gestión de Riesgos, y la Dirección de Gestión de Territorio, quienes definirán el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, será obligatorio registrar la pendiente y curvas de nivel promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

C. Áreas de protección de taludes:

- En taludes que superen los 10 m, de altura se observaran las siguientes áreas de protección y condiciones:
- En taludes entre 30 y 45 grados, el área de protección será de 10,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior;
- En taludes mayores a 45 grados, el área de protección será de 20,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicaran los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.
- El proyecto arquitectónico podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad presentando los justificativos correspondientes.
- Todos los taludes cuya altura sea menor a 5,0 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.
- Cuando un lote tenga talud o ladera, y esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica –RG y que será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente
- En los ríos, canales de riego o quebradas que presenten taludes con un borde superior claramente identificado como una línea, a partir de esta se dejará mínimo 3.00 m a cada lado para iniciar los lotes o vías.
- De no existir taludes estables o borde superior definido o identificable, el límite del lote o vía se realizará a partir de los 7m de la ribera del cauce de la quebrada y 10m del río.
- Toda construcción dejará como retiro posterior de 3m del cerramiento que limita con el área de protección de la quebrada, salvo aquellas de una sola planta que no sea con losa de H.A. y de sectores consolidados que presenten alineamientos definidos dentro de la zona aglomerada.

En el caso de quebradas cuyos taludes muestren inestabilidad o altura mayor a 3 m, o que presenten áreas inundables, la municipalidad establecerá mayores retiros que brinde seguridad en los predios que colinden con estas quebradas por lo que se observaran las siguientes distancias y condiciones:

- En quebradas con pendientes menores a 10 grados, el área de protección será de 10 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;
- En quebradas con pendientes mayores a 10 y menores a 60 grados, el área de protección será de 12,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;
- En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- El área de protección no se constituye en el retiro de construcción es el retiro para el cerramiento. En el caso de urbanizaciones, subdivisiones y

conjuntos habitacionales estas franjas podrán constituirse obligatoriamente en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas adicionales, áreas de vegetación protectora; excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan.

- Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- En caso de que las quebradas se encuentren rellenas y se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones, las que deberán tener el informe de la delimitación por parte de SENAGUA.
- No se podrá habilitar suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe de la Dirección de desarrollo territorial sobre el estado de la propiedad del área rellena, escrituras e informe de las empresas de servicios públicos correspondientes.
- No se podrá edificar sobre rellenos de quebradas ni sobre líneas de alcantarillado ni cerrar quebradas con edificaciones.
- Las construcciones y/o los predios que colinden con terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, podrán edificar únicamente en el suelo firme, previa presentación del informe de estabilidad de suelo firmado por un profesional responsable, el informe favorable de factibilidad y existencia del servicio por las empresas públicas, de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos. y la Dirección de Gestión Ambiental.

Como se puede apreciar en la Tabla 16, las quebradas, ríos, afluentes, acequias y algunas fuentes de agua son parte de los corredores ecológicos biológicos de las parroquias que se debe proteger por tanto aquellas que se encuentran en las zonas aglomeradas deben tener sus servidumbres de paso.

Tabla 16: Franjas de Protección Mínima

CATEGORIZACIÓN DE CUERPOS HÍDRICOS				
CATEGORÍA			ANCHO DE CAUCE (m)	FRANJA DE SERVIDUMBRE (m)
ORIGEN	NATURAL	Esteros y Quebradillas	0 - 5	6
			5,1 - 10	10
			10,1 - 15	15
		Ríos	-	100
		Lagunas	-	100
	ARTIFICIAL	Acequias y Canales	0 - 3	3
			3,1 - 6	6
			6,1 - 10	12

- D. **Cauces inactivos.** Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodo hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.
- E. **Áreas de afectación por vías.** Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. Estas afectaciones serán fijadas por el ministerio rector de la política vial nacional.
- F. **Derechos de vías.** Deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas mediante Acuerdo y a los estudios y recomendaciones viales del PUGS o realizados por la Dirección Gestión de territorio, o quien haga sus veces.
- G. **Áreas de afectación por redes y ductos.** Son áreas por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación. En caso de ductos de agua, colectores o alcantarillado la Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas; emitirá la normativa pertinente, la que deberá actualizar el PUGS
- H. **Afectación por impacto del camal.** Se establece un radio de 1km de afectación por impacto del camal donde el uso residencial se encuentra restringido, para acceder al uso restringido se deberá contar con un certificado de la Dirección de Gestión ambiental.
- I. **Distancias de seguridad a edificaciones.**

a. Distancia de seguridad de conductores a edificaciones.

Las distancias verticales y horizontales, para conductores desnudos en reposo (sin desplazamiento del viento) se muestran en la Tabla siguiente:

Tabla 17: Distancias mínimas de seguridad de conductores a edificaciones y otras instalaciones.

DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Hr.		Conductores 0 a 750 V.	Conductor es 750 a 22 kV.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 0V-750V.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 750V-22kV.
		M	m	m	m
Edificios	Horizontal a paredes ventanas y áreas accesibles a personas.	1.7 (A,B)	2.3 (A,B)	1.5 (A)	2.0 (A)

	Vertical arriba o abajo de techos y áreas accesibles a personas y vehículos, además de vehículos pesados.	3.2	3.8	3.0	3.6
	Vertical arriba de techos accesibles al tránsito de vehículos pesados.	5.0	5.6	4.9	5.5
Horizontal		1.7 (A,B)	2.3 (A,B)	1.5 (A)	2.0 (A)
Anuncios chimeneas	Vertical arriba o abajo de cornisas y otras superficies sobre las cuales pueden caminar personas.	3.5	4.1	3.4	4.0
	Vertical arriba o abajo de otras partes de tales instalaciones.	1.8 (A)	2.3	1.7	2.45

Hr: Distancia mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor está en reposo.

Partes energizadas: Conductores, barras, terminales o componentes eléctricos sin aislar o expuestos que pueden producir cargas eléctricas.

Para los casos siguientes, se podrán aceptar las distancias que se señala:

- Las carteleras, chimeneas, antenas, tanques u otras instalaciones que no requieran de mantenimiento en el cual personas estén trabajando o pasando en medio de conductores y el edificio, la distancia mínima de seguridad puede ser reducida en 0.60 m.
- Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 0 a 750 V, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.1 m, ver Tabla N°18.
- Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 750 V a 22 Kv, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.4 m, ver Tabla N°18.

b. Distancia de conductores y partes energizadas a edificios, anuncios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones, excepto puentes bajo viento. (Distancia en metros)

Las distancias en reposo (Hr) de la tabla anterior son sin viento, cuando los conductores son desplazados de su posición, por una presión de viento de 29 kg/m², se podrán reducir a los valores mínimos especificados en la Tabla siguiente:

Tabla 19: Distancia de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte
Distancia en metros.

	Con viento		Sin viento
Distancia Horizontal	0 - 750 V	22 kV	Hasta 50 Kv
	1.1	1.4	1.5 ³
Distancia Vertical	0 a 22 kV	22 - 50 kV	
	1.4 ⁴	1.7	

3 Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.9 m.

4 Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.6 m.

5 Se exceptúan de esta distancia, en caso que cumpla una de las siguientes condiciones.

Elaboración: GAD Municipal Tena

Para los casos siguientes, se podrán aceptar las distancias que se señala:

- A. Las carteleras, chimeneas, antenas, tanques u otras instalaciones que no requieran de mantenimiento en el cual personas estén trabajando o pasando en medio de conductores y el edificio, la distancia mínima de seguridad puede ser reducida en 0.60 m.
- B. Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 0 a 750 V, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.1 m, ver Tabla N°18.
- C. Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 750 V a 22 Kv, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.4 m, ver Tabla N°18.

b. Distancia de conductores y partes energizadas a edificios, anuncios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones, excepto puentes bajo viento. (Distancia en metros).-

Las distancias en reposo (Hr) de la tabla anterior son sin viento, cuando los conductores son desplazados de su posición, por una presión de viento de 29 kg/m², se podrán reducir a los valores mínimos especificados en la Tabla siguiente:

Tabla 18: Distancias mínimas de seguridad de conductores y cables a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión, y otras instalaciones, bajo viento.

Conductor o Cable	Distancia de seguridad horizontal Hw (fig. No.2) en el caso de desplazamiento de viento
Conductores (0 a 750 V)	1.1
Conductores (750 a 22 kv)	1.4

Elaboración: GAD Municipal Tena

c. Distancia de conductores a otras estructuras de soporte.

Los conductores y cables que pasen próximos a estructuras de alumbrado público, de soporte de semáforos o de soporte de una segunda línea, deben estar separados de cualquier parte de esas estructuras por distancia no menores de las siguientes.

**Tabla 19: Distancia de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte
Distancia en metros.**

	Con viento		Sin viento
Distancia Horizontal	0 - 750 V	22 kv	Hasta 50 Kv
	1.1	1.4	1.5 ³
Distancia Vertical	0 a 22 kv		22 - 50 kv

	1.4 ⁴	1.7
--	------------------	-----

³ Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.9 m.

⁴ Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.6 m.

⁵ Se exceptúan de esta distancia, en caso que cumpla una de las siguientes condiciones.

Elaboración: GAD Municipal Tena

d. Distancias de seguridad conductores adheridos a edificaciones:

Cuando se tenga el caso que, conductores de suministro estén permanentemente fijos a un edificio u otra instalación, tales conductores deben tener los siguientes requisitos:

- Los conductores de acometida entre 0 a 750V, deben estar cubiertos o aislados sobre los 750V aislados; este requisito no es aplicable a conductores neutros;
- Conductores de más de 300V (fase-tierra), deberán estar protegidos, cubiertos aislados o inaccesible.
- Cables y conductores adjuntos y que corren a lo largo de la instalación tendrán una distancia de seguridad desde la superficie de la instalación no menor a 0.75m;
- Los conductores de acometida deben tener una distancia de seguridad no menor a:
 - Separación vertical de 3m desde el punto más alto de techos, balcones, sobre el cual pasa.
 - Separación de 0.90 m en cualquier dirección de ventanas, puertas, pórticos, salidas de incendios.

J. Obras de infraestructura.

- Distancias de seguridad vertical de conductores sobre el nivel del suelo, carreteras, y superficies con agua.**

Estas distancias se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas, respecto del suelo, y agua; y deben ser como mínimo las indicadas en la Tabla siguiente:

Tabla 20: Distancia de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte (en metros).

Naturaleza de la superficie bajo los conductores	Conductores de 0-750 V.	Conductores de 750 V a 22 kV.
Carreteras, calles, caminos y otras áreas usadas para tránsito	5.0	5.6
Aceras o caminos accesibles sólo a peatones	3.8	4.4
Agua donde no está permitida la navegación	4.6	5.2
Aguas navegables incluyendo lagos, ríos, estanques, arroyos, y canales con un área de superficie sin obstrucción de:		
a) Hasta 8 km ²	5.6	6.2
b) Mayor a 8 hasta 80km ²	8.1	8.7
c) Mayor de 80 hasta 800 km ²	9.9	10.5
d) Arriba de 800 km ²	11.7	12.3

Elaboración: GAD Municipal Tena

Artículo 90. Coordinación. La Dirección de Gestión del Territorio tiene la obligación de actualizar en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes complementarios las afectaciones del cantón, así como coordinar la inscripción de estos gravámenes en el Registro de la Propiedad.

La Unidad de Catastro en coordinación con la Unidad de Planeamiento Físico y Ordenamiento Territorial deberá organizar un proceso continuo de elaboración de cartografía temática de afectaciones.

Artículo 91. Renovación. Si existieran afectaciones declaradas para la construcción de obra pública que no hayan sido ejecutadas en la actualización del PDOT O PUGS se podrá renovar la misma siempre y cuando se establezca un plazo máximo de ejecución.

Artículo 92. No indemnización por expropiación. Si sobre los predios declarados con afectación se edificare construcciones sobre las áreas del gravamen en caso de expropiación estas edificaciones no serán reconocidas al momento de realizar el avalúo y pago respectivo.

Artículo 93. Derecho de Superficie. El derecho de superficie es un derecho real limitado, mediante el cual el municipio transfiere gratuita u onerosamente en favor de un tercero la facultad de edificarlo en los plazos y condiciones que se establecen en un contrato civil, que tiene como fin garantizar una rentabilidad adecuada al proponente y un beneficio social a la municipalidad y a la comunidad. Los sujetos contractuales, requisitos y procedimiento se contemplará en la ordenanza que desarrolla la gestión de suelo en el cantón Tena.

Artículo 94. Banco de Suelo. El banco de suelo es un instrumento de gestión que tiene por objeto reservar bienes raíces de propiedad municipal de dominio privado para que sean puestos en consideración de operaciones urbanísticas en los que se priorice la vivienda social y en general los procesos de desarrollo urbano a partir del inventario inmueble municipal del cantón, sus requisitos y procedimiento se contemplará en la ordenanza que desarrolla la gestión de suelo en el cantón Tena.

Parágrafo Segundo **Concesión Onerosa De Derechos**

Artículo 95. Objeto. El presente título tiene por objeto regular la utilización de la herramienta de financiamiento urbano denominada concesión onerosa de derechos (COD) en la circunscripción territorial del gobierno autónomo descentralizado municipal de Tena en concordancia con su plan de uso y gestión de suelo, la Ley de Uso y Gestión de Suelo vigente y la normativa vigente relacionada.

Artículo 96. Ámbito. El alcance de la presente norma es normar las condiciones generales, urbanísticas, financieras y procedimentales para acceder a la utilización de la COD. Las condiciones generales regulan los hechos que motivan la utilización de la herramienta, los sujetos que intervienen durante su utilización y la identificación de

quienes están exonerados de ser objeto de la misma. Las condiciones urbanísticas norman los aspectos que se deben especificar en las herramientas del planeamiento urbanístico para la utilización de la COD. Las condiciones financieras regulan el cálculo de la cuantía de la COD en cada una de las casuísticas existentes. Las condiciones procedimentales estipulan las formas de operar la COD, así como el pago de la cuantía de la COD.

Artículo 97. Acceso a la COD. El propietario del suelo deberá pagar concesión onerosa de derechos cuando se genere un mayor beneficio económico, respecto al aprovechamiento de la edificabilidad básica, producido por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, cuando:

- a) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- b) Se transforma el suelo rural en urbano.
- c) Se modifican los usos del suelo.
- d) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.
- e) Se accede a aprovechamiento por sobre la edificabilidad básica establecida en el PUGS o sus instrumentos complementarios.

Artículo 98. Sujeto emisor de la COD. El Gad Municipal del cantón Tena es el titular de la COD, dada su condición de garante de la participación de la sociedad, en el ámbito de su circunscripción territorial, en el beneficio económico derivado de la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme lo expuesto en el artículo precedente.

Artículo 99. Sujeto receptor de la COD. Los propietarios del suelo que requieran de permisos o licencias de construcción para acceder a un mejor aprovechamiento del suelo, diferente a la que la norma básica les permite inicialmente de forma gratuita, podrán solicitar al Gad municipal de Tena el acceso a la COD.

Artículo 100. Exoneración del pago la COD. Los propietarios del suelo que requieran de permisos o licencias de construcción para el desarrollo de proyectos que requieran acceso a la COD, podrán exonerarse de su pago, cuando se trate de proyectos que tengan únicamente número de unidades de vivienda de interés social que representen al menos el 51% de la totalidad del proyecto.

Para el acceso a la COD se deberán cumplir con las condiciones establecidas en el presente capítulo

Parágrafo Tercero **Condiciones para el acceso a la COD**

Subparágrafo 1 **Condiciones Urbanísticas**

Artículo 101. Condiciones urbanísticas. Las condiciones de este tipo son aquellas contenidas en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gad

Municipal de Tena, o en los planes urbanísticos complementarios como los planes parciales; particularmente en referencia a la determinación del uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según corresponda.

La aplicación de la concesión onerosa de derechos al interior de un polígono de intervención territorial (PIT) se supeditará a las condiciones urbanísticas estipuladas en el plan de uso y gestión de suelo del Gad de Tena para ese PIT o a las estipuladas en el plan parcial, cuando se requiera conforme lo exige la norma.

La aplicación de la Concesión Onerosa de derechos dependerá de si se aplica directamente como efecto de acceso a la edificabilidad máxima en caso de existir, o en el marco de un plan parcial.

Artículo 102. COD en el marco de un Plan Parcial con reparto de cargas y beneficios.

Cuando las motivaciones que otorgan el acceso a la COD se susciten en un área sobre la cual se deba establecer un plan parcial para transformar suelo rural a suelo urbano o para desarrollo o consolidación y la aplicación de un reparto equitativo de cargas y beneficios; el esquema de aplicación de la COD deberá ser normado conjuntamente con la relacionada a la implementación del reparto de cargas y beneficios por parte del Concejo municipal mediante la resolución la correspondiente.

Artículo 103. COD en el marco de un plan parcial sin reparto de cargas y beneficios.

Cuando las motivaciones que otorgan el acceso a la COD se susciten en un área sobre la cual se deba establecer un plan parcial por cambio de norma en el cual no se requiere la aplicación de un reparto equitativo de cargas y beneficios; se sujetará a la fórmula definida en la presente ordenanza.

Las motivaciones que otorgan el acceso a la COD que pueden acoplarse a esta situación son:

- a) COD por modificación de usos de suelo. - Cuando se tenga que acceder de forma onerosa al aprovechamiento de usos de suelo calificados como restringidos, y que se defina en resolución expresamente determinados por concejo. Mientras no se definan los usos que requieran pago de COD no se obligará.
- b) COD por autorización de mayor aprovechamiento del suelo o edificabilidad adicional.
 - Cuando se autorice reformar la edificabilidad máxima de un PIT contemplado en el PUGS. Una vez que se cuente con la autorización correspondiente, el cálculo de la cuantía de la COD se realizará mediante la fórmula definida en las condiciones financiera de la presente norma

Artículo 104. COD por fuera de un plan parcial y acceso a la edificabilidad adicional a la básica. Cuando en el PUGS y sus actualizaciones se contemplen polígonos de intervención territorial en los que se puede aplicar COD y estén definidos edificabilidades básicas y máximas, se podrá acceder a edificabilidad adicional por sobre la básica bajo las siguientes motivaciones son:

- a) COD por cambio de usos de suelo. - Acceder de forma onerosa al aprovechamiento de usos de suelo restringidos, expresamente detallados mediante Resolución de Concejo, así como el cálculo de la cuantía de la COD por esta motivación.
- b) COD por autorización de mayor aprovechamiento del suelo o edificabilidad adicional. - Acceder de forma onerosa al aprovechamiento de edificabilidad adicional por sobre la básica y por debajo de la máxima establecida en el planeamiento urbanístico del PIT, lo cual no implica autorización de mayor aprovechamiento por sobre el contemplado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gad de Tena. El cálculo de la cuantía de la COD se realizará mediante la fórmula definida en las condiciones financieras de la presente norma.

Subparágrafo 2 Condiciones Financieras

Artículo 105. Cálculo de la cuantía de la COD por autorización de mayor aprovechamiento del suelo o edificabilidad adicional. El valor que se deberá cancelar por concesión onerosa de derechos (CODE), para acceder a un mayor aprovechamiento para acceso a edificabilidad adicional por sobre la edificabilidad básica será calculado de la siguiente forma:

$$CODE = \left[\left((ad - (ab * \cos PB)) * CODE \right)_{-1} \right] + \left[\left((ab * \cos PB) * CODE \right)_{-1} * 0.1 \right]$$

Donde:

CODE: contribución onerosa por mayor aprovechamiento o edificabilidad (total) (USD)

ad: área adicional requerida sujeta de COD (m2)

ab: área del terreno (m2)

$\cos PB$: coeficiente de ocupación de suelo en planta baja

$[CODE]_{-1}$: contribución onerosa por mayor edificabilidad por unidad de superficie [m2] (USD). La fórmula de cálculo de este elemento es la siguiente:

$$[CODE]_{-1} = \frac{vs}{(ab * \cos PB * n)} * fm * p$$

Donde:

vs: avalúo de suelo de un predio según catastro (USD)

fm: factor de ajuste de mercado

p: factor de participación en el beneficio

n : número de veces que se considera el cos PB para la definición del aprovechamiento o edificabilidad básica.

NOTA: La construcción de la fórmula considera un aporte diferenciado por COD para los m2 considerados como el primer piso adicional. Este aporte es del 10% del valor considerado regularmente para los siguientes pisos adicionales.

Subparágrafo 3
Condiciones procedimentales
De las formas de operar la COD

Artículo 106. Modalidades. La COD puede tener varias modalidades de operación y son las siguientes:

- a) Venta directa. - Se establece una contraprestación en dinero o en especie en base a la cuantía de la entrega onerosa de derechos a cambio del mayor aprovechamiento de suelo que otorga el Gad municipal de Tena en las casuísticas expuestas en el presente capítulo.
- b) Subasta de derechos. - Se oferta en el mercado mediante subasta pública al mejor postor una cantidad específica de superficie edificable en zonas previamente determinadas. El precio base en la subasta de la unidad de superficie (m2) ofertada será el que se puede calcular a partir de la fórmula de cálculo de la cuantía de la COD, que será aprobada mediante resolución del Concejo Cantonal.
- c) El Gad Municipal mediante reglamentación deberá especificar una zona emisora y receptora del derecho, siendo la primera la de mayor relevancia. Las zonas emisoras son aquellas en las cuales los propietarios del suelo no pueden ejercer o aprovechar la edificabilidad básica por condiciones ambientales, de riesgo o patrimoniales. Las zonas receptoras son aquellas dentro de las cuales sus propietarios pueden obtener aprovechamiento adicional mediante la adquisición de derechos provenientes de las zonas emisoras.
- d) Transferencia de derechos. - El Gad municipal de Tena podrá otorgar un derecho de edificabilidad a un propietario de un inmueble sobre el cual pesa un gravamen por lo cual no lo podrá utilizar plenamente. Es por ello, que el Gad de Tena le autoriza a este sujeto a negociar con otro privado el derecho edificable no gozado en otra zona de la ciudad de manera consistente con el planeamiento urbanístico del Gad. En esta situación el Gad podrá condicionar el destino del pago de la transferencia de derechos al mejoramiento del inmueble o zona de influencia.

Art.1.- Del pago de la COD. Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos (COD) al Gad de Municipal de Tena; conforme a las cuantías resultantes normadas en los casos que correspondan se podrán realizar de las siguientes formas:

- a) Pago en dinero, al contado o en cuotas cuando se expiden licencias o permisos de construcción por etapas.
- b) Pago en especie, se cederá o entregará a favor del Gad Municipal de Tena:
 - i. Suelo urbanizado conforme los requerimientos de la norma vigente
 - ii. Vivienda de interés social conforme la definición adoptada por el Gad de Tena en concordancia con las definiciones realizadas por las entidades rectoras de carácter nacional.
 - iii. Equipamientos que presten un servicio público a la comunidad conforme a lo establecido en el planeamiento urbanístico del Gad de Tena.

iv: Infraestructura requerida para consolidar los sistemas públicos de soporte, incluidas obras que permitan la mitigación de impactos al ambiente, movilidad, urbanismo y a la comunidad conforme al planeamiento urbanístico del Gad de Tena.

Artículo 107. Valoración de pagos en especie. Los pagos de COD que se realicen en especie deberán ser valorados idóneamente por parte del Gad Municipal de Tena a través de sus instancias competentes con la finalidad de garantizar su equivalencia a un pago en dinero. Es así, que para cada una de las formas de pago en especie se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones al momento de valorar los mismos:

- a) Suelo urbanizado. - Costo del suelo resultante de la multiplicación del área útil de suelo urbanizado cedido por el precio unitario base del terreno contemplado en el Plano de Valores del Suelo (VUB) de la localización del suelo. Costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del Gad de Tena.
- b) Vivienda de interés social. - Costo del suelo, costos directos de construcción, costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del Gad de Tena. La localización de este tipo de inmueble deberá ser consistente con el planeamiento urbanístico del Gad de Tena.
- c) Equipamientos. - Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente (APUS) que dispongan las entidades o empresas competentes del Gad de Tena, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.
- d) Infraestructura. - Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente (APUS) que dispongan las entidades o empresas competentes del Gad de Tena, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Forman parte de la presente ordenanza de actualización:

El Anexo 1: que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

El Anexo 2: que contiene la norma de uso y ocupación de los Polígonos de Intervención Territorial del suelo urbano y rural del cantón Tena, la norma de estos polígonos prevalece expresamente sobre cualquier otro tipo de norma que se le oponga.

El Anexo 3: que contiene el factor de ajuste de mercado (fm) y el factor de participación en el beneficio (p).

El Anexo 4: que contiene la Memoria Técnica del Plan de Uso y Gestión de Suelo para el cantón Tena.

El Anexo 5: que contiene el catálogo de mapas de la presente actualización.

SEGUNDA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro oficial, los trámites que ingresaren hasta antes de esta fecha terminarán su tramitología con la norma que ingresaron, y en un plazo no mayor de un año desde la vigencia de esta actualización. Si termina este plazo, el administrado deberá volver a ingresar los trámites que serán aprobados con la norma de la presente actualización.

TERCERA. - Si existieran predios con título de dominio de fecha anterior a la presente norma en los que por su superficie no se pueda aplicar los datos de zonificación del Polígono de Intervención Territorial al que correspondan, se faculta a la Dirección de Gestión de Territorio previo informe técnico a autorizar otro tipo de implantación de las que existen en el presente plan.

CUARTA. - La Dirección de Gestión de Territorio a través de la Unidad de Avalúos y Catastros será la encargada de revisar y actualizar el factor de ajuste de mercado y otros que se consideren necesarios en la fórmula especificada en la presente norma para el cálculo de la cuantía de la COD por autorización de mayor aprovechamiento del suelo o edificabilidad adicional, de forma bianual conforme a la actualización periódica de los avalúos de los inmuebles en la jurisdicción del GAD de Tena. No obstante, de considerarlo pertinente, esta instancia podrá realizar los ajustes correspondientes con una periodicidad menor a la específica previamente.

QUINTA. - Se incorpora 1 anexo aplicativo como parte integrante de la presente ordenanza.

SEXTA. - Si un predio tiene 2 zonificaciones distintas dentro de un mismo polígono de intervención territorial el propietario de suelo podrá acogerse a la norma más favorable. Disposición que aplica únicamente en suelo urbano y suelos rurales de producción.

SÉPTIMA. - Si un predio tiene 2 clasificaciones de suelo como urbano y rural, el propietario de suelo deberá subdividir el predio en 2 macro lotes para que cada uno de los lotes resultantes se acojan a la norma sea urbana o rural, la exigencia de áreas verdes sólo

procederá respecto del área urbana. En el caso de Zonas especiales de interés social que tengan este comportamiento, se sujetarán a lo que regule el Plan Parcial que la apruebe. Para la aplicación de esta disposición se permitirá excepcionalmente que en la primera subdivisión uno de los lotes sea urbano o rural, pueda ser menor que el lote exigido en el PIT.

OCTAVA. - Los márgenes de protección de oleoductos no podrán ser ocupados por elementos publicitarios salvo expresa autorización del Concejo municipal.

NOVENA. - Si hubiera urbanizaciones y/o lotizaciones debidamente aprobadas de manera definitiva y no con anteproyecto, mediante acto administrativo o legislativo con fecha anterior al presente instrumento y no existiere norma de ocupación se faculta al Director de Gestión de territorio la asignación de coeficientes y altura en proporción al tamaño del lote existente, para el efecto tomará como referencia las asignaciones establecidas en otros polígonos similares.

DÉCIMA. - La persona natural o jurídica que vaya a realizar obras que tengan como objetivo establecer diques sobre los ríos del cantón deberán obtener la autorización de ocupación que confiere el Ministerio de Transporte y Obras Públicas a través de la subsecretaría de puertos transporte marítimo y fluvial, o quien hiciere sus veces.

DÉCIMO PRIMERA. - Los establecimientos con USO CP9 que se encuentren fuera de los Polígonos donde este uso esté establecido como restringido, podrán renovar sus permisos siempre y cuando los propietarios del establecimiento sean dueños del predio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Las actividades económicas existentes, que hayan tenido permisos municipales, y cuyos usos estén considerados en esta actualización como prohibidos deberán ubicarse en los Polígonos que los admiten o restringen, para este efecto tendrán el plazo máximo de tres años.

SEGUNDA. - Las actividades que en el presente plan están consideradas como restringidas deberán cumplir con las condiciones de restricción, implantación y funcionamiento para obtener sus próximos permisos de funcionamiento y patente.

TERCERA. - En un plazo no mayor a seis meses la Dirección de Gestión del Territorio deberá implementar los documentos necesarios y recursos tecnológicos necesarios para el correcto funcionamiento del presente plan.

CUARTA. - Para el proceso de expedición de permisos de actividades y patentes bajo el esquema del actual Plan de uso y Gestión de Suelo, se solicitarán en las actividades restringidas los requisitos que el gad solicite, para los procedimientos de actualización no será necesarios volverlas a solicitar sino más bien se hará un proceso de seguimiento y control.

QUINTA. - En un plazo de dieciocho meses deberá presentar para su aprobación ante el Concejo Municipal el proyecto de Plan Maestro Cantonal de Riesgos.

SEXTA. - En un plazo no mayor a 90 días la Dirección de Gestión del Territorio elaborará un instructivo para regular las condiciones de los usos restringidos, misma que será aprobada con resolución administrativa por el alcalde.

SÉPTIMA. - En el caso de que por falta de información catastral se haya dejado fuera un predio, éste podrá acogerse a la normativa del PIT adyacente más favorable.

OCTAVA. - En un plazo no mayor a 60 días la Empresa Pública de Desarrollo Productivo y Competitividad EMPUDEPRO Tena EP, a través de CEFATE (Centro de Faenamiento Tena) deberá hacer los trámites administrativos necesarios para la viabilidad de la expedición de los permisos de comercialización de carne.

NOVENA. - En los Polígonos de Intervención territorial donde existan áreas que estén dentro de fajas de afectación por riesgo se establece lo siguiente:

EDIFICACIONES: De acuerdo a la normativa nacional se restringen las autorizaciones de edificación, principalmente para residencia, en las áreas que están dentro de fajas de afectación por riesgo. Se habilitará el suelo únicamente con la implementación del Plan Parcial correspondiente en correlación con el Plan Cantonal de Gestión de riesgo.

USOS: Se restringen las actividades de residencia en las fajas que tengan protección por riesgo. Los locales existentes que cuenten con permisos municipales para la actividad económica podrán ser renovados hasta que se cuente con el PLAN CANTONAL DE GESTIÓN DE RIESGO que establezca con detalle los usos que puedan seguir operando, y

los usos que podrían ser objeto de relocalización. Sin embargo, la DIRECCIÓN DE SEGURIDAD CIUDADANA Y GESTIÓN DE RIESGOS del GAD MUNICIPAL DE TENA, tomará las medidas pertinentes y necesarias en orden al funcionamiento de las actividades existentes. Las actividades nuevas deberán contar con el certificado de Dirección de gestión de riesgos y seguridad ciudadana.

DÉCIMA. - En un plazo no mayor a 180 días la Dirección de Cultura, Turismo y Patrimonio empezará con los estudios para obtener los insumos necesarios para elaborar un Plan complementario que aproxime con usos los corredores de interés turístico.

DÉCIMO PRIMERA. - En un plazo no mayor a 180 días la Dirección de Cultura, Turismo y Patrimonio en coordinación con la Dirección de Gestión de Territorio empezarán con los trámites para efectuar los estudios del levantamiento y delimitación de las zonas arqueológicas y paleontológicas de todo el cantón Tena

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Queda sin efecto la ORDENANZA MUNICIPAL No. 088-2021: "QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL PERÍODO 2021-2023, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL 2021-2033 Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL SUSTENTABLE 2021-2033" aprobada por el Concejo Municipal del cantón Tena el 16 de marzo del 2021, y publicado en la Edición Especial N° 1585 del Registro Oficial el 27 de mayo del 2021, sin embargo el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo se mantiene en el texto de la presente ordenanza.

SEGUNDA. - Se deroga la Ordenanza 105-GADMT de 17 de noviembre de 2022 "Para determinar los asentamientos humanos de hecho consolidados y su regularización a través de la partición y adjudicación administrativa o expropiación especial de lotes de terrenos ubicados en las zonas urbanas, de expansión urbana y rurales de la jurisdicción cantonal"

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y su publicación en el Registro Oficial; sin perjuicio de su publicación en la página web institucional www.tena.gob.ec y en la Gaceta Oficial del GAD Municipal de Tena.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, a los 28 días del mes de marzo del año dos mil veinte y cinco.



Sra. Regina Álvarez Arcentales
**ALCALDESA SUBROGANTE
DEL CANTÓN TENA**



Abogada Vanesa Cortez Aucay
DIR. DE SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA. - En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en primera instancia en la sesión ordinaria de Concejo del 25 de marzo de 2025; mediante Resolución No. 035- DSG-2025 y en segunda y definitiva instancia en la sesión extraordinaria del 28 de marzo de 2025, mediante Resolución de Concejo No. 036-DSG-2025. - **LO CERTIFICO:**



Abogada Vanesa Cortez Aucay
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA. - Tena, a los 28 días del mes de marzo de 2025. Las 17h00. Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**



Sra. Regina Álvarez Arcentales
ALCALDESA SUBROGANTE DEL CANTÓN TENA

DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA. - Sancionó la presente Ordenanza la señora Regina Álvarez Arcentales, alcaldesa subrogante del cantón Tena, en la fecha y hora señaladas. - **LO CERTIFICO:**



Ab. Vanesa Cortez Aucay
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

