



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador; la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, precisan que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo, con la participación protagónica de la ciudadanía y la planificación estratégica con visión a largo plazo deben impulsar el desarrollo sustentable y sostenible garantizando el buen vivir, con igualdad e inclusión en territorio, fomentando las actividades productivas y agropecuarias, la construcción de un hábitat y vivienda adecuadas con la prestación equitativa de servicios públicos.

Con fecha 20 de junio del 2023, entra en vigencia la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT Proceso 2023-2027 de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, y su reforma mediante Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020, en cumplimiento del Segundo Inciso del Artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo el mismo que determina que el Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.

La Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, manifiesta que para efectos de la construcción de los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus Planes Complementarios se deberán observar los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo.

La Nueva Agenda Urbana “NAU” aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible “Hábitat III” desarrollada en la ciudad de Quito - Ecuador, el 20 de octubre del 2016; refrendada en la Asamblea General de las Naciones Unidas el 23 de diciembre de 2016; constituye el documento de referencia respecto al desarrollo territorial urbano y rural a nivel global.

La Nueva Agenda Urbana establece los principios rectores para la construcción y gestión de entornos urbanos, con la finalidad de otorgar a las personas un ambiente social, equilibrado sostenible y sustentable. señala además que se busca ciudades y asentamientos humanos que: Cumplen su función social y ambiental con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del

derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.

En el numeral 63 de la Nueva Agenda Urbana determina que reconocemos que las ciudades y los asentamientos humanos se enfrentan a amenazas sin precedentes planteadas por las pautas insostenibles de consumo y producción, la pérdida de diversidad biológica, la presión sobre los ecosistemas, la contaminación, los desastres naturales y los causados por el ser humano, y el cambio climático y los riesgos conexos, socavando los esfuerzos para poner fin a la pobreza en todas sus formas y dimensiones y lograr el desarrollo sostenible. Habida cuenta de las tendencias demográficas de las ciudades y su papel fundamental en la economía mundial, los esfuerzos de mitigación y adaptación relacionados con el cambio climático y el uso de los recursos y los ecosistemas, la forma en que esas ciudades se planifican, se financian, se desarrollan, se construyen, se administran y se gestionan tiene repercusiones directas en la sostenibilidad y la resiliencia mucho más allá de las fronteras de las zonas urbanas.

El Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, El Nuevo Ecuador, en su el título Al Nuevo Ecuador lo construimos todos, se fundamenta en los principios de la Constitución de la República del Ecuador, la misma que busca mayor inclusión, equidad y solidaridad, enmarcada en un desarrollo sostenible en la que la relación del ser humano y la naturaleza sea armónica; y, entre sus objetivos de desarrollo considera garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas, garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones, y desarrollar las capacidades productivas del entorno para lograr la soberanía alimentaria.

El GADM del cantón Salcedo debe contar con un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que regule, organice y optimice la utilización, transformación y ocupación del sistema territorial, aplicando estrategias integrales que apunten al desarrollo cantonal en el ámbito de sus competencias, planificando y tomando en cuenta las características de su jurisdicción, permitiendo establecer las acciones públicas conforme las particularidades territoriales, de esta manera se impulsan las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano, en el marco del sistema nacional de planificación.

Para la gestión del suelo y su financiación para el desarrollo, la elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se establece la estructura cantonal definiendo los límites entre el suelo urbano y rural con el objetivo de establecer y regular su uso, ocupación y aprovechamiento del territorio, basado en el reparto de cargas y beneficios para el desarrollo sustentable, con respeto a la interculturalidad, soberanía alimentaria y la prevención de nuevos riesgos, con una adecuada relación entre el espacio geográfico, la



población y la utilización adecuada de los recursos; de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad, la prevalencia del interés colectivo por sobre el interés individual, el desarrollo sustentable que busca garantizar el buen vivir, la inclusión en el territorio y la prestación equitativa de los servicios públicos que garanticen el desarrollo de la ciudad, y se sustenta en la normativa legal para el efecto cuyo planteamientos se referencian en los elementos principales formulados en las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus formulaciones se complementan con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Para alcanzar ese desarrollo sostenible dentro del Cantón Salcedo se implementa este instrumento que norma, regula y optimiza la gestión responsable del aprovechamiento racional del suelo tanto urbano como rural, de los recursos naturales y en general la protección al ambiente, para un desarrollo integral con eficacia y eficiencia, con la finalidad de garantizar la implementación de políticas públicas en el territorio.

Mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales; también incluye realizar inversiones en acceso al transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva.

Para esta finalidad se ha desarrollado lineamientos, contenidos y procedimientos para la aplicación del instrumento de gestión, uso y planeamiento del suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el objeto de facilitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salcedo realizar la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Además de conformidad con las necesidades institucionales para el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad es necesario crear, modificar, organizar y acondicionar las normas para el aprovechamiento urbanístico en el Cantón Salcedo, para disponer de un cuerpo normativo acorde al marco legal vigente es así que se obtiene la presente Ordenanza.

El GAD Municipal del cantón Salcedo cuenta con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado el 12 de abril del 2016, y la reforma de la ordenanza sancionada el 11 de abril del 2019, la cual no cuenta con el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La Ordenanza que establece la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Salcedo, se encuentra cimentada de conformidad a la Constitución y la legislación vigente que norman el ordenamiento territorial uso y gestión del suelo, la misma que se encuentra establecida para garantizar los derechos de los ciudadanos en el territorio.



CONSIDERANDOS:

Que, los numerales 5, 6, 7 del Artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449, del 20 de octubre del 2008, respectivamente establecen que son deberes primordiales del Estado: 5 Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6 Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización. 7 Proteger el patrimonio natural y cultural del país

Que, el Artículo 30 de la Constitución de la República manifiesta que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

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

Que, los numerales 26 y 27 del Artículo 66 de la Constitución, respectivamente establecen que se reconoce y se garantizará a las personas: 26 El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. 27 El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza;

Que, el Artículo 241 de la Constitución, señala que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Artículo 248 de la Constitución, señala que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación;

Que, los numerales 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución, respectivamente manifiesta que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales: 1 Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2 Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;



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

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

Que, el Artículo 415 de la Constitución, establece que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”;

Que, el Artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial Suplemento 790, del 05 de Julio del 2016, señala que esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;

Que, el Artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas;

Que, el Artículo 6 de la Ley Ibidem, establece que las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1 El derecho a un hábitat

seguro y saludable. 2 El derecho a una vivienda adecuada y digna. 3 El derecho a la ciudad. 4 El derecho a la participación ciudadana. 5 El derecho a la propiedad en todas sus formas;

Que, el Artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que 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 municipal o metropolitano. 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 o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso;

Que, el Artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que 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. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica;

Que, en el numeral 3 del Artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 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 a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno;

Que, el Artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión;



Que, el Artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente;

Que, el Artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina las Atribuciones y Obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo;

Que, el Artículo 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial Suplemento 460, del 03 de Abril del 2019, manifiesta que el presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley;

Que, el Artículo 2 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece las disposiciones de este reglamento se aplicarán a todos los actos, actividades y acciones realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo;

Que, el Artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, (PUGS), son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo...”;

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



Que, el Artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que los planes urbanístico complementarios establecidos en el Artículo 31 de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano;

Que, el Artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Registro Oficial Suplemento 711, del 14 de Marzo del 2016, manifiesta que esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos...”;

Que, el Artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales señala que es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias...”;

Que, el literal e) del Artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), publicada en el Registro Oficial Suplemento 303, del 19 de Octubre del 2010, señala que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios: e) Complementariedad.- Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano;

Que, los literales a) c) m) y o) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen



vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales. 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. m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización. o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, los literales a) y b) del Artículo 55 del Código Ibídem, respectivamente determinan las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad. b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

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

Que, el literal h) del Artículo 60 del COOTAD establece Atribuciones del alcalde o alcaldesa h) decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

Que, el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece el procedimiento para la emisión de las ordenanzas municipales;

Que, el Inciso Segundo del Artículo 1 del Código Orgánico de Planificación y Fianzas Públicas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 306, del 22 de Octubre del 2010, manifiesta que "...Las disposiciones del presente código regulan el ejercicio de las competencias de planificación y el ejercicio de la política pública en todos los niveles de gobierno, el Plan Nacional de Desarrollo, los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, la programación presupuestaria cuatrienal del Sector Público, el Presupuesto General del Estado, los demás presupuestos

de las entidades públicas; y, todos los recursos públicos y demás instrumentos aplicables a la Planificación y las Finanzas Públicas;

Que, el Artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina que se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los Artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República;

Que, el Artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Fianzas Públicas, determina que la planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad;

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

Que, el Artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que 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;

Que, el Inciso Segundo del literal b) del Artículo 44 del Código Ibidem señala las Disposiciones Generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados.- Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: “...Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados...”;

Que, el Artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Fianzas Públicas, señala que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión;

Que, el Artículo 2 del Reglamento al Código Orgánico de Planificación y Fianzas Públicas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 383, del 26 de Noviembre del 2004, manifiesta que El presente reglamento regirá a todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República;

Que, el numeral 2 del Artículo 17 del Reglamento al Código Orgánico de Planificación y Fianzas Públicas, manifiesta que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, y sin perjuicio de lo establecido en normativa nacional y local, los instrumentos de ordenamiento territorial son: 2 los instrumentos para el ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados son los planes de desarrollo y planes de ordenamiento territorial de las regiones, provincias, cantones y parroquias rurales;

Que, el Artículo 21 del Reglamento Ibidem, establece que Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial son los instrumentos de Planificación que permiten la gestión concertada y articulada del territorio de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Título I de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, la misma que entra en vigencia el 28 de Febrero del 2020, se establece a detalle los principios, objeto, ámbito y demás definiciones del ordenamiento territorial y el planeamiento urbanístico;

Que, los Títulos II y III de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, manifiesta la vinculación de los PDOT con los (PUGS) y la Estructura y Contenidos Mínimos de los Planes de Uso y Gestión de Suelo;

Que, los Títulos IV de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, señala el Proceso de Participación Ciudadana y Aprobación de los Planes de Uso y Gestión del Suelo;

Que, se encuentra aprobado la Ordenanza de Adjudicación y Titulación de Bienes Inmuebles la misma que ha sido discutida y aprobada los días 08 y 23 de Mayo del 2013, y debidamente sancionado el 29 de Mayo del 2013 y se encuentra vigente.

Que, el Acuerdo Ministerial Número 063, Norma Técnica de bienes Patrimoniales, del 08 de junio del 2020, el mismo que contiene la norma técnica para el inventario, declaratoria, delimitación, desvinculación y pérdida de calidad de bienes inmuebles patrimoniales.

Que, se encuentra aprobado la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Provenientes de Errores de Medición en el Cantón Salcedo, misma que ha sido discutida y aprobada los días 26 y 30 de Marzo del 2019, y debidamente sancionado el 06 de Mayo del 2019 y se encuentra vigente.

Que, se encuentra aprobado la Ordenanza de la Urbanización “PLODIS” Parque Logístico y Distribución Salcedo, la misma que ha sido discutida y aprobada los días 31 de Diciembre del 2020 y 7 de Enero del 2021, y debidamente sancionado el 8 de Enero del 2021 y se encuentra vigente.

Que, se encuentra aprobado la Ordenanza de Construcción de Cerramientos de los Bienes Inmuebles Baldíos de Carácter Privado en el Área Urbana de San Miguel de Salcedo y en el Área Urbana de las Parroquias Rurales del cantón Salcedo, la misma que ha sido discutida y aprobada los días 08 y 22 de Octubre del 2020, y debidamente sancionado el 27 de Octubre del 2021 y se encuentra vigente.

Que, conforme consta de la Resolución Nro. 1, del Consejo de Planificación, en sesión realizada el 19 de abril del 2021, RESOLVIÓ: Aprobar y emitir resolución favorable a las prioridades estratégicas de desarrollo contempladas en la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Salcedo;

Que, una vez desarrollado los procesos participativos de socialización, y haber recopilado sugerencias y recomendaciones efectuadas por los diferentes entes participativos, y en cumplimiento de lo establecido por el literal e) del Artículo 57 y Artículo 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salcedo, considera necesario aprobar la presente normativa interna.

En ejercicio de las facultades previstas en los Artículo 240, y el numeral 1 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, y los Artículos 7, y el literal a) y x) del Artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALCEDO**

Salcedo se Planifica Hacia la Modernidad Salcedo 2027



TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. - Objeto: La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la elaboración del Plan de Uso del Suelo del cantón Salcedo es una política pública y un instrumento de planificación para el desarrollo que tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial municipal en lo que respecta a la definición de las normas cantonales para el uso, gestión, ocupación y aprovechamiento del suelo, a fin de lograr un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio que propicie el efectivo ejercicio de los derechos en función de las cualidades territoriales.

Artículo 2. - Ámbito de aplicación: El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, rige dentro de la circunscripción territorial del cantón Salcedo en suelo urbano y rural y surten efecto para la propiedad pública, comunitaria y privada de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, permitiendo articular la norma urbanística con el (PDOT) con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD Municipal del cantón Salcedo puede regular y gestionar el uso, la ocupación y gestión del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del Cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Artículo 3. - Naturaleza: Las normas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo son obligatorias para los propietarios y promotores; así como, para la Administración Municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo, a través de la definición de lineamientos de materialización del modelo territorial de largo plazo expedido de conformidad a las normas Constitucionales, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y más leyes conexas.

Artículo 4. - Finalidad: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Salcedo, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial que tiene como propósito lograr una relación armónica entre la población y el territorio de acuerdo a los siguientes fines:

1. Definir las normas referentes al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, hábitat y vivienda.



2. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permita de forma equilibrada, sostenible y segura, favorecer la calidad de vida de la población.
3. Potenciar las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo.
4. Fomentar la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio.
5. Garantizar el acceso de los habitantes a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad, promoviendo de forma eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo.
6. Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de la ciudad, así como prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
7. Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural. Entre otros fines.

Artículo 5. - Objetivos estratégicos: Los objetivos estratégicos se convertirán en el punto focal de la gestión en los próximos años y son los siguientes:

- OE 1: Impulsar la conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del cantón.
- OE 2: Mitigar las consecuencias de los riesgos presentes actuando directamente sobre la vulnerabilidad.
- OE 3: Mejorar las condiciones de habitad y vivienda del cantón.
- OE 4: Mejorar la calidad de la red vial urbana, rural y espacio público en el cantón.
- OE 5: Fortalecer la capacidad productiva, industrial y de servicios en el cantón.
- OE 6: Desarrollar estratégicamente destinos turísticos sostenible e innovación de productos turísticos a través de una adecuada planificación territorial.
- OE 7: Ampliar las oportunidades de acceder a los servicios sociales de educación, formación, capacitación, salud, nutrición y otros aspectos básicos de la calidad de vida considerando a los grupos de atención prioritaria.
- OE 8: Impulsar la creación de espacios idóneos para el desarrollo de la cultura de los salcedenses con ello la innovación de la ciencia y la tecnología en la creatividad individual y colectiva.
- OE 9: Fortalecer las capacidades institucionales.

- OE 10: Promover la consolidación como ciudad inteligente para facilitar la interacción de la ciudadanía.

Artículo 6. - Vigencia: La presente Ordenanza con relación al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, hasta su próxima actualización (actualización del próximo PDOT y PUGS, al inicio de gestión de las autoridades locales), sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y portal web institucional, el mismo que podrá ser actualizado o reformado, conforme lo establece la ley en vigencia.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá vigencia doce años a partir de su aprobación por el Concejo Municipal (17 de septiembre del 2021) , sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y portal web institucional; el mismo que podrá ser actualizado o reformado mediante procedimientos participativos y técnicos correspondientes al principio de cada período de gestión, conforme lo establece el Artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

Es obligación del GAD Municipal del cantón Salcedo publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión, conforme lo establece el Art. 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Artículo 7. - Ajustes, reforma y actualización del Plan: Los ajustes al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el futuro aplica en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructura o en los planes y programas.

Todos los planes de ordenamiento territorial se deberán aplicar las normas y se ajustarán a los límites de las zonificaciones previstas en el presente Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus escalas cartográficas.

La regularización de límites será posible, siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada.

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

Los ajustes y la actualización serán efectuadas por la Dirección de Planificación del Desarrollo y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por las Autoridades correspondientes.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial constituye una disciplina planificada y técnica como una política pública hacia el futuro, el ordenamiento del territorio define la

estructura espacial o marco físico en el que se han de ubicar las actividades propiciadas por las políticas económica, social, cultural y ambiental de la sociedad, y regula el comportamiento de los agentes socioeconómicos, orientado a conseguir un desarrollo equitativo y sostenible en territorio.

Artículo 8. - Seguimiento y evaluación: La Dirección de Planificación del Desarrollo del GAD Municipal del cantón Salcedo, realizará un monitoreo periódico (anualmente) de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos necesarios que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento de las Autoridades correspondientes, de conformidad con lo previsto en el artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Artículo 9. - Revisión: El (PDOT) será revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Artículo 10. - De la aplicación y ejecución: La aplicación y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal, es responsabilidad exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salcedo, de acuerdo al ámbito competencial y en función de los recursos disponibles, a través de las diferentes instancias ejecutoras, asesoras, operativas o unidades administrativas previstas en la estructura institucional del GAD Municipal.

El GAD Municipal del cantón Salcedo realizará las gestiones pertinentes ante otros niveles de gobierno tales como gobierno central, provincial, otros gobiernos municipales, organizaciones públicas, privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros, quienes conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al Artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el presente plan de desarrollo y en el de ordenamiento territorial, según las disposiciones de ley.

Artículo 11. - Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial: El Plan de Uso y Gestión del Suelo mantendrá siempre una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en su formulación se sujeta a los lineamientos de los entes rectores como el Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente Agua y Transición Ecológica, Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Artículo 12. - Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo: Son componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el instrumento técnico donde contiene los mapas de



clasificación del suelo, usos de suelo, zonificación, ejes viales, afectaciones y aproximación de amenazas que constan como anexos de la presente Ordenanza.

La Dirección de Planificación del Desarrollo queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales.

Artículo 13. - Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo: El Plan de Uso y Gestión del Suelo se estructura a partir de dos componentes principales: Estructurante y Urbanístico.

Artículo 14. - Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

- a) Límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales;
- b) Clasificación del suelo (urbano – rural), estructura urbano-rural articulada al sistema de asentamientos humanos y centralidades propuesta por el (PDOT).
- c) Subclasificación del suelo, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el (PDOT);
- d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
- e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;
- f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;
- g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
- h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,
- i) Delimitación de riberas y lechos de ríos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Artículo 15. - Contenidos mínimos del componente urbanístico: El componente urbanístico contiene las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT-;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;



- h) Determinación de sistemas viales y complementarios;
- i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- l) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Artículo 16. - Aprobación presupuestaria: El GAD Municipal del Cantón Salcedo, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

CAPITULO II

DE LOS PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 17. - Definición y Principios: El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) permite regular y normar la planificación territorial respecto al uso, la ocupación y transformación del suelo en el cantón, se sujetarán a los principios que rige la normativa legal vigente referente al ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo.

Artículo 18. - Definiciones: Para efectos de la presente Ordenanza, serán de observancia obligatoria las siguientes definiciones:

- **Planes de Uso y Gestión del Suelo:** Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, (PUGS), son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.
- **Plan maestro sectorial:** Plan que tiene por objeto detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del (PDOT). La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Planes Urbanísticos Complementarios:** Son aquellos planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Polígonos de Intervención Territorial:** Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico,



urbanístico, socio- económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

- **Sistemas públicos de soporte:** Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.
- **Suelo rural:** Es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo establecido en el artículo. 19, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Suelo rural de Expansión Urbana:** “se deberá declarar siempre y cuando se cumpla con lo que dispone el numeral 3 de Art 19 de la LOTUGS”.
- **Desarrollo urbano:** En virtud de la normativa nacional vigente, el desarrollo urbano, comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Lo cual, permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones conforme lo pre escrito en los artículos 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador.
- **Urbanización:** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.
- **Concesión Onerosa de Derechos:** Es un instrumento de financiamiento que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- **Beneficios:** Los beneficios constituyen rentas o utilidades obtenidas del aprovechamiento del suelo sobre bienes inmuebles, como resultado de la asignación de usos y las edificabilidades determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.



- **Cargas:** Las cargas constituyen gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.
- **Equipamiento:** Los equipamientos constituyen espacios o edificaciones, principalmente de uso público, destinados a la realización de actividades sociales, complementarias a las relacionadas con la vivienda y al trabajo, tales como servicios de salud, educación, bienestar social, recreación, deporte, transporte, seguridad y administración pública.
- **Compatibilidad:** Hace referencia al uso compatible, determinado como aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias.
- **Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- **Fraccionamiento, partición o subdivisión:** Es el proceso mediante el cual, un predio se subdivide en varios predios a través de la autorización otorgada por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salcedo, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en la presente Ordenanza.
- **Área Útil:** Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- **Obra mayor:** Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, de rehabilitación o conservación, así como las de modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones, de cambio de uso y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y según la definición del tipo de obra.
- **Obra menor:** Como su nombre lo indica, constituyen construcciones menores como construcción de medias aguas, ampliaciones de plantas, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios, cambio de cubierta sin cambiar la forma y pendiente, cambio de pisos, de piezas sanitarias en baños, pintura general entre otros.
- **Afectaciones:** Como se indica es afectar en alguna proporción un predio cuando se realiza un proceso de restructuración urbana con ampliación de vías para un proceso de crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas, que implica la construcción de infraestructuras, el aumento de la población y la transformación de zonas rurales en entornos urbanos.



- **Área bruta:** Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística o área del polígono en caso de un desarrollo mediante plan parcial.
- **Área neta:** Corresponde al área objeto de desarrollo, resultante de descontar las áreas de reserva para futuras afectaciones del área bruta y es la base del cálculo de las Cesiones.
- **Área edificable:** Es el área que se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías y equipamientos planificados o propuestos en la planificación.
- **Densidad:** Puede medirse en metros cuadrados construidos: este es el concepto del coeficiente de uso del suelo. También puede medirse en términos de número de viviendas por unidad de superficie (a menudo en hectáreas).
- **Espacio Público:** Es aquel espacio donde todas las personas tienen derecho a estar y a transitar por ser un espacio común que nos pertenece. Estos pueden ser abiertos, por ejemplo: plazas, calles, parques, bosques, lagunas, cerros, etc., o cerrados, como hospitales e instituciones educativas.
- **Índice de edificabilidad básica:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.
- **Pendientes:** La pendiente de una recta es una medida de su inclinación. Matemáticamente, la pendiente se calcula como "desplazamiento vertical entre el desplazamiento horizontal" (cambio en y dividido entre el cambio en x).
- **Lotizaciones:** Contiene la división en lotes de un terreno cualquiera, que a su vez pueden ser áreas destinadas a la edificación de viviendas. Asimismo, este es la lámina de los terrenos urbanizables que los ingenieros civiles y encargados de la construcción, preparan.
- **Urbanizaciones:** Es el aumento de la proporción de la población que reside en zonas urbanas, o el proceso de traslado de personas hacia las ciudades u otras áreas densamente pobladas. La distribución de la población se relaciona con los patrones de asentamiento y dispersión de la población en un país u otras áreas.
- **Fraccionamientos:** Acción y efecto de fraccionar, división, partición, segmentación, fragmentación, parcelación de un lote de terreno.
- **Parcelaciones:** Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.
- **Particiones judiciales:** Es la partición o repartición de los bienes que formaron parte de la extinta sociedad conyugal, la liquidación puede ser voluntaria ante Notario Público, o controvertida ante Juez.
- **Particiones extrajudiciales:** La partición extrajudicial de herencia es un procedimiento por el cual se pone fin a la comunidad hereditaria, sustituyendo la cuota abstracta que tenía cada heredero en la herencia por la titularidad de bienes y derechos concretos a favor de cada uno de ellos.



TÍTULO I DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 19. - Plan de uso y gestión del suelo: El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiamiento para el desarrollo mediante el reconocimiento de las características locales particulares para la definición del alcance de los planes urbanísticos complementarios y los estándares urbanísticos para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. El Plan de Uso y Gestión de Suelo mantiene una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y constituyen un solo instrumento normativo. El Plan de Uso y Gestión de Suelo incorpora un componente estructurante y un componente urbanístico.

Artículo 20. - Componente estructurante: Está constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo. Define los objetivos estratégicos del (PUGS), análisis de la extensión de asentamientos humanos, sistemas públicos de soporte, clasificación y sub clasificación del suelo. El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, tendrá su vigencia por 12 años el mismo que podrá ser actualizado, modificado o elaborado mediante procedimientos participativos y técnicos correspondientes, al principio de cada período de gestión, conforme lo establece el Artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 21. - Componente urbanístico: De corto y mediano plazo determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. Define los polígonos de Intervención territorial (PIT), tratamientos, aprovechamientos e instrumentos de Gestión de Suelo.

CAPITULO II DE LOS PLANES URBANISTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 22. - Definición: 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 y se clasifican en:



- Planes maestros sectoriales;
- Planes parciales;
- Planes especiales; y,
- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, LOOTUGS.

Artículo 23. - Planes maestros sectoriales: Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad.

Artículo 24. - Contenidos de los Planes maestros sectoriales: Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes, espacio público y patrimonial;
- Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- Determinación de las especificaciones técnicas;
- Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Artículo 25.- Planes parciales: Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la



determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas geo-referenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del (PUGS). Deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato.

Artículo 26. - Contenidos de los Planes parciales: Los Planes Parciales, deberán contener la siguiente información:

- Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias;
- Articulación y concordancia con lo previsto en el (PDOT) cantonal y en su correspondiente (PUGS);
- Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- Mecanismos de gestión del suelo;
- Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada;
- Conclusiones y anexos.

Artículo 27. - Tipo de planes parciales: Los planes parciales pueden ser:

- a) Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta. Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.
- b) También se podrá establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidad y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el (PUGS), siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.
- c) Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano. - Además de los requisitos establecidos en el reglamento de la Ley de Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, LOOTUGS y en la norma técnica respectiva, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano contendrán obligatoriamente:



- 1) La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de 3000.00 m².
 - 2) La descripción del sistema vial general del área a intervenir mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;
 - 3) Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;
 - 4) El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;
 - 5) La norma urbanística y determinantes urbanísticos;
 - 6) Disponibilidad de suelo vacante.
 - 7) Se deberá dejar una cesión mínima del 10% del área útil, de tal forma que se garantice la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías.
 - 8) Se deberá tomar como referencia de diseño las vías establecidas por las planificaciones particulares que se aprobaron para estos territorios con anterioridad al (PUGS). En caso de efectuar modificaciones, se deberá garantizar el mismo porcentaje de vías y la continuidad vial.
 - 9) No podrá existir más de 100.00 m entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular.
 - 10) Tamaño de los predios: se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 250.00 m².
 - 11) El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) en ningún caso podrá ser superior al 70% del área útil de cada plan parcial.
 - 12) Se apuesta a la mixtura de usos, por tanto, se admitirán usos combinados: residenciales, comerciales y de servicios.
 - 13) Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social.
 - 14) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la entidad encargada de la dotación de estos servicios de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.
 - 15) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de la Empresa Eléctrica.
- d) Plan parcial para la gestión de suelo de interés social. - Esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:



- 1) Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamiento, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.
 - 2) La posibilidad de incluir herramientas de gestión de suelo como reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc., y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación.
 - 3) Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.
- e) Planes Parciales para las zonas especiales de interés social. - Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo las cuales se aprobarán a través de un plan parcial.
- Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda.
- Las zonas especiales de interés social reconocen la presencia de los asentamientos informales en el territorio urbano, garantizando visibilidad a la producción social del hábitat.

Los planes parciales de interés social incluirán:

- 1) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
 - 2) La respuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
 - 3) Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a las necesidades específicas del GAD Municipal de Salcedo y del área del plan parcial.
- f) En el plan parcial se hará constar diferenciadamente la forma de pago o compensación que por concepto de cargas generales o locales le corresponde al



propietario del suelo, el pago o compensación podrá ser en dinero en efectivo o en especie y en función de los porcentajes que el plan parcial y la ley establecen para cada obligación.

Artículo 28. - Planes especiales: Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

Artículo 29. - Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del (PUGS).

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, comunitario, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública, comunitaria o por iniciativa privada.

Artículo 30. - Aprobación de los Planes Complementarios: Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal. La Dirección de Planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GAD Municipal de Salcedo para cada uno de ellos.

Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

1.- Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.



2.- Surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

3.- Por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado. El GAD Municipal de Salcedo almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPITULO III COMPONENTE ESTRUCTURANTE

SECCIÓN PRIMERA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 31. - Clasificación del suelo: El suelo del Cantón Salcedo se clasifica en urbano y rural, el suelo urbano a su vez se subclasifica en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección. El suelo rural se subclasifica en: suelo rural de expansión urbana, suelo rural de producción, suelo rural de protección, suelo rural para aprovechamiento extractivo, en base a la normativa legal vigente y en concordancia al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 32. - Suelo urbano: Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Artículo 33. - Subclasificación del suelo urbano: El suelo urbano se subclasifica en:

- a) **Consolidado.** - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, es decir, aquel que está incluido en un área que tenga la urbanización completa.
- b) **No consolidado.** - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, es decir, está integrado en un área que tenga la urbanización pendiente.
- c) **De protección.** - Es una categoría de suelo constituido por las áreas de que, por sus características físicas, geográficas, culturales, sociales, paisajísticas, ambientales o

patrimoniales presenta restricciones para la edificación y fraccionamiento. Para su gestión se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo 34.- Suelo rural: Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Artículo 35.-Sub-clasificación del suelo rural: El suelo rural se subclasifica en:

- a) De producción: Este es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción de vivienda masiva y el fraccionamiento.
- b) Suelo rural para aprovechamiento extractivo: Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
- c) Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.
- d) De protección: Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

SECCIÓN SEGUNDA

LIMITES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERA PARROQUIALES DEL CANTÓN SALCEDO

Artículo 36. - Los límites urbanos: Los límites urbanos de la cabecera cantonal y cabecera parroquiales del cantón Salcedo se encuentran definidos en el componente estructurante de el Plan de Uso y de Gestión del Suelo (PUGS) y Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), son los que se presentan a continuación:

Parroquia San Miguel – Límite Urbano

Descripción del límite urbano:



ESTE: Del punto P1 siguiendo la vía hasta el punto P2, descendiendo en dirección sur hasta el punto P3 en la quebrada Tiguilli, siguiendo la quebrada hasta el punto P4, pasando por el punto P5 que pasa por la quebrada Langasa, hasta el punto P7 que a su vez se dirige al sur pasando el punto P8 que sigue la calle Belisario Quevedo hasta el punto P9, que pasa hasta el punto P11 en la calle Sucre siguiendo la misma hasta el punto P13 interceptando con el anillo vial y continua por esta hasta el punto P16, continua en sentido sur por los puntos P17 hasta el P28. **SUR:** Del punto P28 con dirección al oeste, Siguiendo la dirección de la división territorial Tungurahua y Cotopaxi por el Rio Yanayacu hasta el punto P33, siguiendo por el Punto P34 vía San Marcos hasta el punto P43, siguiendo hasta el punto P44 que continua por la vía García Moreno hasta el punto 46, continuando en sentido oeste pasando por los puntos P 47, P48, hasta el punto P49 en el rio Cutuchi, y continua este cause hasta el punto P59. **OESTE:** Del punto P60 siguiendo la zona de la Argentina pasando por los puntos 61, 62, 63, 64, 65, 66 cruzando por la vía E 35, continuando por el punto 67 siguiendo el rio cutuchi hasta el punto 75. **NORTE:** Del punto P76, que va desde la calle Margarita Guerrero hasta el punto P 77 que cruza la vía panamericana, siguiendo hasta el punto P78, 79 y serrar con el punto P1 el límite urbano.

El área urbana de la parroquia San Miguel es de 1101,05 hectáreas.

| CUADRO DE DATOS GEOGRAFICOS | | |
|---|--------------|--------------|
| Ubicación geográfica (coordenadas UTM.) | | |
| Puntos | CENTROIDE _X | CENTROIDE _Y |
| P 01 | 768734 | 9885929 |
| P 02 | 768939 | 9886023 |
| P 03 | 768948 | 9885694 |
| P 04 | 769167 | 9885730 |
| P 05 | 769267 | 9885508 |
| P 06 | 769436 | 9885395 |
| P 07 | 769538 | 9885406 |
| P 08 | 769447 | 9885088 |
| P 09 | 769410 | 9884867 |
| P 10 | 769525 | 9884805 |
| P 11 | 769443 | 9884566 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 12 | 769689 | 9884527 |
| P 13 | 769864 | 9884529 |
| P 14 | 769814 | 9884182 |
| P 15 | 769683 | 9884000 |
| P 16 | 769756 | 9883379 |
| P 17 | 769939 | 9883436 |
| P 18 | 770035 | 9883140 |
| P 19 | 770108 | 9882974 |
| P 20 | 770192 | 9883003 |
| P 21 | 770248 | 9882851 |
| P 22 | 770324 | 9882812 |
| P 23 | 770398 | 9882864 |
| P 24 | 770493 | 9882681 |
| P 25 | 770580 | 9882675 |
| P 26 | 770633 | 9882571 |
| P 27 | 770781 | 9882520 |
| P 28 | 770846 | 9882368 |
| P 29 | 770457 | 9882233 |
| P 30 | 770378 | 9882245 |
| P 31 | 770204 | 9882101 |
| P 32 | 770247 | 9882033 |
| P 33 | 770109 | 9881818 |
| P 34 | 769873 | 9881980 |
| P 35 | 769698 | 9881919 |
| P 36 | 769611 | 9882070 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 37 | 769579 | 9881949 |
| P 38 | 769441 | 9881913 |
| P 39 | 769178 | 9881946 |
| P 40 | 769095 | 9882100 |
| P 41 | 769123 | 9882244 |
| P 42 | 769026 | 9882336 |
| P 43 | 768972 | 9882462 |
| P 44 | 768631 | 9882355 |
| P 45 | 768586 | 9882654 |
| P 46 | 768477 | 9882842 |
| P 47 | 768177 | 9882744 |
| P 48 | 767901 | 9882510 |
| P 49 | 767744 | 9882420 |
| P 50 | 767446 | 9882501 |
| P 51 | 767303 | 9882258 |
| P 52 | 767122 | 9882466 |
| P 53 | 766961 | 9882538 |
| P 54 | 766968 | 9882269 |
| P 55 | 766866 | 9882084 |
| P 56 | 766772 | 9882051 |
| P 57 | 766548 | 9882276 |
| P 58 | 766332 | 9882523 |
| P 59 | 766282 | 9882639 |
| P 60 | 766142 | 9882635 |
| P 61 | 766015 | 9883036 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 62 | 766225 | 9883110 |
| P 63 | 766415 | 9883347 |
| P 64 | 766541 | 9883479 |
| P 65 | 766613 | 9883722 |
| P 66 | 766694 | 9883779 |
| P 67 | 766865 | 9883787 |
| P 68 | 767041 | 9883896 |
| P 69 | 767347 | 9884101 |
| P 70 | 767396 | 9884296 |
| P 71 | 767302 | 9884670 |
| P 72 | 767231 | 9884974 |
| P 73 | 767316 | 9885342 |
| P 74 | 767300 | 9885732 |
| P 75 | 767113 | 9886045 |
| P 76 | 767266 | 9886062 |
| P 77 | 768072 | 9886364 |
| P 78 | 768449 | 9886334 |

Parroquia Antonio José Holguín – límite urbano

Descripción del límite urbano:

SUR: Del punto P1 al sur oeste de la parroquia en dirección a la vía denominada camino real que es en donde se intercepta con el punto P2, se dirige por la vía camino real hasta el punto P3. **NORTE:** del punto P3 al norte se dirige en dirección este a interceptar con el punto P4, que a su vez sigue la calle dos hasta el punto P5 en la calle Nueve de Octubre. **ESTE:** El punto P5 de la calle Nueve de Octubre, en dirección este se intercepta con el punto P6 que fija su dirección en sentido sur por la calle uno hasta el punto P7.

El Área urbana de la parroquia Antonio José Holguín es de 85,6 hectáreas



| CUADRO DE DATOS GEOGRAFICOS | | |
|---|--------------|--------------|
| Ubicación geográfica (coordenadas UTM.) | | |
| Puntos | CENTROIDE _X | CENTROIDE _Y |
| P 01 | 766377 | 9877851 |
| P 02 | 766202 | 9877839 |
| P 03 | 766176 | 9878956 |
| P 04 | 766746 | 9879108 |
| P 05 | 766964 | 9878587 |
| P 06 | 766900 | 9878565 |
| P 07 | 767049 | 9877977 |
| P 08 | 766682 | 9877906 |

Parroquia Cusubamba – límite urbano

Descripción del límite urbano:

ESTE: El punto P1 marca el inicio del límite de la zona urbana que va desde el sur oeste haciendo su recorrido por la ladera sur del Rio Zamora hasta el punto P 26. **SUR:** El punto P26 intercepta con el punto P27 que cruza por la calle B (Vía Mulalillo), el punto P28 se direcciona en sentido este oeste a dar con el punto 33 que se allá en la zona baja del bosque por el que atraviesa el rio Zamora, y desciende en sentido sur hasta el punto P37, mismo que se desplaza al oeste al punto P 38, y dirigirse al sur hasta el punto P39, redirigiendo su orientación al este pasando por los puntos 40, 41 hasta el punto P42. **OESTE:** el punto P 42 se direcciona en sentido norte, por el recorrido que lleva la quebrada que intercepta con el límite cantonal entre al cantón salcedo y el cantón Latacunga, interceptando con el punto P 65. **NORTE:** El punto P 65 hace el recorrido que lleva el Rio Nagsiche, que a su vez es el límite fronterizo entre los cantones vecinos Pujilí y Salcedo, este recorrido lleva a la intercepción con el punto P1, cerrando el trazado de la zona urbana.

El área urbana de la parroquia Cusubamba es de 190,4hectáreas

| CUADRO DE DATOS GEOGRAFICOS |
|-----------------------------------|
| Ubicación geográfica (coordenadas |



| UTM.) | | |
|--------|-----------------|-----------------|
| Puntos | CENTROIDE _X | CENTROIDE _Y |
| P 01 | 757352 | 9882308 |
| P 02 | 757334 | 9882288 |
| P 03 | 757346 | 9882275 |
| P 04 | 757348 | 9882221 |
| P 05 | 757359 | 9882206 |
| P 06 | 757365 | 9882176 |
| P 07 | 757364 | 9882148 |
| P 08 | 757342 | 9882104 |
| P 09 | 757358 | 9882059 |
| P 10 | 757358 | 9881994 |
| P 11 | 757331 | 9881930 |
| P 12 | 757188 | 9881733 |
| P 13 | 757205 | 9881721 |
| P 14 | 757213 | 9881691 |
| P 15 | 757187 | 9881671 |
| P 16 | 757122 | 9881647 |
| P 17 | 756924 | 9881659 |
| P 18 | 756773 | 9881524 |
| P 19 | 756651 | 9881506 |
| P 20 | 756628 | 9881440 |
| P 21 | 756402 | 9881370 |
| P 22 | 756408 | 9881306 |
| P 23 | 756376 | 9881250 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 24 | 756283 | 9881230 |
| P 25 | 756226 | 9881185 |
| P 26 | 756077 | 9881186 |
| P 27 | 756080 | 9881163 |
| P 28 | 756195 | 9881149 |
| P 29 | 756168 | 9881106 |
| P 30 | 756118 | 9881124 |
| P 31 | 756028 | 9881093 |
| P 32 | 755948 | 9880940 |
| P 33 | 755652 | 9881055 |
| P 34 | 755543 | 9880944 |
| P 35 | 755505 | 9880938 |
| P 36 | 755500 | 9880891 |
| P 37 | 755494 | 9880828 |
| P 38 | 755406 | 9880828 |
| P 39 | 755421 | 9880657 |
| P 40 | 755306 | 9880662 |
| P 41 | 755304 | 9880652 |
| P 42 | 755226 | 9880710 |
| P 43 | 755227 | 9880810 |
| P 44 | 755216 | 9880809 |
| P 45 | 755206 | 9881050 |
| P 46 | 755181 | 9881079 |
| P 47 | 755197 | 9881130 |
| P 48 | 755238 | 9881168 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 49 | 755239 | 9881206 |
| P 50 | 755255 | 9881224 |
| P 51 | 755230 | 9881346 |
| P 52 | 755199 | 9881377 |
| P 53 | 755212 | 9881450 |
| P 54 | 755163 | 9881539 |
| P 55 | 755196 | 9881584 |
| P 56 | 755187 | 9881605 |
| P 57 | 755188 | 9881628 |
| P 58 | 755158 | 9881662 |
| P 59 | 755126 | 9881811 |
| P 60 | 755117 | 9881831 |
| P 61 | 755132 | 9881846 |
| P 62 | 755158 | 9881923 |
| P 63 | 755160 | 9881942 |
| P 64 | 755148 | 9881953 |
| P 65 | 755223 | 9881990 |
| P 66 | 755239 | 9881971 |
| P 67 | 755328 | 9881901 |
| P 68 | 755343 | 9881889 |
| P 69 | 755428 | 9881912 |
| P 70 | 755497 | 9881941 |
| P 71 | 755526 | 9881946 |
| P 72 | 755670 | 9881923 |
| P 73 | 755723 | 9881982 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 74 | 755733 | 9881991 |
| P 75 | 755876 | 9882034 |
| P 76 | 755880 | 9882034 |
| P 77 | 755930 | 9882105 |
| P 78 | 755984 | 9882109 |
| P 79 | 756032 | 9882099 |
| P 80 | 756182 | 9882178 |
| P 81 | 756243 | 9882233 |
| P 82 | 756318 | 9882207 |
| P 83 | 756361 | 9882195 |
| P 84 | 756444 | 9882192 |
| P 85 | 756494 | 9882214 |
| P 86 | 756579 | 9882237 |
| P 87 | 756593 | 9882256 |
| P 88 | 756615 | 9882244 |
| P 89 | 756688 | 9882148 |
| P 90 | 756709 | 9882108 |
| P 91 | 756772 | 9882146 |
| P 92 | 756823 | 9882183 |
| P 93 | 756841 | 9882298 |
| P 94 | 756993 | 9882353 |
| P 95 | 757043 | 9882331 |
| P 96 | 757100 | 9882335 |
| P 97 | 757147 | 9882321 |
| P 98 | 757265 | 9882357 |



Parroquia Mulalillo – límite urbano

Descripción del límite urbano:

SUR: Del punto P1 que asciende en dirección oeste por la quebrada Pillinga hasta el punto P19. **OESTE:** Del cruce de la quebrada Pillinga y el canal de Riego La Marqués que es en donde se halla el punto P19, se direcciona en sentido norte por el canal de riego hasta llegar al punto P24 por el canal de Riego La Márquez, desde este punto seguimos hasta el punto P26 por la vía a San Pablo, continuamos por la Quebrada Tunducto hasta la calle 10 de Agosto en el punto P34, dirigiéndose por esta calle en sentido noreste hasta el punto P 38. **NORTE:** Del punto P 38 que es el que inicia el recorrido en sentido este por la Quebrada Pasopata hasta el punto P 50 que llega hasta la calle Padre Salcedo. **ESTE:** Va desde el Punto P 50 en dirección sur este hasta el punto P54 que es el cruce de la Y e inicia la 19 de Septiembre y sigue esta ruta hasta interceptar con el punto P1.

El área urbana de la parroquia Mulalillo es de 102 hectáreas

| CUADRO DE DATOS GEOGRAFICOS | | |
|---|--------------|--------------|
| Ubicación geográfica (coordenadas UTM.) | | |
| Puntos | CENTROIDE _X | CENTROIDE _Y |
| P 01 | 764298 | 9878464 |
| P 02 | 764291 | 9878484 |
| P 03 | 764121 | 9878388 |
| P 04 | 764106 | 9878394 |
| P 05 | 764019 | 9878344 |
| P 06 | 764011 | 9878329 |
| P 07 | 763974 | 9878319 |
| P 08 | 763965 | 9878293 |
| P 09 | 763877 | 9878299 |
| P 10 | 763853 | 9878316 |
| P 11 | 763831 | 9878321 |
| P 12 | 763776 | 9878306 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 13 | 763757 | 9878318 |
| P 14 | 763749 | 9878309 |
| P 15 | 763713 | 9878307 |
| P 16 | 763699 | 9878291 |
| P 17 | 763685 | 9878296 |
| P 18 | 763646 | 9878287 |
| P 19 | 763623 | 9878299 |
| P 20 | 763662 | 9878333 |
| P 21 | 763728 | 9878447 |
| P 22 | 763752 | 9878509 |
| P 23 | 763745 | 9878568 |
| P 24 | 763703 | 9878729 |
| P 25 | 763500 | 9879028 |
| P 26 | 763489 | 9879023 |
| P 27 | 763458 | 9879008 |
| P 28 | 763398 | 9879030 |
| P 29 | 763387 | 9879048 |
| P 30 | 763450 | 9879049 |
| P 31 | 763473 | 9879068 |
| P 32 | 763466 | 9879078 |
| P 33 | 763484 | 9879125 |
| P 34 | 763469 | 9879174 |
| P 35 | 763894 | 9879312 |
| P 36 | 763927 | 9879327 |
| P 37 | 763939 | 9879388 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 38 | 763920 | 9879454 |
| P 39 | 763946 | 9879460 |
| P 40 | 764120 | 9879476 |
| P 41 | 764313 | 9879462 |
| P 42 | 764343 | 9879483 |
| P 43 | 764449 | 9879436 |
| P 44 | 764520 | 9879465 |
| P 45 | 764576 | 9879444 |
| P 46 | 764695 | 9879481 |
| P 47 | 764796 | 9879465 |
| P 48 | 764852 | 9879479 |
| P 49 | 764883 | 9879510 |
| P 50 | 764890 | 9879544 |
| P 51 | 764900 | 9879525 |
| P 52 | 764897 | 9879506 |
| P 53 | 764884 | 9879468 |
| P 54 | 764821 | 9879408 |
| P 55 | 764789 | 9879287 |
| P 56 | 764771 | 9879156 |
| P 57 | 764641 | 9878949 |
| P 58 | 764545 | 9878753 |

Parroquia Mulliquindil - límite urbano

Detalle del límite urbano:

ESTE: desde el Punto P2 se orienta el límite hacia el sur hasta el cruce del camino público de este sector que intercepta con el punto P 4, y se orienta en sentido oeste hasta el punto



P5, siguiendo la vía hasta el punto P6, y en sentido sur oeste siguiendo la vía hasta el punto P8. **SUR:** El punto P8 siguiendo la vía hasta el punto P15 que intercepta con el anillo vial. **OESTE:** desde el punto 15 sigue hasta el punto P16 por el anillo vial hasta la intercepción con la vía Mulliquindil hasta el punto P18, a su vez sigue la vía pasando por el punto P18, P19, P20 hasta el punto P21. **NORTE:** Desde el P21 siguiendo la vía hasta el punto P24, serrando de esta forma la zona urbana.

El área urbana de la parroquia Mulliquindil es de 180,5 hectáreas.

| CUADRO DE DATOS GEOGRAFICOS | | |
|---|--------------|--------------|
| Ubicación geográfica (coordenadas UTM.) | | |
| Puntos | CENTROIDE _X | CENTROIDE _Y |
| P 01 | 771388 | 9886468 |
| P 02 | 771625 | 9886464 |
| P 03 | 771678 | 9886317 |
| P 04 | 771851 | 9886049 |
| P 05 | 771745 | 9885966 |
| P 06 | 771971 | 9885853 |
| P 07 | 771766 | 9885556 |
| P 08 | 771631 | 9885128 |
| P 09 | 771487 | 9885096 |
| P 10 | 771289 | 9885048 |
| P 11 | 771108 | 9885098 |
| P 12 | 770889 | 9885141 |
| P 13 | 770469 | 9885176 |
| P 14 | 770365 | 9885253 |
| P 15 | 770174 | 9885298 |
| P 16 | 770123 | 9885409 |
| P 17 | 770256 | 9885517 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 18 | 770515 | 9885534 |
| P 19 | 770477 | 9885733 |
| P 20 | 770438 | 9885726 |
| P 21 | 770268 | 9886051 |
| P 22 | 770717 | 9886366 |
| P 23 | 770877 | 9886438 |
| P 24 | 770952 | 9886422 |

Parroquia Panzaleo – límite urbano

Detalle del límite urbano:

ESTE: Del punto P4 siguiendo la misma línea férrea, hasta el punto P6. **SUR:** Del punto P6 con dirección al oeste, cruza la E35 pasando por el punto P7 hasta el punto P8, continúa en dirección oeste hasta el punto P14, pasando por los puntos P9, P10, P11, P12, P13, desde aquí en dirección hacia el Sur hasta el punto P15, continúa en dirección oeste hasta el punto P16, cruzando la vía Panzaleo – Mulalillo, continúa en dirección oeste hasta el punto P26. **OESTE:** Del punto P27 siguiendo la zona de protección el cruce de la quebrada seca llega Del cruce de la quebrada seca, al punto 43 que se allá en la vía Nagsiche. **NORTE:** Del cruce de la quebrada seca con el rio Cutuchi, en el punto P43, siguiendo el costado de la vía E 35 continuando hasta el punto P1, P2 y P3.

El área urbana de la parroquia Panzaleo es de 56,1 hectáreas.

| CUADRO DE DATOS GEOGRAFICOS | | |
|---|--------------|--------------|
| Ubicación geográfica (coordenadas UTM.) | | |
| Punto | CENTROIDE _X | CENTROIDE _Y |
| P 01 | 767283 | 9882191 |
| P 02 | 767316 | 9882201 |
| P 03 | 767309 | 9882190 |
| P 04 | 767402 | 9882187 |
| P 05 | 767415 | 9882158 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 06 | 767685 | 9881613 |
| P 07 | 767620 | 9881442 |
| P 08 | 767572 | 9881449 |
| P 09 | 767529 | 9881436 |
| P 10 | 767489 | 9881419 |
| P 11 | 767411 | 9881374 |
| P 12 | 767406 | 9881378 |
| P 13 | 767366 | 9881362 |
| P 14 | 767285 | 9881454 |
| P 15 | 767279 | 9881540 |
| P 16 | 767162 | 9881494 |
| P 17 | 767153 | 9881475 |
| P 18 | 767127 | 9881460 |
| P 19 | 767117 | 9881460 |
| P 20 | 767098 | 9881496 |
| P 21 | 767030 | 9881542 |
| P 22 | 767015 | 9881541 |
| P 23 | 766979 | 9881520 |
| P 24 | 766928 | 9881497 |
| P 25 | 766846 | 9881472 |
| P 26 | 766837 | 9881478 |
| P 27 | 766839 | 9881494 |
| P 28 | 766909 | 9881590 |
| P 29 | 766911 | 9881630 |
| P 30 | 766882 | 9881684 |



| | | |
|------|--------|---------|
| P 31 | 766846 | 9881711 |
| P 32 | 766817 | 9881715 |
| P 33 | 766787 | 9881706 |
| P 34 | 766769 | 9881730 |
| P 35 | 766754 | 9881758 |
| P 36 | 766755 | 9881769 |
| P 37 | 766754 | 9881794 |
| P 38 | 766723 | 9881810 |
| P 39 | 766713 | 9881845 |
| P 40 | 766682 | 9881865 |
| P 41 | 766695 | 9881915 |
| P 42 | 766638 | 9881940 |
| P 43 | 766619 | 9881975 |
| P 44 | 766667 | 9882017 |
| P 45 | 766762 | 9882055 |
| P 46 | 766859 | 9882070 |
| P 47 | 766865 | 9882091 |
| P 48 | 766851 | 9882117 |
| P 49 | 766990 | 9882202 |

SECCIÓN TERCERA

ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SALCEDO

Artículo 37. - Zonificación de Usos del Suelo Urbano y Rural del Cantón Salcedo: La Zonificación de Usos del Suelo Urbano y Rural del Cantón Salcedo se encuentran definidos en el componente estructurante del Plan de Uso y de Gestión del Suelo (PUGS) y Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), son los que se presentan a continuación:



San Miguel

| ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PARROQUIA SAN MIGUEL | | | |
|---|--------------------|--------------------|----------------|
| DESCRIPCION | AREA (HA) | AREA (M2) | PORCENTAJE |
| SUELO URBANO | | | |
| Suelo urbano no consolidado | 478,80701 | 4788070,1 | 2,48% |
| Suelo urbano consolidado | 317,372617 | 3173726,17 | 1,64% |
| Suelo urbano de protección | 269,929657 | 2699296,57 | 1,40% |
| SUELO RURAL | | | |
| Suelo rural de protección | 8795,57479 | 87955747,9 | 45,53% |
| Suelo rural de producción | 8695,879364 | 86958793,64 | 45,01% |
| Suelo rural para aprovechamiento extractivo | 22,676471 | 226764,71 | 0,12% |
| Suelo rural de expansión urbana | 737,639538 | 7376395,38 | 3,82% |
| TOTAL | 19317,87945 | 193178794,5 | 100,00% |

Parroquia Antonio José de Holguín

| ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PARROQUIA ANTONIO JOSE HOLGUÍN | | | |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCION | AREA (HA) | AREA (M2) | PORCENTAJE |
| SUELO URBANO | | | |
| Suelo urbano consolidado | 12,777996 | 127779,96 | 1,76% |
| Suelo urbano no consolidado | 71,480522 | 714805,22 | 9,83% |
| SUELO RURAL | | | |
| Suelo rural de protección | 57,060396 | 570603,96 | 7,85% |
| Suelo rural de producción | 524,979051 | 5249790,51 | 72,20% |
| Suelo rural de expansión urbana | 60,841468 | 608414,68 | 8,37% |
| TOTAL | 727,139432 | 7271394,32 | 100,00% |

Parroquia Cusubamba

| ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PARROQUIA CUSUBAMBA | | | |
|--|-----------|-----------|------------|
| DESCRIPCIÓN | AREA (HA) | AREA (M2) | PORCENTAJE |
| SUELO URBANO | | | |
| Suelo urbano consolidado | 41,514757 | 415147,57 | 0,22% |
| Suelo urbano no consolidado | 67,139315 | 671393,15 | 0,35% |
| Suelo urbano de protección | 78,836713 | 788367,13 | 0,41% |
| SUELO RURAL | | | |



| | | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Suelo rural de protección | 12541,39151 | 125413915,1 | 65,83% |
| Suelo rural de producción | 6322,39131 | 63223913,1 | 33,19% |
| TOTAL | 19051,27361 | 190512736,1 | 100,00% |

Parroquia Mulalillo

| ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PARROQUIA MUALLILLO | | | |
|--|--------------------|--------------------|----------------|
| DESCIRPCION | AREA (HA) | AREA (M2) | PORCENTAJE |
| SUELO URBANO | | | |
| Suelo urbano consolidado | 15,436976 | 154369,76 | 0,37% |
| Suelo urbano no consolidado | 71,313887 | 713138,87 | 1,73% |
| Suelo urbano de protección | 16,619922 | 166199,22 | 0,40% |
| SUELO RURAL | | | |
| Suelo rural de protección | 1208,725312 | 12087253,12 | 29,28% |
| Suelo rural de producción | 2803,116148 | 28031161,48 | 67,90% |
| Suelo rural de expansión urbana | 13,228142 | 132281,42 | 0,32% |
| TOTAL | 4128,440387 | 41284403,87 | 100,00% |

Parroquia Mulliquindil

| ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PARROQUIA MULLIQUINDIL | | | |
|---|--------------------|--------------------|----------------|
| DESCIRPCION | AREA (HA) | AREA (M2) | PORCENTAJE |
| SUELO URBANO | | | |
| Suelo urbano consolidado | 45,50601 | 455060,1 | 0,94% |
| Suelo urbano no consolidado | 133,519922 | 1335199,22 | 2,75% |
| Suelo urbano de protección | 2,933498 | 29334,98 | 0,06% |
| SUELO RURAL | | | |
| Suelo rural de protección | 817,671696 | 8176716,96 | 16,84% |
| Suelo rural de producción | 3827,58943 | 38275894,31 | 78,83% |
| Suelo rural de expansión urbana | 28,340562 | 283405,62 | 0,58% |
| TOTAL | 4855,561119 | 48555611,19 | 100,00% |

Parroquia Panzaleo

| ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PARROQUIA PANZALEO | | | |
|---|-----------|-----------|------------|
| DESCIRPCION | AREA (HA) | AREA (M2) | PORCENTAJE |
| SUELO URBANO | | | |



| | | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Suelo urbano consolidado | 21,856431 | 218564,31 | 1,33% |
| Suelo urbano no consolidado | 32,18746 | 321874,6 | 1,96% |
| Suelo urbano de protección | 23,853875 | 238538,75 | 1,45% |
| SUELO RURAL | | | |
| Suelo rural de protección | 578,389836 | 5783898,36 | 35,15% |
| Suelo rural de producción | 983,882157 | 9838821,57 | 59,79% |
| Suelo rural de expansión urbana | 5,537812 | 55378,12 | 0,34% |
| TOTAL | 1645,707571 | 16457075,71 | 100,00% |

CAPITULO IV COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA USO DEL SUELO

Artículo 38. -Definición: Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el (PDOT) y en esta ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio o Polígono de Intervención Territorial PIT.

Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario de acuerdo a las definiciones establecidas en el marco legal vigente. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Artículo 39. - Uso general: Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 40. - Usos específicos: Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, tal y como se definen a continuación:

- a) Uso principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- b) Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- d) Uso prohibido: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén

previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Artículo 41. - 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 urbano y rural (vivienda urbana mixta / Vivienda rural mixta). El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

- a) **Residencial de baja densidad:** Son zonas residenciales con presencia restringida de actividades primarias o agropecuarias de huertos y criaderos de baja escala de carácter familiar, actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares y bifamiliares de hasta 3 pisos de altura.
- b) **Residencial de mediana densidad:** Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares, bifamiliares con altura medias (4 y 5 pisos).
- c) **Residencial de alta densidad:** Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos. En esta categoría pueden construirse edificaciones de entre 6 y 8 pisos.

Artículo 42. - 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.

Artículo 43. - Uso mixto o múltiple: Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades productivas, residenciales, comerciales, servicios industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Artículo 44. - 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:

- a) **Industrial de bajo impacto:** Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.
- b) **Industrial de mediano impacto:** Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial.



- c) **Industrial del alto impacto:** Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada.
- d) **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.

Artículo 45. - 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.

Artículo 46. - 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.

Artículo 47. - 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 y óptimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 48. - 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.

Artículo 49. - 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.

Artículo 50. - Uso de Aprovechamiento Extractivo: Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción de recursos naturales no renovables, áridos y pétreos. 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 y local.

Artículo 51. - Clasificación de usos: De acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar en el territorio. Los usos se clasifican en: usos generales y en usos específicos.

- a) **Uso general.** - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
- b) **Usos específicos.** - Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, tal y como se definen a continuación:
 1. **Uso principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
 2. **Uso complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica,
 3. **Uso restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
 4. **Uso prohibido.** - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Artículo 52. - Condiciones de funcionamiento: El GAD Municipal de cantón Salcedo establecerá de manera general y específica mediante ordenanzas o reglamentos las condiciones de funcionamiento, seguridad, ambientales para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.

Artículo 53. - Compatibilidades de usos: La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida, restringida o prohibida de implantarse en una determinada zona en función de las relaciones, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.



SECCIÓN SEGUNDA OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 54. - Edificabilidad: Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada como índice que permite calcular los metros cuadrados totales que asigna o permite el GAD Municipal del cantón Salcedo sobre un ámbito determinado.

- a) **Edificabilidad básica:** Se entiende la edificabilidad básica como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación definido en cada unidad de planificación y con la cesión de suelo definida de acuerdo con el tratamiento asignado. Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD Municipal, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en este (PUGS). El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.
- b) **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT. Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el (PUGS) y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT. Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT o sector. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD Municipal el cantón Salcedo bajo los parámetros establecidos en el (PUGS). Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.
- c) **Edificabilidad específica máxima:** Se refiere a la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada, en este sentido, se han identificado zonas de interés específicas en las cuales las condiciones y capacidad de carga del territorio pueden albergar una mayor edificabilidad y, por tanto, podrá acceder a esta siempre y cuando contribuya con un valor adicional, que puede ser en dinero o en especie. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD Municipal del cantón Salcedo bajo los parámetros establecidos en el (PUGS). Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

Artículo 55. - Determinantes urbanísticos: En cada Polígono de Intervención Territorial se definirá la norma específica de uso, ocupación y en general de aprovechamientos del



suelo, la misma que será desagregada en función de los siguientes determinantes urbanísticos:

- a) Lote mínimo.
- b) Frente mínimo.
- c) Retiros frontal, lateral y posterior.
- d) Altura (pisos).
- e) Tipo de Implantación.
- f) COS Y CUS.
- g) Edificabilidad (General, máxima y específica).

Artículo 56. - Dimensiones y áreas mínimas de lotes: Las habilitaciones del suelo sean: fraccionamientos, particiones y subdivisiones observarán las dimensiones y las áreas mínimas de los lotes, establecidas en el (PUGS) y demás instrumentos de planificación.

Artículo 57. - Relación frente/Fondo y Viceversa: La relación frente/fondo de los predios resultado de un fraccionamiento, partición o subdivisión oscilará entre 1/1.5 y 1/2.5, de forma ortogonal.

Artículo 58. - Retiros: Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación municipal “Actualmente línea de fábrica”.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignadas y establecida en el (PUGS) pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores. En áreas patrimoniales podrá sustituirse el retiro posterior, únicamente si corresponden a intervenciones en edificaciones existentes y en edificaciones nuevas con tipología con patio central.

Artículo 59. - Altura de edificación: La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial. Estos 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.

La altura máxima expresada en número de pisos, será medida desde el nivel de la acera. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá a partir del nivel de la acera y en ningún caso podrá ser superior o igual a la paralela de la pendiente referencial

Artículo 60.- Tipo de Implantación: Tenemos las siguientes:



- a) **Tipología continúa o continua con portal:** 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 del viario (línea de fábrica).
- b) **Tipología aislada:** Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos.
- c) **Tipología pareada:** Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio.

Artículo 61. - Coeficiente de Ocupación del Suelo: El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable (área útil) en planta baja y el área del lote.

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

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 todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL). Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal (línea de fábrica).

SECCIÓN TERCERA **REGLAMENTACIÓN**

Artículo 62. - Reglamentación de Edificación: La reglamentación de edificación tiene la siguiente descripción y aplicación:



Intensificación en la utilización del suelo: En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 10% tanto en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de planta baja como en el COS total.

Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a cuatro lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 20% tanto en el COS de planta baja como en el COS total. En los dos casos se mantendrán las alturas asignadas, la forma de ocupación y los retiros propuestos en el (PDOT) y (PUGS) - Salcedo para cada sector.

Cerramientos: Los muros divisorios entre predios y el cerramiento frontal podrán construirse hasta una altura máxima de 3,00 metros.

Cuando un predio urbano se encuentre sin cerramiento, se aplicará lo establecido en la Ordenanza de Construcción de Cerramientos de los Bienes Inmuebles Baldíos de Carácter Privado en el Área Urbana de San Miguel de Salcedo y en el Área Urbana de las Parroquias Rurales del Cantón Salcedo, la misma que ha sido discutida y aprobada los días 08 y 22 de octubre del 2020, y debidamente sancionado el 27 de octubre del 2021.

Voladizos: Es todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación, en lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en 0,75 mts. máximo a partir de la primera planta alta debiendo mantener una altura libre mínima de 3 metros desde el nivel de la acera, condicionado a informe de factibilidad de la empresa eléctrica.

Se permitirá voladizos en sectores con retiros frontales de 5 metros o más, en una dimensión equivalente al 30% del ancho del frente del lote y hasta un máximo de 2 metros, de igual manera en sectores con retiros frontales de 3 metros se podrá construir voladizo con un máximo de 0,75 metros.

En sectores donde las vías sean menores a 10 metros, en pasajes peatonales y escalinatas se permitirán voladizos con un máximo de 0,20 metros.

En retiros laterales y posteriores mínimos, no se permitirán volados de ningún tipo, salvo para voladizos inaccesibles como: jardineras, quiebrasoles, chimeneas, hasta un ancho máximo de 0,50 m. y hasta una longitud del 60 % de la longitud mayor.

Culatas: Toda edificación que tenga culatas posteriores o laterales deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Altura de entrepiso: Esta altura podrá ser variable de acuerdo al diseño arquitectónico siempre y cuando se cumpla con la altura máxima de la edificación determinada por el (PDOT)- Salcedo. Revisar las alturas.

Estacionamientos



| CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS | | | |
|---|----------------------------|------------------------|------------------------|
| USO | GENERAL | NÚCLEO CENTRAL | VISITANTES |
| 1.- vivienda | | | |
| Menor de 60 m ² | 1 por cada 2 viviendas | 1 por cada 5 viviendas | 1 por cada 6 Viviendas |
| Mayor 60 y menor de 110m ² | 1 por cada vivienda | 1 por cada 4 viviendas | 1 por cada 6 Viviendas |
| Mayor a 110 m ² | Mínimo 1 por cada vivienda | 1 por cada 4 viviendas | 1 por cada 4 Viviendas |

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda no se requieren estacionamiento para visitas.

| 2.- Comercio y servicios | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|
| USO | GENERAL | NÚCLEO CENTRAL | VISITANTES | CARGA Y DESCARGA |
| Centro de Diversión | 1 por cada 15 Asientos | | | |
| Oficinas administrativas y comercios menores hasta 250 m ² | 1 por cada 50 m ² | 1 por cada 50 m ² | 1 por cada 200 m ² | |
| Comercio de menor escala hasta 500 m ² | 1 por cada 25 m ² | 1 por cada 50 m ² | | 10% del área construida en planta baja |
| Centros de comercio hasta 1000 m ² | 1 por cada 20 m ² | 1 por cada 25 m ² | | 10% del área construida en planta baja |
| Centro de | 1 por cada | 1 por cada | | 10% del |



| | | | | |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|---|
| comercio mayores a 1000 m2 | 15 m2 | 20 m2 | | área construida en planta baja |
| Alojamiento | 1 por cada 5 habitaciones | 1 por cada 10 habitaciones | | Dentro del predio |
| | | | | |

| 3.- Equipamiento y servicios | | | | |
|---|--|--|---------------------------|-------------------------|
| USO | GENERAL | NÚCLEO CENTRAL | VISITANTES | CARGA Y DESCARGA |
| Educación: Preescolar, escolar, secundaria superior | 2 por cada aula 5 por cada aula 10 por cada aula | 1 por cada 1000 m2 de construcción | | Dentro del predio |
| Culto y cultural | 1 por cada 25 asientos | 1 por cada 50 asientos | | Dentro del predio |
| Salud | 1 por cada 4 camas | 1 por cada 10 camas | 1 por cada 10 camas | Dentro del predio |

| 4.- Industrial y bodegas | | | | |
|--------------------------|-------------------|-----------------|--|-------------------|
| USO | GENERAL | | | CARGA Y DESCARGA |
| Industrial | 2 por cada 200 m2 | De construcción | | Dentro del predio |

Artículo 63. - Reglamentación de estacionamientos: Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Dirección de Planificación.



Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de dos metros (2 metros) desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3,00m) de la línea de fábrica.

El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00m).

Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.

En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales, con una longitud máxima del 25% del frente.

En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros laterales. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible. Si es plana, de la misma altura de la losa de la edificación, y cuando sea inclinada su altura mínima será de dos metros veinte centímetros y máxima de tres metros y medio.

Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en la Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos, coliseos, plazas de toros, estadios, mercados.

No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación, La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.

Y en concordancia con la ordenanza que regula las políticas públicas con relación a las personas con discapacidad en el cantón Salcedo.

En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos.

No se permite la ocupación de la acera, como estacionamiento de vehículos.



Artículo 64. - Alcance: Este sistema se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo y al cuadro referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en el planeamiento.

La Dirección de Planificación del Desarrollo, diseñará la estructura vial en la ciudad de Salcedo, (arteriales, colectoras, locales, peatonales, escalinatas), mediante los instrumentos de ordenación y desarrollo territorial previstos.

En urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizadas por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, previa aprobación de la Dirección de Planificación del Desarrollo de la Municipalidad de Salcedo.

Se acatarán las áreas de protección especial establecidas en el mapa de Categorías de Ordenamiento Territorial.

Artículo 65. - Jerarquización del sistema vial: De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Salcedo, el sistema vial se clasifica en Cantonal y Urbano, sistema que está estrictamente vinculado dentro del límite cantonal.

Artículo 66. - Sistema Vial Cantonal: La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas en el MTOP y su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos nacionales, regionales y provinciales.

Este sistema está conformado funcionalmente por la red estatal, red provincial y red cantonal.

Artículo 67. - Red Estatal: Permite establecer conexión entre los grandes generadores de tráfico como son ciudades importantes, zonas productivas e industriales se subdivide en: corredores arteriales y vías colectoras.

Artículo 68. - Corredores Arteriales:

Características Funcionales:

- Asume el tráfico nacional y regional.
- Provee de gran movilidad al tráfico de larga distancia.
- Garantiza continuidad en las grandes regiones.
- Permite conexiones con las vías similares en regiones vecinas.
- Conecta ciudades con poblaciones superiores a 50.000 habitantes y las capitales provinciales.
- Dentro de esta categoría en el Cantón Salcedo se encuentran las siguientes vías:
 - Carretera Estatal E35



- Panamericana Norte desde el cantón Latacunga, -paso lateral carretera E35-, hasta el límite provincial, vía de 8 carriles de 44 m. que contará con cuatro vías internas-rápidas y cuatro vías laterales de baja velocidad que darán seguridad a los habitantes de estas zonas.
- Anillo vial de Salcedo: Chipoalo, Guanaylin - San Pedro hasta el límite cantonal Belisario Quevedo - cantón Latacunga.
- Vía a Píllaro desde la Panamericana, a límite cantonal, de 15 metros, con 2 carriles hasta el límite con Tungurahua.

Artículo 69. - Vías colectoras:

Características Funcionales:

- Asume el tráfico interprovincial.
- Provee de gran movilidad al tráfico de mediana distancia.
- Establece un sistema continuo combinado con las vías arteriales.
- Conecta poblaciones superiores a 20.000 habitantes
- Dentro de esta categoría se encuentra la siguiente vía:

Artículo 70. - Red Provincial:

Características Funcionales:

- Asume el tráfico intercantonal.
- Proporciona movilidad y acceso.
- Sistema vial continuo combinado con el Sistema Arterial.
- Alimentador del Sistema Arterial.
- Conectar ciudades con poblaciones superiores a los 5.000 habitantes.
- En esta clasificación se encuentra la vía que conduce al Cantón Píllaro
- El eje transversal que unirá con Pujilí por Alpamala.

Artículo 71. - Red Cantonal:

Características Funcionales:

- Asume el tráfico interparroquial.
- Proveer el acceso y movilidad.
- Alimentador de los sistemas de más alta función.
- Conectar poblaciones superiores a los 2.000 habitantes y a las sedes parroquiales.
- Sirve a pequeños generadores de tráfico.
- Comprende la vinculación desde el anillo vial periférico urbano con y entre las parroquias rurales del Cantón Salcedo, las mismas mantendrán el ancho existente y tendrán un mantenimiento permanente, de acuerdo a la normativa vial provincial.



| Tipo de Vías | No. carriles por sentido | Ancho de carril (m.) Cuneta | Espaldón (m.) | Ancho aceras (m.) | Ancho mínimo de vía en m. (row) |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------|---------------------------------|
| RED ESTATAL | | | | | |
| Corredores Arteriales | 2 | 3,50 si | 2,00 | --- | 18,00 |
| Colectoras | 2 | 3,00 si 4 | 1,50 | -- | 15,00 |
| RED PROVINCIAL | 2 | 3,00 si | 1,00 | opcional | 14,00 |
| RED CANTONAL | | | | | |
| Interparroquial | 2 | 3,00 si | | opcional | 13,00 |
| Caminos vecinales | 1 | 3,50 si | 2,00 | opcional | 10,00 |

Artículo 72. - Sistema Vial Urbano: El Sistema Vial Urbano: conformado por las vías:

Vías Arteriales principales, Arteriales secundarias, colectoras y locales, según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Salcedo 2030.

Artículo 73. - Vías Arteriales Principales:

Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre los corredores arteriales y las vías arteriales secundarias.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema interparroquial.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.
- Para garantizar una buena conectividad el sistema vial a nivel urbano, parte de un anillo perimetral como límite exterior: conformando diversas vías que articulan el interior del territorio.



Artículo 74. - Vías Arteriales Secundarias:

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre el anillo vial urbano y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al del anillo vial urbano.
- Los cruces en intersecciones se resolverán con facilitadores de tránsito, dotándose para ello de una buena señalización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación.
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello solo carriles exclusivos.
- Estas vías vinculan las diferentes zonas de la ciudad y enlazan al anillo periférico urbano, se propone completar el sistema arterial con la apertura, ampliación y mantenimiento y lo conforman, las avenidas: todas las vías arteriales secundarias serán arborizadas.

Artículo 75. - Vías Colectoras urbanas:

Características funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.
- Distribuyen el tráfico dentro de las piezas urbanas.
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea interactivo.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.
- Su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas, por lo tanto permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comercio de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor.

Artículo 76. - Vías Locales:



Características Funcionales:

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

Conforman el sistema vial urbano menor; se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal; no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados.

Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS

| Tipo de Vías | No. carriles por sentido | Ancho de carril (m.) | Carril de Estación. (m.) | Parterres (m.) | Espaldón (m.) | Ancho aceras (m.) | Ancho mínimo de vía en m. |
|---------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------------------|
| ARTERIAL PRINCIPAL | 3 | 3,65 | NO | 6 | 1,8 SIN ACERAS | 4,00 | 35,90 |
| ARTERIAL SECUNDARIA | 2 | 3,65 | Opcional 2,20 / 2,40 | Opcional 4 | | 4,00 | 31,00 |
| COLECTORAS | | | | | | | 1 |
| A | 2 | 3,50 | 2,00 | 3,00 | | 2,50 | 26,00 |
| B | 2 | 3,65 | -- | 3,00 | | 2,50 | 22,00 |
| C | 2 | 3,65 | -- | -- | -- | 2,50 | 19,60 |



| | | | | | | | |
|---------|---|------|------|----|----|------|-------|
| D | 2 | 3,50 | -- | -- | -- | 2,00 | 18,00 |
| LOCALES | | | | | | | |
| A | 2 | 3,00 | -- | -- | -- | 2,00 | 16,00 |
| B | 1 | 3,50 | 2,00 | -- | -- | 3,00 | 15,00 |
| C | 1 | 3,50 | 2,00 | -- | -- | 3,00 | 14,00 |
| D | 1 | 3,50 | 2,00 | -- | -- | 2,00 | 13,00 |
| E | 1 | 3,00 | 2,00 | -- | -- | 2,00 | 12,00 |
| F | 1 | 3,50 | -- | -- | -- | 2,00 | 11,00 |
| G | 1 | 3,00 | -- | -- | -- | 2,00 | 10,00 |
| H | 1 | 3,00 | -- | -- | -- | 1,50 | 9,00 |
| I | 1 | 2,80 | -- | -- | -- | 1,20 | 8,00 |

SECCIÓN CUARTA DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 77. - Definición y componentes: La estructura del espacio público está conformada por el conjunto de áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales que demandan la presencia importante del peatón. Estas áreas están asociadas a los sistemas viales, de transporte y equipamientos, su presencia y calidad sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.

Está conformado por los siguientes componentes: Principales y complementarios.

Artículo 78. - Principales: Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del Cantón, destinados al uso o disfrute colectivo:

Parques, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, culturales y al aire libre, bulevares, malecones, túneles, estacionamientos públicos, calzadas, aceras, puentes peatonales, escalinatas, parterres, redondeles, puentes vehiculares, viaductos.

Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad pública y privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público:

Monumentos, murales, fuentes ornamentales, esculturas, inmuebles individuales, accidentes geográficos, cubiertas, fachadas, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Artículo 79. - Complementarios: Amueblamiento urbano:



- De comunicación: mapas de localización de información pública, información turística, informadores de temperatura, de contaminación ambiental, medidores de ruido, teléfonos, carteleros.
- De ambientación: luminarias peatonales y vehiculares, protectores de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas, murales.
- De organización: parada de buses, tope de llantas, semáforos.
- De salud e higiene: baños públicos, contenedores de basura,
- De servicios: parquímetros, surtidores de agua, casetas de turismo y ventas, muebles de lustrabotas.
- De recreación: juegos para adultos e infantiles.
- De seguridad: pasamanos, barandas, cámaras de televisión para vigilancia y para tráfico, sirenas, hidrantes.
- De nomenclatura: domiciliaria o urbana.
- De señalización: vial y sistema tarifado.
- Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, matorrales, árboles o bosques.
- De riesgos. Señalización de rutas de evacuación y zonas seguras.

Artículo 80. - Reglamentación del espacio público: Los componentes del espacio urbano podrán ser definidos y/o implementados por el GAD Municipal del cantón Salcedo, el Gobierno Nacional y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente.

Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de uso público no podrán ser cerrados o cercados en forma tal que priven a la población de su uso y libre tránsito.

El espacio público debe diseñarse adecuarse o construirse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida, de conformidad a las normas de arquitectura y urbanismo.

Las áreas públicas de uso activo o pasivo podrán la Municipalidad autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que represente los intereses del barrio o entidades privadas, y se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía su uso.

La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como: puentes peatonales o pasos



subterráneos, podrán realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Municipalidad.

En fraccionamientos en los que, las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Dirección de Catastros y Avalúos.

El destino de los bienes inmuebles de uso público podrá ser modificado y aprobado por el Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Planificación sustentado en los criterios del (PDOT) y los planes que los desarrollen, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. En el informe se hará constar expresamente el bien inmueble o su valor equivalente, con el cual va a ser sustituido el predio público a enajenarse, caso contrario no se dará la respectiva autorización, excepto en el caso de fajas.

SECCIÓN QUINTA

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 81. - Concepto: Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal.

PARÁGRAFO PRIMERO

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo 82. - Objetivo: Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son:

Artículo 83. - Unidad de actuación urbanística: Entendida como el área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo secundario, mediante esquemas de gestión que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación. La unidad de actuación urbanística se aplicará en suelo urbano y rural en los siguientes casos:



- a) Suelo urbano: En suelo consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y en no consolidado cuando el tratamiento sea consolidado, renovación, desarrollo.
- b) Suelo rural: No podrá ser desarrollado para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial. Poner conceptos.

Artículo 84. - Aprobación de Unidades de actuación urbanística: Para las unidades de actuación urbanística se seguirá el siguiente procedimiento: El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística se lo hará mediante un acto legislativo local ya sea un plan parcial o el (PUGS). Una vez aprobada la Unidad de Actuación Urbanística, se extenderá un solo acto administrativo por parte del alcalde para la habilitación de suelo (licencia de urbanización), se debe además contemplar la transferencia de las áreas de cesión: vías, zonas verdes, porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

- a) La unidad de actuación urbanística implicará la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, así como la determinación de las obligaciones que les corresponden
- b) Para esta etapa, los propietarios del suelo o el municipio presentarán un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.
- c) Una unidad de actuación urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo.
- d) Una unidad de actuación urbanística recibe los determinantes urbanísticos de aprovechamiento que el plan parcial o (PUGS) otorga. Un plan parcial puede ser de iniciativa pública o privada, en el último caso se necesitará por lo menos del acuerdo del 51 % de la superficie del ámbito.

PARÁGRAFO SEGUNDO

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo 85. - Objetivo: Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes. Son Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial los siguientes:

Artículo 86. - Reajuste de terrenos: El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de



actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

El reajuste del suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo plan parcial. En suelo rural además se puede aplicar una herramienta de gestión de suelo que tiene casi los mismos efectos de reconfiguración predial que el reajuste de suelo. No se podrá hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

Artículo 87. - Procedimiento Reajuste de terrenos: Para el reajuste de terrenos se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El reajuste del suelo estará dentro de una unidad de actuación urbanística legalmente definida en un plan parcial o en el (PUGS), para la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.
- b) Una vez obtenida la integración, el ejecutivo del GAD Municipal del cantón Salcedo deberá proceder al acto administrativo de subdivisión el cual dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios resultantes del reajuste, así como para inscribir.
- c) Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GAD Municipal del cantón Salcedo, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

Artículo 88. - Integración inmobiliaria: La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD. El procedimiento a seguir para la integración inmobiliaria es el establecido en el artículo 483 del COOTAD. Cuando la integración sea parte de una unidad de actuación urbanística y se encuentre debidamente aprobado y delimitado; caso contrario bastará cumplir con el requisito del mencionado artículo.

Artículo 89. - Fraccionamiento, partición o subdivisión: El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de



actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 90. - Cooperación entre partícipes: Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunidades. En cuanto a su procedimiento, en cada proceso de subdivisión hecha por cada uno de los particulares se diseñará las vías y ubicará las áreas verdes en función de lo que se han definido en los planes o en los sitios que determine el municipio. El procedimiento específico es el que regula la subdivisión o fraccionamientos.

PARÁGRAFO TERCERO

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo 91. - Objetivo: Establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

Artículo 92. - Derecho de adquisición preferente: El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal del cantón Salcedo para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Se lo aplicará en suelo urbano y rural dotado de infraestructura. Se excluyen áreas de conservación y protección. El GAD Municipal del cantón Salcedo deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá 30 días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijara en función de lo que establece la Ley para la eficiencia de la Contratación Pública y sus reformas hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad.

Artículo 93. - Declaración de desarrollo y construcción prioritaria: Zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido.

Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD Municipal del cantón Salcedo. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD Municipal del cantón Salcedo en el registro de la propiedad.

Se aplicará en suelo urbano consolidado y no consolidado. El GAD Municipal del cantón Salcedo motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario en las formas que establece la legislación contemplada en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

Transcurrido el plazo concedido, mismo que será contado desde la notificación al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el GAD Municipal del cantón Salcedo, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

Artículo 94. - Declaración de zonas especiales de interés social: Las zonas especiales de interés social deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Municipal del cantón Salcedo proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Se aplicará a suelo urbano y rural con excepción a los de protección y de aprovechamiento extractivo. Las zonas especiales de interés social deberán estar delimitadas y determinadas en el (PUGS) o en los planes parciales complementarios y dentro de ellos se contemplará los determinantes y estándares urbanísticos.

Artículo 95. - Anuncio del proyecto: El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la Dirección de Catastros y Avalúos del GAD Municipal del cantón Salcedo y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la Dirección de Catastros y Avalúos del GAD Municipal del cantón Salcedo a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección. El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y sus reformas; consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa se defina una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo.

Una vez establecidos los avalúos se procederá a notificar a los propietarios de los predios y a la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar donde se construirá la obra, en esta notificación debe constar definida la fecha de iniciación de la obra.

El municipio tiene el plazo de tres años para ejecutar lo anunciado en el proyecto, caso contrario el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

Artículo 96. - Derecho de superficie: El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.



Artículo 97. - Bancos de suelo: Se aplicará a suelo urbano y rural. El GAD Municipal del cantón Salcedo establecerá registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública.

No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública.

PARÁGRAFO CUARTO

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 98. - Objetivo: Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- a) Se transforma el suelo rural en urbano.
- b) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- c) Se modifican los usos del suelo.
- d) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Los instrumentos para el Financiamiento del desarrollo urbano son:

Artículo 99. - Concesión onerosa de derechos: En casos en que se requiera transformar suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; se pretenda modificar usos, o se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, y esto produzca un mayor costo del suelo, el GAD Municipal del cantón Salcedo para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general deberá requerir la concesión onerosa de derechos.

El alcalde mediante resolución deberá establecer los porcentajes y valores para la concesión onerosa de derechos, en ningún caso puede cambiar las asignaciones de edificabilidad de los polígonos de intervención territorial.

Se aplicará en suelo urbano y rural. La concesión onerosa de derechos se puede dar en:

- a) Venta de edificabilidad,
- b) Subasta de derechos de edificabilidad,
- c) Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados.
- d) Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo harán al GAD Municipal del cantón Salcedo ya sea en efectivo o en especie en calidad de:
 - Suelo urbanizado.
 - Viviendas de interés social.
 - Equipamientos comunitarios.



- Infraestructura.

PARÁGRAFO QUINTO

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO PARA ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo 100. - Objetivo: Establece mecanismos de ordenación del territorio y regularización para asentamientos humanos caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 101. - Declaratoria de regulación prioritaria: Dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o mediante planes parciales, el GAD Municipal del cantón Salcedo determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD Municipal del cantón Salcedo gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD Municipal del cantón Salcedo aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El GAD Municipal del cantón Salcedo planificará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de



intervención regulado en el COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

Se aplicará en suelo urbano y rural determinando zonas especiales de interés social y un plan parcial excepto en el suelo de protección. En los planes complementarios dentro del componente urbanístico constarán las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para lo cual el ejecutivo del Cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

- a) Identificación de beneficiarios.
- b) Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad, de servicios de infraestructura y servicios básicos.
- c) No estar en zonas de riesgo.
- d) No tener conflicto con áreas naturales y culturales.
- e) Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se aplicará sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

PARÁGRAFO SEXTO

PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 102. - Concepto: Se entiende como propiedad horizontal al conjunto de normas que regula la división y organización de un inmueble en porcentajes de copropiedad, denominados alcuotas. Se puede aplicar a los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público.

Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, los reglamentos internos y la presente Ordenanza en cuanto a su edificación, administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.

Artículo 103. - Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este



régimen, se obligarán a respetar la normativa del sector, la trama vial existente o planificada y al trámite Municipal de presentación y aprobación de planos.

Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada Polígono de Intervención Territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y el permiso de construcción.

Artículo 104. - Disposiciones Generales: En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.

Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua Potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares.

Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.

El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.

Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

Corresponderá a la Dirección de Planificación del Desarrollo, aprobar las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoja la edificación a la Ley de



Propiedad Horizontal, este certificado deberá ser conferido por la Dirección de Planificación.

Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el numeral uno de la ley de propiedad horizontal.

Este reglamento presentará con claridad las superficies de cada una de las propiedades individuales, las superficies de uso comunal y las respectivas alícuotas.

Artículo 105. - Normas aplicables: Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, ocupación del suelo e índice de habitabilidad, contemplados en la normativa establecida en esta Ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los apartamentos del conjunto para efectos de aplicación de la presente Ordenanza.

Los conjuntos habitacionales conformados por dos o más bloques, se constituirán en propiedad horizontal separadamente para cada uno de ellos. En estos casos los servicios colectivos requeridos en la presente Ordenanza, se ubicarán indistintamente en los bloques, siempre que se cumplan los requisitos del conjunto total.

Si por un predio atravesase una vía del sistema urbano existente o planificado, los espacios divididos deberán ser considerados como sectores autónomos o subconjuntos de funcionamiento independiente.

Artículo 106. - Número de unidades en propiedad horizontal: Las exigencias que se requieren para que las edificaciones puedan ser enajenados al tenor del régimen de Propiedad Horizontal, afectarán a los mismos según la capacidad del inmueble, o sea de acuerdo al número de unidades de vivienda que lo conforme.

Para el efecto se establecen los siguientes grupos de edificación:

| GRUPO | VIVIENDA | COMERCIO | OFICINAS |
|-------|-----------|----------|----------|
| | | UNIDADES | UNIDADES |
| A | DE 2 A 10 | HASTA 20 | HASTA 20 |
| B | 11 a 20 | 21 a 40 | 21 a 40 |
| C | 21 a 40 | 41 a 80 | 41 a 80 |
| D | 41 a 70 | 81 a 140 | 81 a 140 |



| | | | |
|---|-----|------|------|
| E | >71 | >141 | >141 |
|---|-----|------|------|

Espacios comunales. - Las especificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el cuadro anterior.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); los que se sujetarán a los siguientes requerimientos establecidos en el siguiente cuadro:

| ESPACIOS DE USO COMUNAL | GRUPOS | REQUERIMIENTOS | ÁREA |
|-------------------------|------------------------------------|---|--|
| | A | Ninguno | |
| | B/C/D/E | Unidad de vivienda mínima para conserje | 36 m2 |
| | B | Sala de copropietarios | No inferior a 20 m2. |
| | C/D | Sala de copropietarios | 1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m2 |
| | E | Sala de copropietarios /sala de uso múltiple/ guardería | 1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo |
| | Edificios para centros comerciales | Sala de copropietarios Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, Estacionamiento para clientes. | 1m2 por cada 50 m2 de Comercio, mínimo 20m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. |
| | Centros comerciales populares: | Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardianía oficina de administración, estacionamiento clientes. | 1 m2 por 25 m2decomercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo. |
| | Edificios para oficinas | Sala de copropietarios. Guardianía, oficina de administración, | 1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20m2, máximo 400 m2 |
| | Edificios de estacionamientos | Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardianía, Oficina de administración | 0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20m2 máximo 200 m2 |



| | | | |
|--|----------------------------------|--|---|
| | Edificios para bodegas A/B/C/D/E | Guardianía, oficina de administración, estacionamiento clientes. | De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo 10m2 por unidad de vivienda. 8 m2 por unidad de vivienda. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo |
|--|----------------------------------|--|---|

Artículo 107. - Espacios construidos: Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales del nivel zonal y urbana ; las industrias de mediano impacto, alto impacto y peligrosas, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal o de ciudad están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua Potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

Gas: las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos D y E podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Radio, Televisión y Banda Ancha: en todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos D y E, se podrá instalar antenas colectivas de televisión, enlaces de radio difusión en frecuencia modulada y enlaces de banda ancha. Cuando se requiera la instalación de antenas receptoras de señal, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Artículo 108. - Áreas verdes recreativas: Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespados y arborizados;

Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando estén con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin;

A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas,



siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.

Artículo 109. - Normas Técnicas:

Las normas técnicas de la presente Ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos:

- Condición estructural;
- Obras de albañilería;
- Instalaciones Sanitarias;
- Instalaciones Eléctricas;
- Instalaciones Especiales;
- Servicios Colectivos.

Artículo 110. - Condición estructural: Se cumplirá a lo referente a normas específicas: Construcciones Sismo Resistentes de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 111. - Obras de Albañilería: Toda obra divisoria entre dos departamentos o de un departamento con ambientes comunes, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido, pudiendo aceptarse paredes divisorias ejecutadas con mampostería maciza de 10 cm. de espesor mínimo cada una, separados por una cámara de aire de 5 cm. de ancho mínimo.

En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.

Artículo 112. - Instalaciones Sanitarias: Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua Potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en la sección novena referido a redes de infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 113. - Instalaciones Eléctricas: Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad.

Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.

Además, se sujetará a lo establecido en la sección novena referido a Redes de Infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 114.- Instalaciones Especiales: Cumplirán de manera obligatoria en lo que compete con las normas establecidas en la Sección Quinta y Sexta relacionado a



Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Será también obligatoria la construcción de ductos recolectores de basura en edificios de altura, los que deberán ubicarse en lugar próximo a la caja de escalera y tendrán una sección mínima de 0,25 m²., cuya dimensión mínima será de 0,40 m.

Artículo 115.- Servicios Colectivos: A más de lo establecido en el cuadro de requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con lo siguiente:

Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m² en las plantas altas, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.

Artículo 116. - Régimen Especial de Propiedad Horizontal: Los Edificios y el suelo que lo sustente podrán ser declarados bajo régimen de propiedad horizontal sin que cumplan con la normativa contenida en este capítulo, siempre que cumplan con las disposiciones de la Ordenanza sobre vivienda de interés social.

Artículo 117. - Declaratoria de propiedad horizontal: Es competencia del GAD Municipal del cantón Salcedo por medios de la Jefatura de Gestión de Suelo de la Dirección de Planificación del Desarrollo resolver sobre las solicitudes de declaración de propiedad horizontal presentadas a la municipalidad. En el caso de ser negadas las solicitudes, deberá fundamentar su decisión.

Se prohíbe expresamente celebrar escrituras de transferencia de dominio de bienes que estén bajo el régimen de propiedad horizontal, sin que antes no estén terminadas las obras de construcción de los bienes comunales, y que las unidades habitacionales en propiedad exclusiva hayan contado con todos los permisos de edificación y que la misma cumpla con las condiciones de habitabilidad necesarias, establecidos en esta Ordenanza.

CAPITULO V

DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y TRATAMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 118. - Definición: Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, en concordancia al Plan de Uso y Gestión del Suelo.



SECCIÓN SEGUNDA TRATAMIENTOS

Artículo 119. - Definición: Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, y que constan en cada polígono de intervención en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

Artículo 120. - Tratamientos Urbanos: Los tratamientos aplicables a suelo urbano son: de conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación, sostenimiento, recuperación por riesgo. Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

- a) **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de consolidación:** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- c) **Tratamiento de desarrollo:** Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- d) **Tratamiento de mejoramiento integral:** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- e) **Tratamiento de renovación:** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) **Tratamiento de sostenimiento:** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en



la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

- g) **Recuperación por riesgo:** Se aplica a aquellas zonas de suelo urbano no consolidado que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido a condiciones de peligrosidad alta y muy alta presentes en el territorio y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales. Se requiere la reubicación de las viviendas que se localicen en el sector al que se asigne. Se aplica de manera puntual dentro de sectores particulares.

Artículo 121.- Tratamientos Rurales: Los tratamientos aplicables a suelo rural son: conservación, de desarrollo, mitigación, promoción productiva, recuperación. Cada polígono de intervención territorial rural establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

- a) **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de desarrollo:** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- c) **Tratamiento de mitigación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- d) **Tratamiento de promoción productiva:** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- e) **Tratamiento de recuperación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

SECCIÓN TERCERA

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO Y RURAL (PIT) DEL CANTÓN SALCEDO

Artículo 122. - Polígonos de intervención territorial urbano: Los polígonos de intervención territorial urbano PIT del cantón Salcedo son los siguientes:



Los Polígonos de intervención territorial de la zona urbana se encuentran definidos de acuerdo a la normativa vigente y normas técnicas particulares, los mismos están incorporados en el documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), por lo cual a continuación se presenta un resumen de los PITs existentes por cada una de las parroquias del cantón Salcedo.

- Parroquia San Miguel (cabecera cantonal – suelo urbano)
- Parroquia Antonio José Holguín (suelo urbano)
- Parroquia Cusubamba (suelo urbano)
- Parroquia Mulalillo (suelo urbano)
- Parroquia Mulliquindil (suelo urbano)
- Parroquia Panzaleo (suelo urbano)

Anexo Matriz de Polígonos de cada parroquia del suelo urbano

Artículo 123. - Polígonos de intervención territorial rural: Los polígonos de intervención territorial rural PIT del cantón Salcedo son los siguientes:

Los Polígonos de intervención territorial de la zona rural se encuentran definidos de acuerdo a la normativa vigente y normas técnicas particulares, los mismos están incorporados en el documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), por lo cual a continuación se presenta un resumen de los PITs existentes de la zona rural del cantón Salcedo.

Anexo Matriz de Polígonos del suelo rural

Artículo 124. - Centralidades lineales del cantón Salcedo: Las centralidades lineales del cantón Salcedo son las siguientes:

Las centralidades lineales del cantón Salcedo se encuentran definidas de acuerdo a la normativa vigente y normas técnicas particulares, las mismas que están incorporados en el documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), por lo cual a continuación se presenta un resumen:

Anexo Matriz de Polígonos de las centralidades lineales de suelo

CAPITULO VI

DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, CESIONES, AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES.

SECCIÓN PRIMERA DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS



Artículo 125. - Objetivo: La presente ordenanza establece las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad con relación a: al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS CESIONES

Artículo 126.- Cesión: En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento, partición o subdivisión con fines de urbanización, es decir, que implique la transformación de un suelo para receptor usos urbanos, se deberá realizar las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos comunitarios de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y esta ordenanza.

Artículo 127.- Características de las áreas de cesión obligatoria del suelo: Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

- a) Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.
- b) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- c) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- d) Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- e) Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo, guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Planificación y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Direcciones.

Artículo 128. - Excepciones: Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para fines de urbanización.



- b) Cuando se proponga el fraccionamiento, partición o subdivisión de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
- c) Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, fraccionamientos producidos por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública y/o equipamientos comunitarios. La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.
- d) Cuando los fraccionamientos no superen los 3.000 m² de área dentro del perímetro urbano esta sesión será calculada en pago económico de acuerdo al siguiente detalle:

| Área destinada a sesión | | Valor Destinado a sesión |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Desde | Hasta | |
| 0 | 250 m ² | Por cada metro cuadrado \$ 15,5 |
| 250 m ² | 500 m ² | Por cada metro cuadrado \$ 10,5 |
| 500 m ² | 1.000 m ² | Por cada metro cuadrado \$ 8,5 |
| 1.000 m ² | 1.500 m ² | Por cada metro cuadrado \$ 6,5 |
| 1.500 m ² | 2.000 m ² | Por cada metro cuadrado \$ 5,5 |
| 2.000 m ² | 3.000 m ² | Por cada metro cuadrado \$ 4,5 |

Artículo 129. - Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras de mejoramiento: El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta ordenanza, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

Artículo 130. - Excedente en las cesiones: En caso de que el porcentaje de cesión de suelo para áreas verdes, equipamientos comunales y vías sobrepase el 35% se deberá iniciar los procesos administrativos necesarios para realizar la declaratoria de utilidad pública y pago de la indemnización correspondiente por el área de excedente.

Artículo 131.- Cálculo del porcentaje de cesión: Para establecer el porcentaje de cesión del área útil urbanizable, no se contabilizará en el cálculo los márgenes de protección de



ríos y quebradas, zonas de riesgo, zonas con pendientes superiores al 30% y cualquier otra limitante para edificar. Se considera área útil urbanizable al suelo en el cual se puede edificar de acuerdo al marco legal vigente y esta ordenanza.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES

Artículo 132. - Afectaciones: Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Artículo 133. - Principio de precaución: La falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de gestión de riesgos. Se aplica en una situación que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico.

Artículo 134. - Restricción al uso: Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por estar dentro de las áreas de inundación natural de ríos y quebradas; o por estar dentro de áreas de influencia de canales de riego, acueductos, poliductos, redes de electricidad (alta y media tensión), derechos de vía, etc. Esta restricción limita el uso más no el derecho de propiedad.

Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por período 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.

El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en los fraccionamientos y conjuntos habitacionales podrá construirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo



permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.

Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de forestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, quebradas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por el GAD Municipal del cantón Salcedo.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente y otras leyes vigentes.

Establecer como zona de protección hídrica, en un ancho de 100 metros en los dos márgenes, medidos horizontalmente a partir de huella de la máxima crecida y perpendicular a la dirección del flujo de todos los álveos, cauces naturales, ríos o quebradas, que están dentro de la jurisdicción de la Demarcación Hidrográfica de Pastaza, de conformidad a la norma contenida en el artículo 64 del Reglamento a la Aplicación de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua. La modificación exigirá la práctica de un procedimiento administrativo de conformidad a lo establecido en el artículo mencionado.

Artículo 135. - Derechos de vía: Son áreas colindantes a las laterales de las vías, que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Artículo 136. - Servidumbres de redes y ductos: Son áreas que 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 concordancia al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPITULO I DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Artículo 137.- Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo: Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta ordenanza se ejercerán de

acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación y subclasificación del suelo cantonal, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

- a) La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal del cantón Salcedo al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.
- b) Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.
- c) Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 138. - Contenido del derecho de propiedad del suelo: El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el GAD Municipal del cantón Salcedo conforme la norma urbanística del Cantón, y observando siempre la función social y ambiental de la propiedad.

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

Artículo 139. - Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano: Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo 140. - Derechos del propietario del suelo urbano: Son derechos del propietario del suelo:



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

Artículo 141.- Obligaciones del propietario del suelo urbano: Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

- a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así, deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales. Es obligación del propietario realizar las obras tendientes a contar con enlucido u otro tipo de acabado en las fachadas laterales.
- b) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los predios de su propiedad cuenten con servicios, infraestructura y vialidad; así como, a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.
- c) Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente y de acuerdo a la ley todo el suelo necesario para vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local tal como se señala en el marco legal vigente.
- d) Proceder en caso que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Artículo 142. - Contenido del derecho de propiedad del suelo rural: facultades: Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, extractivos y otros usos vinculados; de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. En suelo rural está prohibida la urbanización.



Artículo 143. - Derechos del propietario del suelo rural: El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley, (PDOT) y (PUGS). Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se faculta a los propietarios del suelo rural, en caso de asentamientos humanos consolidados de destino social, a presentar para estudio y adaptación de polígonos especiales de interés social con vocación de vivienda en este suelo, para el efecto la norma urbana establecerá las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantearse mediante ordenanza la incorporación de estos polígonos al planeamiento regular.

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

Artículo 144. - Obligaciones del propietario de suelo rural: Mantener los terrenos con valor agro productivo, ambiental, cultural, histórico, arqueológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que el ente rector autorice la modificación de su estado natural.

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

En el suelo rural quedan prohibidos los fraccionamientos, particiones y subdivisiones con fines de urbanización, en ningún caso, puedan efectuarse fraccionamientos, particiones y subdivisiones de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o que no cumpla con el lote mínimo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 145. - Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación: Los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación son los siguientes:

- a) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.



- b) El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el literal anterior se sufragará generalmente por los propietarios o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.
- c) Los propietarios de suelo deberán observar los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

CAPITULO II

DE LA GESTIÓN TERRITORIAL Y LICENCIAMIENTOS O AUTORIZACIONES

Artículo 146. - Gestión territorial institucional: Para la habilitación del suelo y la edificación, el GAD Municipal del cantón Salcedo, cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar permisos de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones;
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal; y,
- c) Coordinar lo establecido en las normas provinciales y parroquiales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Estas responsabilidades serán ejercidas por la Dirección de Planificación; dependencias responsables de la gestión territorial.

Artículo 147. - Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación: Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a) El Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo Municipal.
- b) Informe de Factibilidad Urbanística.
- c) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- d) Informes de consultas o peticiones en caso de ser necesario.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 148. - Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo Municipal: Es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, de acuerdo al marco legal vigente debe contener los siguientes datos:



- a) Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
- b) Clasificación del suelo
- c) Subclasificación del suelo
- d) Zonificación
- e) Uso del suelo general
- f) Usos del suelo específicos
- g) Compatibilidades de uso
- h) Retiros
- i) Frente mínimo
- j) Área mínima del predio
- k) Coeficiente de ocupación del suelo (COS)
- l) Coeficiente de uso de suelo (CUS)
- m) Edificabilidad básica
- n) Edificabilidad máxima
- o) Afectaciones, restricciones al uso y servidumbres especiales.
 - Vial
 - Riesgos Naturales.
 - Hídrica
 - Ambiental
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras).
 - Observaciones adicionales

El Informe de Regulación Municipal será emitido por la Dirección de Planificación del Desarrollo; y, por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación de este suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si se hiciera la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Artículo 149. - Informe de Factibilidad Urbanística: Para efectos de factibilidad de intervención, planificación y diseño de los proyectos inmobiliarios, previo cualquier proceso de compra venta el interesado deberá obtener el Informe de Factibilidad Urbanística. Este informe tiene como finalidad actualizar y validar las condiciones legales y técnicas del predio para facilitar las intervenciones de habilitación y edificación sujetas a la autorización, con la información íntegra administrada y gestionada por el GAD Municipal del cantón Salcedo.



Artículo 150.- Contenidos del Informe de factibilidad urbanística: El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá la siguiente información validada:

- Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- La clasificación del suelo, usos de suelo y compatibilidades, línea de fábrica, restricciones generales e índices de edificación definidos por el (PUGS).
- Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos y cualquier otro retiro de seguridad.
- Aclaración de diferencias de áreas.
- Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.
- Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos.
- Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
- Requisitos para la tramitación requerida.
- Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.

El Informe de Factibilidad Urbanística por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.

Los proyectos definitivos para habilitación de suelo y edificación se desarrollarán en función de la información constante en el informe de factibilidad urbanística y a lo establecido en el (PUGS). La administración no requerirá de información adicional contenida en este informe, así como no podrá negar cualquier aprobación posterior por causa de falta de información.

Por su naturaleza, este Informe no otorga ni extingue derechos, en tanto constituye información sobre el predio y la visualización y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 151. - Informe de Compatibilidad de Usos: Es este el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del GAD Municipal del Cantón Salcedo. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta ordenanza y en los instrumentos de



planificación que se expidan en su aplicación; será otorgado por la Dirección de Planificación.

Artículo 152. - Permisos urbanísticos: Concepto: El permiso es un acto administrativo de autorización mediante el cual, el GAD Municipal del cantón Salcedo, realiza un control reglado de legalidad sobre el diseño, las obras de habilitación o edificación a ser realizadas, los usos y actividades de suelo a ser implantadas o cualquier acto de transformación urbanística solicitado por el promotor, con carácter previo a su intervención. Los permisos confieren derechos subjetivos si fueron adquiridos de buena fe y en cumplimiento a la norma nacional y local, durante el plazo de vigencia de dichas autorizaciones.

Artículo 153. - Tipos y subtipos de permisos: Los permisos o autorizaciones urbanísticas son:

Permisos urbanísticos de habilitación de suelo:

- a) Permiso de fraccionamiento, partición o subdivisión.
- b) Permiso de restructuración parcelaria.
- c) Permiso de reajustes de suelo (unificaciones, excedentes y diferencias).
- d) Permiso de urbanización.
- e) Permiso para proyectos de vivienda de interés social.

Permisos urbanísticos para la edificación:

- a) Permiso de obras mayores.
- b) Permiso de obras menores.
- c) Permiso de proyectos especiales.

Permisos urbanísticos para la propiedad horizontal:

Aplican tanto a los proyectos desarrollados como conjuntos habitacionales, así como para proyectos en altura.

Se dará seguimiento por parte de la Comisaría de Construcción con su respectivo informe de seguimiento técnico y control constructivo.

**TITULO III
DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**SECCIÓN PRIMERA
OBJETO Y APLICACIÓN**



Artículo 154.- Objeto y aplicación: Esta Ordenanza establece las normas mínimas, disposiciones y requisitos recomendables de diseño y construcción, para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales y uso, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras.

Tanto los edificios, estructuras y urbanizaciones por construirse, como las reparaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse a las disposiciones de la presente normativa.

Artículo 155.- Ámbito: El ámbito para la aplicación de esta normativa es el territorio que comprende la jurisdicción del Cantón Salcedo; suelo urbano y rural, y se regirá a las Normas de Arquitectura y Construcción vigente en el territorio ecuatoriano.

SECCIÓN SEGUNDA REDES DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 156.- Generalidades: Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos, dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulen en los artículos siguientes.

Los fraccionamientos, particiones y subdivisiones que incluyen la ejecución de sistemas públicos de soporte además se someterán a la ley y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos de Salcedo.

Todo fraccionamiento, partición y subdivisión con fines de urbanización construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes correspondientes a los sistemas públicos de soporte.

Artículo 157.- Redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos: Los proyectos de instalaciones de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y la Dirección de Planificación del Desarrollo.

SECCIÓN TERCERA FRACCIONAMIENTOS, SUBDIVISIONES Y PARTICIONES



Artículo 158.- Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Salcedo, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Tipos de fraccionamiento: Los tipos de fraccionamiento son los siguientes:

- a) **Fraccionamiento urbano de 2 a 10 predios:** Se considera a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Salcedo, de conformidad con el Art. 470 del COOTAD.

La resolución deberá ser protocolizada en la notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad en un término de 60 días, para que surta los efectos legales correspondientes, conforme lo prescrito en el Art. 479 del COOTAD.

Los predios que se fraccionan con fines hereditarios, sucesión, liquidación de la sociedad conyugal y de copropietarios de predios proindivisos, se dividirán de conformidad con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) mediante procesos de partición judicial o extrajudicial, según el caso.

- b) **Fraccionamiento Agrícola:** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y el plan de uso y gestión del suelo (PUGS) vigentes.

En suelos rurales no urbanizables de uso agrícola el área mínima para fraccionamiento será: 500 m² terrenos hasta la cota de 3.000 m.s.n.m.; 1.500 m² entre la cota 3.001 a 3.300 m.s.n.m; 2.000 m² entre la cota 3.301 a 3.600 m.s.n.m; el frente mínimo de los lotes será de 15,00 m. en todos los casos; sobre la cota 3.600 m.s.n.m. no se permitirá fraccionamiento alguno.

Los fraccionamientos por donación o compra venta que sean destinados a obras de carácter social-comunitario, por excepción, serán aprobados sin los parámetros establecidos en el inciso anterior.



Las propiedades cuya superficie a fraccionarse sobrepase las 5 hectáreas y que posean una clara vocación agrícola, con el fin de conservar zonas para la producción agropecuaria, el fraccionamiento del lote mínimo será de 5.000 m². En el caso de haber obtenido autorización de fraccionamiento anterior a esta ordenanza, los lotes resultantes de estos fraccionamientos tendrán el carácter de indivisibles.

En el caso de fraccionamientos de terrenos en el sector rural con vocación agrícola se exceptúa el pago de contribución por áreas verdes conforme al artículo 471 reformado del COOTAD.

En el sector rural, las entradas y salidas a lotes parcelados serán mínimo de 3 metros de ancho, afectando al predio a fraccionarse. Para la construcción de cerramientos o viviendas se deberá dejar un retiro mínimo de 3 metros desde el borde de la vía.

Los caminos vecinales tendrán un mínimo de 10 metros de ancho.

Una vez que la Autoridad Agraria Nacional defina la extensión de la Unidad Productiva Familiar, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salcedo, adoptará como unidad de medida, para la gestión de la tierra rural de conformidad con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

- c) **Urbanización:** Es la división o fraccionamiento de un predio urbano, sujeto o derivado de una autorización administrativa, en la cual el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de sesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio público, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización COOTAD.

En las zonas rurales de expansión urbana se podrán aprobar nuevas urbanizaciones o ciudadelas previa autorización de la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Artículo 159. - Características de los lotes y/o parcelas: En los fraccionamientos, subdivisiones y particiones los lotes y/o parcelas agrícolas resultantes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial.

Artículo 160. - Obras de urbanización: En los proyectos de fraccionamiento, subdivisión y partición urbanos que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por la Municipalidad, los promotores asumen la obligación de ejecutar todas las obras de



urbanización requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad del nuevo asentamiento que incluye:

- a) Vías, apertura, mejoramiento y capa de rodadura definitiva,
- b) Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario,
- c) Instalación de redes de abastecimiento de agua potable,
- d) Instalaciones domiciliarias,
- e) Construcción de aceras y bordillos,
- f) Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales,
- g) Instalación del servicio eléctrico, tanto domiciliario como alumbrado público,
- h) Instalación Telefónica y/o sistemas de comunicación alternativos.
- i) Áreas verdes y espacios comunales debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados.
- j) Señalización vehicular, así como de ser el caso, el diseño de obras especiales como: Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones, obras de arte, puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto.

Todas las redes de infraestructura deberán estar soterradas.

Artículo 161. - Cesiones de suelo en los fraccionamientos, subdivisiones y particiones con fines de urbanización: En el caso de fraccionamientos, subdivisiones y particiones efectuados con fines de urbanización, se cederá gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y equipamientos comunales en un área no mayor al 35% de la superficie total del lote dividido. De este porcentaje se deberá ceder para áreas verdes y equipamientos al menos el 15% del área útil urbanizable en atención a lo establecido en el marco legal vigente.

Los propietarios de terrenos con superficies superiores a 3.000,00 m², cumplirán la cesión obligatoria de suelo en un solo cuerpo a fin de que se destinen exclusivamente para áreas verdes y equipamientos comunales de conformidad al marco legal vigente de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- a) Para los terrenos comprendidos entre los 0,00 m² y 4999,99 m² se entregará el 15% del área útil urbanizable.
- b) Para los terrenos con superficies superiores a los 5.000,00 m² se entregará el 20% del área útil urbanizable.

En los casos en los que la cesión no alcance como mínimo 300,00 m², se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral del área correspondiente al 15% del área útil urbanizable del predio fraccionado. A esta área podrá disminuirse las afectaciones que



siendo superficie útil por motivos de reservas de suelo para vías, espacios libres y equipamiento comunitarios haya establecido el (PDOT) o el (PUGS).

El porcentaje de cesión del área útil del terreno no eximirá al promotor de entregar al GAD Municipal del cantón Salcedo las áreas de terreno comprendidas dentro de los porcentajes máximos establecidos por la ley.

CAPITULO II PERMISOS

SECCIÓN PRIMERA DEL PERMISO PARA FRACCIONAMIENTO

Artículo 162. - Alcance: Para los fraccionamientos que se realicen dentro de los límites del Cantón Salcedo, la máxima autoridad ejecutiva aprobará mediante resolución la autorización de fraccionamiento, conforme el Art. 472 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, misma que debe ser protocolizada e inscrita para que surta los efectos legales correspondientes.

Artículo 163. - Procedimiento para la aprobación de urbanizaciones: El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplará las siguientes etapas en las que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de diez (15) días laborables:

- Informe de aprobación de anteproyecto;
- Informe de aprobación del proyecto definitivo; e,
- Informe Jurídico.

Artículo 164. - Informe de anteproyecto: Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al director del Planificación del Desarrollo, en formulario existente con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del arquitecto planificador;
- Copia de escritura y certificado del Registrador de la Propiedad del predio a urbanizar;
- Certificado de Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo IPRUS;
- Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, acequias, canales de riego, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, acueductos y poliductos;



- Informe de proyecciones viales emitido por la Jefatura de Planificación Territorial e Institucional de la Dirección de Planificación del Desarrollo.
- En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe catastral, de la Dirección de Catastros y Avalúos, mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a partir de la petición; y,
- Dos copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Ubicación a escala, la escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar.
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Diseño vial integrado al sistema cantonal y basado en el estudio de tráfico respectivo.
 - División en lotes producto del diseño urbanístico.
 - Equipamiento comunal y áreas verdes.
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de los lotes con una numeración continua, y superficie.
 - En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (zona, pieza urbana, barrio si corresponde, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.
 - En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se adjuntará la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia certificada de la sentencia ejecutoriada.

Artículo 165. - Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización: Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá presentar a la Dirección de Planificación del Desarrollo, la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el Arquitecto planificador;
- Copia simple de la escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad;
- Certificado de Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo IPRUS;
- Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);



- Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefónica (originales o copias certificadas),
- Presupuesto referencial de obras de la urbanización.
- Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;
- Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas
- Permiso Ambiental e Informe Favorable de la Dirección de Servicios Públicos y Gestión Ambiental; y,
- Siete copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 1. - Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar.
 2. - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 3. - Diseño vial integrado al sistema y basado en el estudio de tráfico respectivo.
 4. - División en lotes producto del diseño urbano
 5. - Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
 6. - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 7. - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
 8. - Cronograma valorado de obras
 9. - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (zona, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

Una vez que se encuentra aprobado el proyecto definitivo, la Dirección de Planificación del Desarrollo debe remitir a Procuraduría Síndica para que emita el informe jurídico y se elabore el proyecto de ordenanza, misma que será sometida a su aprobación en el Ilustre Concejo Municipal.

Artículo 166. - Urbanizaciones de interés social: El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social, contemplará todos los procesos anteriormente anotados y se sujetará a la Ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización con viviendas progresivas.

Artículo 167.- Planos modificatorios de urbanización: Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al señor Director de Planificación por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
- El original del permiso de urbanización, Ordenanza aprobada por el Concejo Municipal.
- Un juego de planos aprobados.
- Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.
- Siete copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico georreferenciado actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

Artículo 168. - Control de las urbanizaciones: Para el control de las urbanizaciones la Municipalidad de Salcedo a través de la Jefatura de Fiscalización de manera obligatoria, realizará las siguientes inspecciones:

- Replanteo de ejes viales nivelados.
- Cuando se hayan construidos los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas.
- Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la Empresa correspondiente.
- Antes de colocar la capa de rodadura de las vías; y,
- Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Artículo 169. - Recepción de urbanizaciones: La Municipalidad de Salcedo procederá a la recepción en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado, con conexión a los lotes y a las redes de servicio público.
- Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.



- Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.
- Construcción y habilitación de áreas verdes y parques.
- Construcción e instalación del sistema telefónico; y,
- Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.

Artículo 170. - Cancelación de hipoteca por garantía de obras: Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble, Fiscalización y Comisión de Recepción del GAD Municipal de Salcedo, previo informe técnico de la Jefatura de Fiscalización. Para el caso de urbanizaciones de interés social, en el caso de cancelación de hipotecas, también se sujetará a lo que dictamina la Ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.

Artículo 171. - Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización: La Municipalidad de Salcedo, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables, la Jefatura de Fiscalización elaborará y suscribirá con la Comisión de Recepción el acta de entrega recepción de las obras conjuntamente con el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá a petición de parte a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de obra. Previo conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, el GAD Municipal hará conocer por escrito al propietario, o su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

Artículo 172. - Requisitos para aprobación de lotizaciones: La Dirección de Planificación de la Municipalidad de Salcedo previo Informe Jurídico y Técnico, emitirá los informes de lotizaciones y reestructuraciones parcelarias al Ejecutivo Municipal para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo en formulario existente municipal, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- Copias simples de la escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad
- Certificado de Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo IPRUS;



- Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la Dirección De Agua Potable Y Alcantarillado, en caso de no existir infraestructura;
- En el caso de sucesión por causa de muerte se requerirá la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la sentencia debidamente certificada.
- Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- Permiso Ambiental otorgado por la autoridad competente.
- Informe de proyecciones viales.
- Siete copias de planos de la división o la reestructuración parcelaria elaboradas en escala uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de división irá sobre el plano topográfico georreferenciado del predio conteniendo:
 1. Ubicación a una escala máxima de uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar.
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 3. División en lotes producto del diseño urbanístico.
 4. Planos de los servicios básicos y accesos de acuerdo al Art. 470 del COOTAD.
 5. Equipamiento comunal y áreas verdes
 6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
 8. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (zona, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del Arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
 9. En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Municipio previa notificación a los propietarios.

Con los informes Jurídicos y Técnicos favorables, la Dirección de Planificación del Desarrollo remitirá al Ejecutivo para su respectiva aprobación mediante resolución administrativa.

Artículo 173. - Planos modificatorios de lotizaciones: Para la aprobación de planos modificatorios de las lotizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:



- Solicitud dirigida al señor Director de Planificación del Desarrollo por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
- El original de la resolución administrativa otorgada por el Ejecutivo municipal.
- Un juego de planos aprobados
- Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
- Siete copias del proyecto modificado de la lotización en escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

Artículo 174. - Requisitos para aprobación de parcelaciones agrícolas: La dirección de Planificación de la Municipalidad de Salcedo previo informe Jurídico y Técnico, emitirá los informes de parcelaciones agrícolas para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo en formulario existente municipal, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Copias simples de la escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad
- Permiso Ambiental otorgado por la entidad competente.
- Certificado de Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo IPRUS;
- En el caso de sucesión por causa de muerte se requerirá la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la sentencia debidamente certificada.
- Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- Siete copias de planos de la división elaboradas en escala uno a mil, o uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido.
- La propuesta de división irá sobre el plano topográfico georreferenciado conteniendo:
 1. Ubicación a una escala máxima de uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar.
 2. Los predios ubicados en la zona rural de expansión urbana cumplirán con lo establecido en el Art, 470 del COOTAD.
 3. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 4. División en lotes producto del diseño.
 5. Informe de proyecciones viales.
 6. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a parcelar, área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes



con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.

7. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (zona, pieza urbana, barrio, comunidad, calle, pasaje etc.), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

Con los informes Jurídicos y Técnicos favorables, la Dirección de Planificación remitirá al Ejecutivo para su respectiva aprobación mediante resolución administrativa.

Artículo 175. - Áreas y frentes mínimos: Cuando un predio se halle afectado por trazados viales de la Municipalidad y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, se considera un fraccionamiento forzoso.

Artículo 176. - Prohibiciones: Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural

Artículo 177. - Equipamiento comunal y áreas verdes: En la división y fraccionamiento sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%), calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúa de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación, o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización de conformidad con el Art. 424 del COOTAD.

Artículo 178. - Informe Jurídico, áreas verdes y comunales: Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

Corresponde a la Procuraduría Síndica emitir informe Jurídico favorable sobre la propuesta de fraccionamiento.

Artículo 179. – Emisión de la Resolución: Luego de la emisión de la Resolución de Fraccionamiento por parte de la máxima autoridad, la Secretaría de Alcaldía enviará la documentación a la Dirección de Planificación, para continuar con el trámite correspondiente y sea la custodia de la documentación.



La Resolución se protocolizará en una de las notarías del cantón y se inscribirá en el registro de la propiedad, Tal documento una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras si las hubiere y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor de la Municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar al GAD Municipal del Cantón Salcedo una copia certificada de las escrituras inscritas, para Planificación, Avalúos y Catastros y archivo del Concejo Municipal.

Artículo 180.- Diferencia de áreas y Adjudicación y Titulación de Bienes Inmuebles Mostrencos: En todos los casos de fraccionamiento y medición en que existiera diferencias entre las dimensiones constantes en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, se aceptará una tolerancia máxima de siete por ciento en las áreas urbanas y el quince por ciento en áreas rurales del Cantón, se resolverá conforme el Art. 481.1 del COOTAD Inciso Segundo y su Ordenanza pertinente.

La titulación de bienes inmuebles mostrencos tiene como objeto regular el proceso de titularización de los bienes mostrencos ubicados en las zonas urbanas del cantón Salcedo, en posesión de personas naturales o jurídicas, se resolverá de conformidad a la Ordenanza de Titulación de Bienes Inmuebles Mostrencos.

Artículo 181. - Autoabastecimiento: Cuando no fuere posible que la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado dote a un sector; de agua potable y de alcantarillado, el fraccionamiento podrá ser autorizado, siempre que los beneficiarios de la misma construyan los sistemas hidrosanitarios respectivos de autoabastecimiento, los cuales deberán ser revisados y aprobados por la Dirección Agua potable y Alcantarillado.

Artículo 182. - Revocatoria: El Concejo Cantonal en el caso de Urbanizaciones podrá revocar las autorizaciones y el ejecutivo municipal en el caso de fraccionamientos si se comprueba que se han presentado datos falsos, como lo estipula la Ley.

SECCIÓN SEGUNDA DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

Artículo 183. - Definición: Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (vivienda agrícola según normativa), para permitir un uso o destino determinado, se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



Artículo 184. - Permiso de Edificación para Obras Mayores (mayores a 30m²): Es la autorización para desarrollar en un predio o predios determinados obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 30m², la que será emitida por la Dirección de Planificación y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción.

Artículo 185. - Procedimiento: El procedimiento para obtener el permiso de edificaciones contemplará las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables:

- Informe de aprobación de anteproyecto;
- Aprobación del proyecto definitivo; y,
- Permiso de Construcción.

Artículo 186.- Informe de aprobación de anteproyecto: Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto de edificaciones, se debe presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación del Desarrollo, en formulario existente.
- Certificado de Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS).
- Un juego de planos en copia en el que conste claramente el anteproyecto en cuestión y en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta Ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Para el caso de edificaciones especiales (gasolineras, estaciones de servicio, industrias, etc.) deberá presentar además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por un año y es de carácter informativo, de conformidad al Código de Arquitectura y Urbanismo del cantón Salcedo.

Artículo 187. - Aprobación del proyecto definitivo: Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- Informe de aprobación de anteproyecto.
- Hoja de estadística de la construcción (INEC) y del Municipio.
- Copia de la carta de pago al predio urbano-rústico actualizado.
- Copia de la cédula de identidad del propietario.
- Dos juegos de planos arquitectónicos (copias heliográficas) con respaldo digital y en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta Ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



- Dos juegos de planos estructurales (copias heliográficas) con respaldo digital.
- En edificaciones con áreas de 1000 m² o más de construcción, o a 10 unidades de vivienda deberá adjuntarse lo indicado en lo que establece las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 188. - Copias certificadas de planos: La Dirección de Planificación del Desarrollo de la municipalidad otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo en formulario existente, por el o los propietarios o su procurador común.

Artículo 189. - Modificaciones y actualización a los planos aprobados: Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo en formulario existente.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
- Certificado de Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo IPRUS;
- Original o copias certificadas de los planos aprobados.
- Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos.
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos, tal como establece la Ley de propiedad horizontal.
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Artículo 190. - Permisos Definitivo de Construcción: Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentarán los siguientes documentos:

- Informe de planos aprobados de la edificación.
- Comprobante de depósito de la garantía.
- Planos arquitectónicos aprobados.
- Planos hidro-sanitarios aprobados.
- Planos eléctricos aprobados.
- Planos estructurales aprobados.
- Contrato de Dirección Técnica



El constructor está obligado a colocar un letrero en el predio en que se va a construir; en él debe constar la identificación del proyecto, nombre de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y el número del permiso de edificación.

El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos, eléctricos, hidro-sanitarios y estructurales aprobados.

Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales con seguridad mientras dure la edificación del mismo.

Las edificaciones de hasta 40 años de edad y un máximo de tres pisos de altura, para la obtención del permiso de construcción deberán presentar los siguientes documentos:

Informe del archivo municipal sobre la existencia de planos estructurales y planos de construcción.

De no existir los informes, el profesional responsable garantizará la estabilidad de la construcción.

Artículo 191. - Permiso de Obras Menores (menos de 30m²): Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

- Edificación nueva o ampliación hasta 30 m².
- Construcción de cerramientos.
- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 30 m².
- Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, enlucido de paredes, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y pisos.
- La Dirección de Planificación del Desarrollo de la municipalidad emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el plazo máximo de cinco (10) días laborables.

Artículo 192. - Requisitos: Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberán presentarse los siguientes documentos originales:

- Copias simples de la escritura con su respectiva razón de inscripción de la propiedad del inmueble.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- Solicitud firmada por el o los propietarios y el profesional responsable del trámite.
- Esquema de la zona de intervención en la edificación.



- Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.

Artículo 193. - Permiso para ocupación de acera y calzada: En edificios con ocupación del suelo sobre la línea de fábrica u en aquellos con ocupación pareada o aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, de acuerdo a la Ordenanza de ocupación de vía pública.

SECCIÓN TERCERA DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Artículo 194. - Definición: Es la autorización que se concede para que una construcción entre en servicio y será el Jefe de Control Público el que la conceda, previa solicitud del propietario o el director de la obra, a la terminación de cualquier construcción nueva, ampliación o remodelación que haya obtenido el permiso de edificación y tenga el informe favorable en la inspección final.

Artículo 195. - Alcance: Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielos rasos o cerramiento.

El permiso de habitabilidad será concedido, incluso cuando se hubieren producido pequeños cambios con relación al proyecto, siempre y cuando éstos no contravengan ninguna de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, ni alteren el correcto funcionamiento de los locales.

Este permiso será requerido por la Dirección de Catastros y Avalúos con el fin de que la edificación sea registrada y dado de baja el título de la multa por solar no edificado.

Artículo 196. - Requisitos: Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Jefatura de Control Público Municipal los siguientes documentos originales:

- Solicitud dirigida al Jefe de Control Público, en formulario existente firmada por el propietario o representante legal.
- Permiso de construcción.
- Informe de la inspección final de la obra otorgada por la Dirección de Servicios Públicos, Control y Seguridad.
- Informe de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado sobre las condiciones de funcionamiento de las redes internas de abastecimiento de agua potable y de desalojo de aguas servidas.

En construcciones que alberguen a más de 25 personas o que tengan más de cuatro pisos de altura (12,00 m) o proyectos para industrias, comercios y servicios, artesanías, bodegas,



gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios adaptadas o con informe del cuerpo de bomberos.

En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósito de combustibles líquidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad y cantón (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el informe ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir controlar y mitigar, los impactos y riesgos ambientales inherentes a sus actividades así como los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.

Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de inspección de la infraestructura hotelera emitida por la Unidad de Turismo.

La Dirección de Planificación del Desarrollo Municipal, informará por escrito el resultado en el plazo máximo de ocho (8) días laborables contados a partir de la fecha de su presentación.

SECCIÓN CUARTA DEL PERMISO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 197. - Alcance: Entendiéndose por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan 2 o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal obtendrán el permiso en La Dirección de Planificación.

Artículo 198. - Requisitos: Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Planificación del Desarrollo los siguientes documentos originales:

- Solicitud firmada por el o los propietarios, o su procurador común, y el profesional arquitecto responsable del trámite.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados
- Cuadro de alcuotas, áreas y linderos firmadas por un profesional arquitecto
- Copia simple de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad
- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registro de la Propiedad



- Comprobante de pago del impuesto predial

En caso de modificación a la declaratoria de propiedad horizontal se actuará de acuerdo al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 199. - Resultado del trámite: La Dirección de Planificación del Desarrollo Municipal emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el plazo máximo de diez (15) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá a la Procuraduría Síndica para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el plazo máximo de diez (10) días laborables.
- Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Artículo 200. - Inmuebles cuyos planos no han sido aprobados ni obtenido el permiso de construcción: Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados y sin permiso de construcción, la Dirección de Planificación del Desarrollo emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes para lo cual presentará:

- Levantamiento arquitectónico firmado por un arquitecto.
- Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

Artículo 201. - Condiciones para la implantación de proyectos en propiedad horizontal: Los conjuntos habitacionales deberán aportar obligatoriamente con el 15% de su área útil para ser destinados a áreas verdes, estas áreas son de copropiedad y manejo condominal. En estas áreas se podrán incluir construcciones para salas comunales o equipamientos.

Los proyectos edificados en altura que se sometan al régimen de propiedad horizontal igualmente deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinadas a áreas comunales que podrán ser ubicados en planta baja o en altura, en estas áreas se podrán construir equipamiento de uso y acceso comunal.



Artículo 202. - Secciones viales de proyectos en propiedad horizontal: Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación y construcción de condominios en predios frente a caminos vecinales. Únicamente se podrán localizar proyectos de condominio en predios frente a vías planificadas y aperturadas.

SECCIÓN QUINTA DEL PERMISO PARA IMPLANTAR MOBILIARIO URBANO

Artículo 203. - Definición: Son todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público y debiendo estar ubicados adecuadamente. Toda obra pública o privada que genera espacio público deberá estar acompañada de un adecuado mobiliario urbano que apoye y vitalice su óptimo funcionamiento. Para su implantación e instalación, se obtendrá el permiso en la Dirección de Planificación.

Artículo 204. - Requisitos: Para la obtención del permiso para mobiliario urbano el interesado debe presentar al departamento de Planificación Municipal los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación del Desarrollo con la propuesta económica del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público
- Análisis de impacto ambiental
- Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:
- Ubicación a escala uno a mil
- Planos de detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto

Artículo 205.- Resultado del trámite: La Dirección de Planificación del Desarrollo informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario en el plazo máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

Si no fuera aprobado, se informará al solicitante tal decisión con las justificaciones técnicas o legales pertinentes.

SECCIÓN SEXTA DEL FONDO DE GARANTÍA

Artículo 206.- Para obtener el Permiso de construcción: El propietario rendirá garantía de ley a favor de la Municipalidad para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecutaren de acuerdo con los planos aprobados. No se rendirá garantía para la edificación de obras que no requieren de permiso de construcción.



El monto para la garantía de las construcciones será de conformidad con lo que establece la Ordenanza de Servicios Técnicos y Administrativos vigente, y estará calculado sobre la base del área total y el costo de la obra.

Artículo 207.- Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones y edificaciones:

La Municipalidad aceptará como garantías: Hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal. En el caso de construcción por etapas el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Artículo 208.- Terminación de las obras y devolución de la garantía: Terminada las obras y para la devolución de su garantía el propietario solicitará la inspección final a la Jefatura de Control Público de la Municipalidad de Salcedo para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requerirá la presentación de los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Jefe de Control Público firmada por el propietario.
- Permiso de construcción.
- Permiso de habitabilidad.
- Recibo de pago del fondo de garantía original.

Una vez realizada la inspección la Dirección de Servicios Públicos, Control y Seguridad por medio de la Jefatura de Control Público emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía respectivo en el plazo máximo de diez (10) días laborables

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del informe favorable de inspección final de la obra y el permiso de habitabilidad.

Artículo 209. - Fondo de garantía para urbanizaciones: En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor de la Municipalidad de Salcedo por un valor equivalente al cien por cien (100%) del valor de las obras de urbanización. Podrá hipotecar los lotes a favor de la Municipalidad cuyo valor cubrirá el cincuenta por ciento (50%) de las obras de urbanización, el restante cincuenta por ciento (50%), será cubierto con dinero en efectivo o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública, excepto la hipotecaria. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. En las urbanizaciones calificadas como de interés social únicamente se hipotecarán los lotes como garantía de ejecución de las obras, en concordancia con la Ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.



Artículo 210. - Urbanizaciones construidas por etapas: En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor de la Municipalidad una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Artículo 211. - Devolución de la garantía por obras de urbanización: La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta Ordenanza.

Artículo 212. - Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal: Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del municipio tendrá un valor igual al treinta por ciento (30%) del costo de las obras comunales.

TÍTULO IV NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

Artículo 213.- De los profesionales: Para que un arquitecto pueda realizar trabajos de Arquitectura y Urbanismo que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en la Municipalidad de Salcedo. Tales trabajos se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento.

Para que un Ingeniero Civil pueda realizar trabajos de diseño de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial, que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en la Municipalidad de Salcedo. Los trabajos de Ingeniería Civil se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil.

La Municipalidad determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo a sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, para cuyo efecto se requerirá estar registrados en la Municipalidad de Salcedo y actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.

Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de Director de Obra, registrado en la municipalidad de Salcedo, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.

Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero y profesional calificado y deben indicarse también sus



nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las Leyes de Ejercicio Profesional.

La dirección y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este artículo, el mismo que será responsable por:

- Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños.
- Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros.
- Alteración de los planos aprobados.
- Inobservancia a las disposiciones de la presente Ordenanza.
- Si el propietario cambia de director de obra o constructor, presentará una notificación al Departamento de Planificación Municipal, de acuerdo con el formulario que para este caso proveerá dicha oficina, firmado por el profesional que se haga cargo de la obra.

Artículo 214. - Del Registro Municipal de los profesionales: Para que los profesionales citados en los artículos anteriores, puedan registrarse en la Municipalidad de Salcedo, se requiere que obtener título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador certificado por el SENESCYT.

CAPÍTULO II DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

SECCIÓN PRIMERA DE LOS PROCEDIMIENTOS

Artículo 215. - De los trabajos que requieren aprobación y autorización municipal: El fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de lotización, de reestructuración parcelaria, o de urbanización, la integración de parcelas, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, requiere de aprobación y autorización municipal a través de la Dirección de Planificación; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en el Código de la construcción y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Salcedo.

Artículo 216. - De la obligatoriedad de presentar planos: Todos los trabajos señalados en el artículo 215 de esta Ordenanza, requieren de la presentación de planos definitivos para su ejecución. Se exceptúan de esta disposición, los siguientes:

- Modificaciones o reparaciones de construcciones existentes, en un área que no exceda de 30 metros cuadrados.



- Construcción de cerramientos.
- Obras de reparación total o parcial de cubiertas.
- Si se trata de aumentos, en sentido horizontal o vertical, y cualquiera sea su superficie, si se requerirá de los planos correspondientes de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, y cambios en las fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS INFORMES

Artículo 217. - Formulación de pedido: El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada trámite pertinente. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta Ordenanza y en la Ley.

Artículo 218. - Informe Técnico: Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

Artículo 219. - Certificaciones: El GAD Municipalidad de Salcedo a través de la Dirección o del Departamento correspondiente otorgará certificaciones de los informes a petición del interesado.

Artículo 220. - Del Certificado de Informe de Regulación de Uso de Suelo: El o los interesados, deberán obtener del GAD Municipal de Salcedo, el Certificado de Informe de Regulación de Uso de Suelo, documento que contiene los datos del propietario, ubicación, áreas construidas, especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, como son: lote y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riveras de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidad de servicio de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por el poliducto, acueducto, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, este certificado, tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición.

Artículo 221.- Requisitos: Para la obtención del Certificado de Normas Particulares, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:



- Solicitud en hoja valorada dirigida al Director/a de Planificación del Desarrollo, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal.
- Adjunto el Formulario de Normas Particulares, (correctamente lleno, con sellos de agua potable, alcantarillado y empresa eléctrica).
- Copia legible de la Escritura, notariada y registrada.
- Copia legible del impuesto predial del año en curso
- Certificado(s) de no adeudar al Municipio
- Copia legible de la cédula(s) y papeleta(s) de votación (ver nota b)

Artículo 222. - Informe de compatibilidad de usos: Previo al funcionamiento de una nueva actividad / establecimiento o al cambio de uso, dentro del Cantón Salcedo la Dirección de Planificación otorgará el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación del uso, de acuerdo al Cuadro de Usos de Suelo y sus Relaciones, que se encuentran especificadas en el artículo 62 de la presente Ordenanza.

Artículo 223.- Requisitos: Para la obtención del Informe de Compatibilidad de uso, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al dirigida al Director/a de Planificación del Desarrollo, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal.
- Copia legible del RUC (verificar que la dirección del RUC coincida con la dirección del local donde se solicita el ICUS)
- Copia legible de la Escritura, notariada y registrada.
- Copia legible del impuesto predial del año en curso
- Certificado de no adeudar al Municipio
- Copia legible de la cédula y papeleta de votación
- Ubicación específica realizado en un Croquis
- Levantamiento fotográfico interno y externo. (OBLIGATORIAMENTE UNA FOTOGRAFÍA DEL LOCAL VISTO DESDE LA CALLE).

El informe de compatibilidad tendrá validez de 60 días plazo.

Artículo 224. - Estudio Ambiental y Urbano: Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el ambiente.

Para la implantación de edificaciones en suelo urbano, urbanizable, tipo residencial, comercial y de servicios de ciudad, industrial y de equipamiento, se requerirán estudios y permisos ambientales, siempre que el proyecto tenga más de 10.000 metros cuadrados de construcción o para proyectos de habilitación del suelo cuando los predios tengan superficies superiores a 30.000 metros cuadrados.



Artículo 225.- Requisitos: Se presentará a la Dirección de Servicios Público y Gestión Ambiental, la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario;

- Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.
- Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.
- Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.
- Estudio ambiental con el fin de determinar los posibles conflictos por su localización y generación de ruido, malos olores, emisiones de gases y partículas, etc. en el proceso constructivo; y,
- Estudio de la imagen urbana y del paisaje

TITULO V

DEL CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

CAPÍTULO I

DEL CONTROL TERRITORIAL

SECCIÓN PRIMERA

REGLAS GENERALES

Artículo 226.- Orden y control territorial: El GAD Municipal del cantón Salcedo adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este libro el Analista de Control de Construcciones y Patrimonio.

Artículo 227.- Mantenimiento del control territorial: Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

Participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad.

Sanciones

Artículo 228.- Permisos: Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructura o fachada exterior de las



edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público.

- Las obras públicas
- Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos, de protección natural y aprovechamiento de recursos naturales.

Artículo 229.- Responsabilidad solidaria: Son responsables de las infracciones el propietario y los que hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente.

Si la responsabilidad recayera en una persona jurídica, habrá solidaridad entre esta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Artículo 230.- Obligación adicional de reparar el daño causado: La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento del objeto urbano.

Artículo 231. - Circunstancias agravantes: Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Artículo 232. - Prescripción: El tiempo de prescripción para las infracciones graves y las comunes será de cuatro años. El tiempo de prescripción se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Artículo 233. - Denuncia: El proyectista o constructor responsable de trabajos que infrinjan la presente Ordenanza, será sancionado por la Municipalidad de conformidad con el Código de Arquitectura y Urbanismo aplicado al Cantón Salcedo; sin desmedro de la acción legal que corresponda a la naturaleza de su infracción.

CAPÍTULO II

DE LAS INSPECCIONES Y VERIFICACIONES TÉCNICAS

SECCIÓN PRIMERA

DEL PROCEDIMIENTO



Artículo 234.- Citación al infractor: Conocido por cualquier medio el supuesto cometimiento de una infracción, el Comisario de Construcción inmediatamente avocará conocimiento del hecho e iniciará el expediente administrativo mediante providencia notificada a las partes y dispondrá la práctica de inspecciones y verificaciones técnicas conducentes a establecer la existencia de la infracción.

Con el contenido de los informes técnicos, se correrá traslado a las partes por el término de tres días a fin de que realicen las observaciones que consideren pertinentes.

En la misma providencia se citará a las partes, señalando día y hora para la realización de la audiencia de juzgamiento, bajo prevenciones de proceder en rebeldía; haciéndoles conocer además de su constitucional derecho para nombrar abogado defensor y señalar casillero judicial.

Artículo 235.- De la audiencia: En el día y hora señalado se llevará a cabo la audiencia de juzgamiento, en la que podrán intervenir los interesados por sí o por medio de su abogado legítimamente facultado para ello. De considerarlo pertinente, el Comisario de Construcción solicitará la práctica de nuevos informes técnicos.

El presunto infractor presentará las pruebas de descargo.

Obtenidos los suficientes elementos de juicio, la autoridad sancionadora emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma al o los involucrados.

SECCIÓN SEGUNDA DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA

Artículo 236.- Sanciones: Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados la GAD Municipal del Cantón Salcedo a través de la Unidad de Justicia Municipal, suspenderá el permiso de construcción o habilitación del suelo hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas, debiendo notificar a la Jefatura de Control para que esta proceda a la suspensión de las obras.

Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, o no se permitan las inspecciones o no se han justificado técnicamente las modificaciones, la Municipalidad de Salcedo procederá de acuerdo a lo previsto en el Capítulo III sección Tercera de las infracciones contempladas en esta Ordenanza.

Artículo 237. - Independencia de las Sanciones: La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente.



La aplicación de las sanciones administrativas previstas en esta Ordenanza, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Artículo 238. - Suspensión de Obras: La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de esta Ordenanza.

Artículo 239. - Revocatoria de permisos de construcción: La Dirección de Planificación Municipal revocará el permiso para construcción expedido, si comprobaren que se ha obtenido éste presentando datos falsos o representaciones erróneas en gráficos de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes.

La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia Municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Ordenanza.

El funcionario correspondiente ordenará la revocatoria en el plazo máximo de tres (3) días contados desde el conocimiento del hecho.

Artículo 240. - Cobro mediante coactiva: El GAD Municipal del cantón Salcedo cobrará a los infractores, mediante coactiva las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes, previa notificación del notificador de la Jefatura de Control Público Municipal, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el señor Alcalde.

CAPÍTULO III DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN PRIMERA DE LA COMPETENCIA

Artículo 241. - Competencia: Las competencias para conocer y sancionar las infracciones están dadas en las disposiciones de la propia Ordenanza.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 242. - Infracciones: Son infracciones los actos imputables sancionados por este Título.

Artículo 243.- Responsables: Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su



ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Serán sancionados según las normas establecidas en la Ley Orgánica de Servicio Público y el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos Sustitutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salcedo a los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza; sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

Artículo 244.- Penas aplicables: Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Título, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- Multa.
- Revocatoria de aprobación de planos.
- Revocatoria del permiso de construcción.
- Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del GAD Municipal del cantón Salcedo.
- Derrocamiento de la obra.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, el derrocamiento de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

SECCIÓN TERCERA DE LAS INFRACCIONES GENERALES

Artículo 245.- Sanciones: Los propietarios de urbanizaciones o lotizaciones que vendan lotes o realicen construcciones, sin perjuicio de las responsabilidades determinadas en el Código Orgánico Integral Penal, serán sancionados de la siguiente manera:

- En urbanizaciones o lotizaciones sin planos aprobados y que no respetan la Ordenanza del sector serán sancionados con una multa de hasta tres (3) veces el valor del terreno, de acuerdo al valor real que determinará, en base a sus registros, la Dirección de Catastros y Avalúos.
- En urbanizaciones o lotizaciones que tienen planos aprobados, pero no respetan la normativa del sector, serán sancionados con una multa de hasta dos (2) veces el valor del terreno, de acuerdo al valor real que determinará, en base a sus registros, la Dirección de Catastros y Avalúos.
- En urbanizaciones o lotizaciones sin planos aprobados, pero que respetan la normativa del sector, serán sancionados con una multa de hasta una (1) vez el valor



del terreno, de acuerdo al valor real que determinará en base a sus registros la Dirección de Catastros y Avalúos.

Estas sanciones no obstan el derrocamiento de las construcciones en los casos que proceden y además los propietarios deberán realizar los trámites correspondientes para legalizar la urbanización o lotización de la que se trate.

Artículo 246.- Construcciones sin permiso: Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionadas con multa equivalente al ciento por ciento del fondo de garantía que debió otorgar a favor de la Municipalidad; siempre y cuando cumpla con la normativa legal. Si esta construcción sin permiso irrespeta la normativa del sector, será inmediatamente derrocada. En el caso de tener planos aprobados y el constructor irrespeta los mismos, la sanción será igualmente del cien por ciento del fondo de garantía que debió haber entregado a la Municipalidad.

En todos los casos la Unidad de Justicia Municipal ordenará la suspensión de la obra hasta que se cumpla la sanción establecida o se regularice la construcción de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 247. - Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles: Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinte y cinco por ciento del salario básico unificado vigente, y la Unidad de Justicia Municipal ordenará la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad hasta que se retorne a un uso permitido. Si el funcionario correspondiente no actuare de acuerdo a esta norma será sometido a sumario administrativo.

Artículo 248. - Falta de medidas de seguridad: Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin tomar las medidas de seguridad pertinentes poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa de mil dólares y la Unidad de Justicia Municipal ordenará la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad. Lo expuesto no obsta las acciones de terceros perjudicados.

Artículo 249. - Obstaculización de inspecciones municipales: Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinte y cinco por ciento del salario básico unificado vigente.



Artículo 250. - Ocupación del espacio público: Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del salario básico unificado vigente, y el ordenará el desalojo de materiales y equipos y el derrocamiento de los cerramientos temporales.

Artículo 251. - Falta de permiso de trabajos varios: Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con la autorización del permiso, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinte y cinco (125%) de un salario básico unificado vigente, y en el caso de atentar contra la normativa del sector, la Unidad de Justicia Municipal ordenará el derrocamiento de la construcción.

Artículo 252. - Falta de permiso de habitabilidad: El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención de la garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo, y el pago de una multa equivalente al ciento cincuenta por ciento del salario básico unificado vigente

Artículo 253. - Daños a bienes de uso público: El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa del ciento cincuenta por ciento (150%) del salario básico unificado vigente y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, la Municipalidad de Salcedo los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

Artículo 254. - De los recursos naturales no renovables: La Dirección de Servicios Públicos, Control y Seguridad controlará y gestionará los trámites que los titulares y beneficiarios de derechos mineros requieren, para el aprovechamiento racional técnico, responsable y ambientalmente sustentable de los recursos naturales no renovables, enmarcados en la normativa legal y ambiental vigente emanada por la Agencia de Regulación y Control Minero ARCOM.

Artículo 255. - De los centros de diversión como: Billares con venta de licor, salas de bolos, cantinas, bares, video bar, karaoke, discotecas, salas de baile, peñas u otros de igual naturaleza, se ubicarán en los sectores permitidos por el (PDOT) y (PUGS), además estará prohibida la ubicación de estas actividades junto a planteles educativos, establecimientos de salud, templos de culto, conventos religiosos, escenarios deportivos, áreas de recreación, establecimientos culturales, e instituciones públicas.

Los centros de tolerancia y diversión nocturna de acuerdo a la clasificación del Ministerio de Gobierno, se ubicarán en los sectores permitidos por el (PDOT) y (PUGS).

Artículo 256. - Prevalencia: La presente ordenanza prevalece sobre todas aquellas de igual o menor jerarquía que se opongán.

Artículo 257. - Normas complementarias: En lo no previsto en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes de la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Ley de Propiedad Horizontal, Ley, sus Reglamentos y demás Normas y Resoluciones.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: El equipo técnico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) constituyen parte integrante de esta Ordenanza.

SEGUNDA: Las actividades económicas que no se encuentren reguladas en los cuadros de los usos específicos del suelo podrán ser actualizadas por la Dirección de Planificación del Desarrollo y deberán ser incluidas en una de las tipologías existentes y ser puestas en consideración del Concejo Municipal para su ratificación.

TERCERA: De manera general en suelo urbano y rural se podrá edificar viviendas en lotes producto de fraccionamientos realizados previo a la aprobación de esta ordenanza, en lotes o parcelas cuya área sea al menos el cincuenta por ciento (50%) del tamaño mínimo de lote establecido para cada Polígono de Intervención Territorial; siempre y cuando cumplan con los otros requisitos en cuanto a uso y ocupación de suelo y las normas de arquitectura vigentes.

CUARTA: Para el caso de particiones hereditarias y donaciones; se permite por una sola vez el fraccionamiento, siempre y cuando el lote o parcela tenga un área igual o mayor al cincuenta por ciento 50% del lote o parcela agrícola establecido como mínimo en cada Polígono de Intervención Territorial.

QUINTA: En los suelos categorizados como urbanos se podrá edificar viviendas sobre suelos que presenten pendientes entre el treinta por ciento 30% y el cuarenta por ciento 40%; siempre y cuando los lotes motivo de la petición formen parte de un tramo de manzana consolidado; este particular será verificado en sitio por técnicos de la Dirección de Planificación del Desarrollo.

Para los casos en que se obtiene un informe favorable para la aprobación del proyecto se deberá adjuntar un estudio de mecánica de suelos que establezcan la capacidad portante del suelo y un diseño estructural; en los dos casos con firma de responsabilidad de



profesionales: Ingeniero civil para cálculos estructurales, Ingeniero civil o Ingeniero Geólogo para mecánica de suelo y Arquitecto para diseño.

SEXTA: Esta Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) prevalece sobre las Ordenanzas Particulares determinadas por proponentes urbanizadores, es decir deben acoplarse a la normativa de los POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PITS).

SÉPTIMA: Cuando la normativa constante del Plan de Uso y Gestión de Suelo no sea aplicable de forma estricta a las condiciones particulares de los predios (lote mínimo, retiros, relación frente / fondo) se deberá presentar una solicitud con el justificativo técnico que avale las condiciones del predio. Posterior a ella La Dirección de Planificación del Desarrollo por medio de la Jefatura de Planificación Territorial e Institucional emitirá el informe técnico correspondiente.

SÉPTIMA: A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort de las edificaciones y los predios en el Cantón, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos, se sujetarán a las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

OCTAVA: Queda derogada cualquier otra Ordenanza de delimitaciones del cantón Salcedo que contraponga a la Ordenanza que incluye el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente hasta el año 2033.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: En un plazo no mayor de noventa días desde la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección Administrativa de manera coordinada con otras dependencias municipales deberá elaborar los procedimientos y metodologías para la implementación de los instrumentos de gestión incluidos dentro del (PUGS), con el fin de dar seguimiento y evaluar los insumos generados por cada Dirección.

SEGUNDA: En un plazo no mayor de ciento ochenta días desde la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación del Desarrollo por medio de la Jefatura de Planificación Territorial e Institucional de manera coordinada con otras dependencias municipales deberá actualizar la Ordenanza del Código de Arquitectura y Urbanismo del Cantón Salcedo.

TERCERA: En un plazo no mayor de ciento ochenta días desde la vigencia de la presente ordenanza, el Concejo Municipal de manera coordinada por medio de mesas de trabajo con otras dependencias municipales deberá generar o actualizar todas las normas referidas al ordenamiento territorial: uso, ocupación y gestión del suelo acorde a lo establecido en los instrumentos de planificación vigentes y las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.



CUARTA: En un plazo no mayor de ciento ochenta días desde la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación del Desarrollo por medio de la Jefatura de Gestión de Suelo de manera coordinada con otras dependencias municipales deberá reformar la ordenanza de Fraccionamientos y Reajuste de predios.

QUINTA: En un plazo no mayor de ciento ochenta días desde la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación del Desarrollo por medio de la Jefatura de Gestión de Suelo de manera coordinada con otras dependencias municipales deberá reformar la ordenanza de Excedentes y Diferencia de predios.

SEXTA: En un plazo no mayor de ciento ochenta días desde la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación del Desarrollo por medio de la Jefatura de Gestión de Suelo de manera coordinada con otras dependencias municipales deberá crear una Ordenanza de Propiedad Horizontal.

SEPTIMA: En un plazo no mayor de ciento ochenta días desde la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación del Desarrollo por medio de la Jefatura de Planificación Territorial e Institucional de manera coordinada con otras dependencias municipales deberá crear una Ordenanza de Propiedad Horizontal, a fin de viabilizar la aplicación de estos cuerpos normativos.

OCTAVA: En un plazo no mayor a ciento ochenta días la Dirección de Planificación del Desarrollo por medio de la Jefatura de Planificación Territorial e Institucional, presentar los planes complementarios para viabilizar la aplicación de la normativa constante en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

NOVENA: En un plazo no mayor a un año se deberán reubicar los establecimientos cuya actividad económica no sea compatible con el uso de suelo establecidos en esta normativa.

Décima: En un plazo no mayor a ciento ochenta días la Dirección de Catastros y Avalúos deberá actualizar el catastro de conformidad a la delimitación urbano-rural de la Parroquia Panzaleo aprobada en el año 2021 mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

DISPOSICIONES DEROGATORIA

ÚNICA: Deróguese la Ordenanza de ACTUALIZACIÓN DE LOS LÍMITES URBANOS DE LA PARROQUIA DE PANZALEO.

DISPOSICIÓN FINAL

UNICA: LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SALCEDO entrará en vigencia a partir de su



sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y en la página web Institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salcedo, a los 05 días del mes de noviembre del 2024.

LCDA. LUCIA NARANJO JEREZ
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTON SALCEDO (SUBROGANTE)

AB. FERNANDO PAILLACHO
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN: Certifico que “**LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALCEDO**”, fue discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Salcedo, en Sesión Ordinaria de fecha 30 de octubre del 2024, y Sesión Extraordinaria de fecha 05 de noviembre del 2024.

Ab. Fernando Paillacho
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO, a los 06 días del mes de noviembre del año 2024, las 16H50.- **VISTOS**, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **REMITO LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALCEDO**, a usted señora Alcaldesa Subrogante para que dentro del plazo de ley sancione o la observe.

Ab. Fernando Paillacho
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO. - En San Miguel del Cantón Salcedo, a los 06 días del mes de noviembre del año 2024, las 16H55, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la



presente Ordenanza está de acuerdo a la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, ésta Alcaldía sanciona **LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALCEDO.**

PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.

LCDA. LUCIA NARANJO JEREZ
ALCALDESA DEL CANTÓN SALCEDO
(SUBROGANTE)

CERTIFICACIÓN: Una vez revisado el aplicativo de la Firma electrónica EC, la firma que consta en **LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALCEDO**, corresponde a la Lcda. Lucia Naranjo Jerez, Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Salcedo (Subrogante) y la misma está vigente.

Salcedo, 06 de noviembre del año 2024.

Ab. Fernando Paillacho
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL