



# Ordenanza 02-2025

---



**PDOT | PUGS**

2 0 2 3 - 2 0 2 7

## **ORDENANZA No. 02-2025**

### **EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDA.**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión de Suelos (PUGS) del cantón Cumandá se enmarca en las disposiciones de la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS). Estos instrumentos legales establecen las competencias y responsabilidades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales en la gestión territorial y el uso sostenible del suelo.

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, reconocidos constitucionalmente, son herramientas que permiten a los GAD gestionar su territorio de manera coordinada, promoviendo un desarrollo equilibrado. La actualización del PDOT y la formulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) responden a la competencia exclusiva municipal de regular el uso y ocupación del suelo, asignando aprovechamientos conforme a la capacidad de cada zona y los objetivos de ordenación. Este ejercicio planificador no solo es obligatorio para el sector público, sino que también determina la asignación de recursos económicos para la ejecución de planes operativos y presupuestos anuales. Su incumplimiento genera limitaciones en la eficiencia de la gestión municipal.

El PUGS, como instrumento complementario al PDOT, tiene alcance cantonal y clasifica el territorio en suelo urbano y rural, independientemente de su jurisdicción político-administrativa. Establece normativas urbanísticas que regulan las dinámicas económicas, ya sea potenciando oportunidades o imponiendo restricciones para garantizar la sostenibilidad. Su formulación integra tanto una evaluación retrospectiva de acciones previas como las directrices del Plan de Gobierno de la Administración Municipal vigente. Esto permite diseñar líneas programáticas a corto, mediano y largo plazo, ejecutadas mediante proyectos alineados con las competencias del GAD y una perspectiva plurianual.

Entre los objetivos del PUGS destacan la clasificación integral del suelo cantonal, la definición de usos específicos, la identificación de riesgos naturales y antrópicos, el fomento de la calidad ambiental, la seguridad ciudadana, la cohesión social, la accesibilidad universal, la garantía de movilidad, el acceso a servicios básicos y la protección del patrimonio natural y cultural. Tanto el PDOT como el PUGS son vinculantes para el sector público, mientras que el PUGS también aplica al sector privado. Su elaboración sigue los procedimientos establecidos en la normativa vigente, con una vigencia de doce años para el PUGS, sujeto a actualización al inicio de cada administración.

Estos instrumentos son pilares estratégicos para el GAD municipal de Cumandá, orientando decisiones de desarrollo con visión a largo plazo. Su implementación se hace efectiva mediante el ejercicio de competencias constitucionales y aquellas transferidas por procesos de descentralización. Es esencial garantizar su actualización periódica, articulándolos con iniciativas de cantones vecinos y alineándolos con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y el Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2023-2024. Esta articulación fortalece la coherencia territorial y promueve sinergias intergubernamentales en beneficio

del desarrollo integral.

## CONSIDERANDO

- Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el Título I Elementos constitutivos del Estado, Capítulo primero Principios fundamentales, en su artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “(...) 5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.* 6. *Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.* 7. *Proteger el patrimonio natural y cultural del país*”;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en su Título II Derechos, Capítulo segundo Derechos del buen vivir, en el artículo 31, establece: “*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**, la Constitución de la República del Ecuador, en su Título II Derechos, Capítulo sexto: Derechos de libertad en el artículo 66, reconoce y garantiza: “(...) 2.- *El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios*”;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Título III Garantías Constitucionales, Capítulo segundo Políticas públicas, servicios públicos y participación ciudadana en el artículo 85 establece que para “...*la formulación ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: 1. Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad*”;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Título IV Participación y Organización del Poder, Capítulo primero Participación en Democracia en su artículo 95, establece que “*La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria*”;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Título IV Participación y Organización del Poder, Capítulo primero Participación en Democracia en el artículo 100, determina: “*En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)*”;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en su Título V Organización Territorial del Estado, Capítulo primero Principios generales en el artículo 238, establece: “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política,*

*administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”;*

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, Título V Organización Territorial del Estado, Capítulo primero Principios generales en el artículo 241, señala: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, Título V Organización Territorial del Estado, Capítulo cuarto Régimen de competencias en el artículo 264, establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, Título VI Régimen de Desarrollo, Capítulo primero Principios Generales en el artículo 275 determina: *“El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador Título VI Régimen de Desarrollo, Capítulo primero Principios Generales en el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: *“(...) 4. Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural. 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...)”;*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, Título VI Régimen de Desarrollo, Capítulo segundo Planificación participativa para el desarrollo en el artículo 279, establece: *“El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo (...) Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;*
- Que,** Que, la Constitución de la República del Ecuador, Título VI Régimen de Desarrollo, Capítulo tercero Soberanía alimentaria en el artículo 281, determina que es responsabilidad del Estado: *“1. Impulsar la producción, transformación agroalimentaria y pesquera de las pequeñas y medianas unidades de producción, comunitarias y de la economía social y solidaria. 2. Fortalecer la diversificación y la introducción de tecnologías ecológicas y orgánicas en la producción agropecuaria.”;*

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, Título VI Régimen de Desarrollo, Capítulo tercero Soberanía alimentaria en el artículo 281, determina que el Estado: *“...normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental.”;*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, Título VII Régimen del Buen Vivir, Capítulo primero Inclusión y equidad en el artículo 375, 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,** la Constitución de la República del Ecuador, Título VII Régimen del Buen Vivir, Capítulo primero Inclusión y equidad en el artículo 376, establece: *“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,** la Constitución de la República del Ecuador, Título VII Régimen del Buen Vivir, Capítulo primero Inclusión y equidad en el artículo 389, establece: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad. (...) Tendrá como funciones principales, entre otras: 1. Identificar los riesgos existentes y potenciales, internos y externos que afecten al territorio ecuatoriano (...) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, Título VII Régimen del Buen Vivir, Capítulo segundo Biodiversidad y recursos naturales en el artículo 415, señala: *“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. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”;*
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título I Principios Generales en el artículo 4 señala como fines de los gobiernos autónomos descentralizados: *“Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales; d) la*

*recuperación y conservación de la naturaleza y el mantenimiento de medio ambiente sostenible y sustentable; e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural(...)*”;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título III Gobiernos Autónomos Descentralizados el artículo 54, determina: *“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 (...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...) i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...) 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; p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de las actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad”*;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título III Gobiernos Autónomos Descentralizados en su artículo 55, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; (...) g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley...”*;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: *“e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de

Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título VIII Disposiciones comunes y especiales de los gobiernos autónomos descentralizados, Capítulo primero en el artículo 322 con respecto a las Decisiones legislativas, faculta al concejo municipal la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.;
- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX Disposiciones especiales de los gobiernos metropolitanos y municipales, Capítulo segundo Fraccionamientos Urbanos y Agrícolas en el artículo 470 determina que: *“(...) en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.”;*
- Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su Título II Ordenamiento Territorial, capítulo I en el artículo 9, señala: *“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**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su Título II Ordenamiento Territorial, capítulo I en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados 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 y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;*

- Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su Título II Ordenamiento Territorial, capítulo II Instrumentos de Ordenamiento Territorial en el artículo 14, manifiesta: *“El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”*;
- Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su Título III Planeamientos de Uso y de la Gestión del Suelo capítulo segundo Planeamiento en el artículo 27, establece: *“Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión”*;
- Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Libro I, Título I de la Planificación del Desarrollo y la Política Pública, capítulo primero de la planificación del desarrollo en el artículo 12, señala: *“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 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Libro I, Título II del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, capítulo segundo de las entidades del sistema en el artículo 28, establece: *“Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones...”*;
- Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Libro I, Título I de la Planificación del Desarrollo y la Política Pública, capítulo tercero en su artículo 41, determina 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. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como*

*resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”;*

**Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Libro I, Título I de la Planificación del Desarrollo y la Política Pública, capítulo tercero en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo constantes de un Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión.

**Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Libro I, Título I de la Planificación del Desarrollo y la Política Pública, capítulo tercero en el artículo 43, determina que los Planes de Ordenamiento Territorial *“... son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”*

**Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Libro I, Título I de la Planificación del Desarrollo y la Política Pública, capítulo tercero en el artículo 44 establece las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: *“(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) 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 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Libro I, Título I de la Planificación del Desarrollo y la Política Pública, capítulo tercero en el artículo 46 determina que: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados”;*

**Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Libro I, Título I de la Planificación del Desarrollo y la Política Pública, capítulo tercero en su artículo 47 dispone que: *“Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”;*

**Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Libro I, Título I de la Planificación del Desarrollo y la Política Pública, capítulo tercero en el artículo 49 determina que: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;*

**Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Libro I, Título I de la

- Planificación del Desarrollo y la Política Pública, capítulo tercero en el artículo 50 determina que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación”;*
- Que,** el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 7, establece el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;
- Que,** el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 8 señala: *“ Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;*
- Que,** el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: *“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,** la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”;*
- Que,** en la reforma al Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, del 29 de mayo de 2024, en el Artículo 8., se incluye el literal *“d) Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el período administrativo anterior seguirán vigentes.”*
- Que,** el decreto N° 445, del 05 de noviembre de 2024, en su Artículo 4.- determina: *Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, por el siguiente texto:*

*Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el período 2023–2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitanos, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025.”*

**Que,** conforme consta en la Resolución s/n del Consejo Local de Planificación, en sesión realizada el día 25 de Octubre de 2024, resolvió aprobar y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo contempladas en la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón;

**Que,** con fecha 30 de octubre de 2024 se aprueba la Ordenanza N° 05-2024 “LA ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUMANDÁ”. Con registro oficial edición especial N° 1924, del 11 de diciembre de 2024.

**Que,** es necesario actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cumandá de manera que permita establecer programas y proyectos de acuerdo a las necesidades y prioridades del territorio, a las que deben ajustarse las instituciones públicas y privadas de acuerdo a sus competencias, articulando a las políticas, objetivos y estrategias de la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial, a fin de lograr un desarrollo justo e incluyente para alcanzar el buen vivir de los habitantes del cantón;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 y 264, inciso final de la Constitución de la República, Artículo.- 7, Artículo.- 54 literal e, Artículo .- 55 literales a y b; y, Artículo.- 57 literales e y x del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**EXPIDE:**

## **LA ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CUMANDÁ**

### **CAPITULO I GENERALIDADES**

#### **Sección I NATURALEZA DEL PLAN**

**Artículo 1.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cumandá son una política pública e instrumentos de planificación del desarrollo que busca ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económico-productivas; y, el manejo de los recursos naturales en función de la realidad territorial, a través de la definición de lineamientos para la ejecución del modelo territorial de largo plazo; mismo que contiene un diagnóstico que permite conocer las capacidades, oportunidades y potencialidades de desarrollo, y las necesidades que se pretende satisfacer a habitantes y turistas.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cumandá y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, fueron elaborados siguiendo las directrices legales establecidas en la Constitución de la República, el COOTAD, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley Orgánica de Participación Ciudadana, Ley

Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y demás normativa legal pertinente.

## **Sección II OBJETO**

**Artículo 2.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cumandá busca complementar la planificación económica social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible a través de los siguientes objetivos:

- a. Definir y adoptar las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos.
- b. Definir y adoptar los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio.
- c. Definir y cumplir los programas y proyectos que concreten este propósito.

## **Sección III FINALIDAD**

**Artículo 3.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cumandá responden a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, favorecedora de la calidad de vida de sus habitantes, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo.

## **Sección IV ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 4.** La presente Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, rige dentro de la circunscripción territorial del cantón Cumandá.

## **Sección V NATURALEZA**

**Artículo 5.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Cumandá constituyen el instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales vigentes.

## **Sección VI PRINCIPIOS**

**Artículo 6.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá se rigen por los siguientes principios acorde a las determinaciones y elementos establecidos en la Constitución y la Ley:

- a. Participación e inclusión: Se promueve la construcción colectiva del desarrollo cantonal, valorando la diversidad de pensamientos y fomentando la participación activa de todos los sectores de la sociedad.
- b. Desarrollo sostenible: Se impulsa un crecimiento cantonal ordenado y planificado, que armoniza las necesidades de sus habitantes con la preservación del entorno natural, garantizando un desarrollo responsable y amigable con el medio ambiente.
- c. Dignidad humana: Se reconoce y respeta el valor intrínseco de cada ciudadano como ser humano, situando a las personas en el centro de las políticas y acciones del gobierno local.
- d. Transformación social: Se prioriza la educación, la salud, el deporte y la cultura como pilares fundamentales para el progreso y bienestar de la comunidad, considerándolos motores esenciales de la transformación social del cantón.
- e. Gobernanza transparente: Se fomenta un gobierno municipal caracterizado por su transparencia, honestidad y respeto a lo público, que se distingue por la eficiencia y efectividad en sus acciones, y por su estricto apego a la legalidad en todas sus expresiones y decisiones.

## **Sección VII GLOSARIO**

**Artículo 7.** Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

**Ajuste.** - Acción puntual derivada de la aplicación y gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo que no modifica sus contenidos estructurantes y los aprovechamientos urbanísticos previamente establecidos.

**Aprovechamiento Urbanístico.** - Capacidad de uso y ocupación otorgado para un predio en el ordenamiento territorial y la planificación complementaria en cuanto a alturas de construcción, áreas edificables, retiros y usos susceptibles de implantación.

**Carácter General.** - Lineamientos y conceptos de índole general y estratégicos deseables y propicios para su aplicación en el ordenamiento territorial y el aprovechamiento de suelo.

**Carácter Regulador.** - Lineamientos específicos relacionados con normativas y acciones puntuales para la gestión de la planificación.

**Circunscripción Territorial.** - Territorio reconocido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal para el ejercicio de sus funciones y competencias.

**Componente Estructurante.** - Elemento del Plan de Uso y Gestión de Suelo que define la estructura urbano-rural, así como los límites urbanos de los principales asentamientos humanos del cantón, la clasificación y subclasificación de suelo.

**Componente Urbanístico.** - Elemento del Plan de uso y Gestión de Suelo que define las determinantes de uso y ocupación, y edificabilidad de las diferentes clasificaciones y subclasificaciones del suelo del cantón, así como las normas urbanísticas y los instrumentos de gestión de suelo para la implementación del Plan.

**Contradicción.** - Propositiones o elementos identificados en los instrumentos de planificación que al oponerse recíprocamente se invalidan

**Controversia.** - Propositiones o elementos identificados en los instrumentos de planificación que generan permanente y reiterada discusión por su falta de claridad.

**Derecho a la ciudad.**- Ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad y de las áreas rurales en condiciones de igualdad y justicia, lo que implica la gestión democrática de las ciudades y de los asentamientos humanos mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas; asegurando la función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable.

**Determinantes de Uso y Ocupación.** - Parámetros que regulan la capacidad de aprovechamiento y edificabilidad de un predio.

**Directrices.** - Constituyen el conjunto de elementos e instrucciones establecidos para el cumplimiento y ejecución del plan de desarrollo y ordenamiento territorial contenidos en las memorias técnicas y que toman forma como políticas y estrategias.

**Edificabilidad.** - Cantidad total de metros cuadrados que se pueden construir en un terreno.

**Espacios Libres.** - Áreas no construidas en los ámbitos urbanos en el que se encuentran las calles, plazas, áreas verdes y peatonales cuyo acceso es libre y público.

**Estructura Urbano-Rural.** - Constituye la clasificación de áreas que de acuerdo al modelo territorial adoptado para la planificación se determinan para aprovechamientos urbanos o rurales, esos últimos mayormente relacionados con la producción agropecuaria, ganadera u otras, así como para la conservación del patrimonio natural o su recuperación.

**Error.** - Juicio falso que ha desencadenado una acción administrativa equivocada o desacertada para la aplicación de una normativa establecida.

**Falta de Previsión.** - Que no fue contemplado de manera oportuna por desconocimiento o ha surgido como necesidad ante nuevas condiciones.

**Fraccionamiento.** - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, 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 el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

**Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS).**- Comúnmente conocido como Certificado de Afectación Urbanística o Línea de Fábrica es el documento facultativo expedido por el GAD Municipal a un administrado para la aplicación del régimen urbanístico sobre un terreno o edificio determinado.

**Informe Técnico.** - Documento que recoge un análisis sobre un asunto determinado. Recoge la problemática y sustenta justificadamente las posibles soluciones.

**Informe Urbanístico.** - Documento que contiene información sobre el régimen urbanístico aplicable a un predio, sector o unidad de ejecución; también puede relacionarse con otros asuntos relacionados con la gestión del suelo y su aprovechamiento.

**Instrumentos complementarios.** - Documentos o expedientes técnicos que tienen por objeto mejorar el nivel de detalle o alcance de los contenidos, así como la ejecución de los programas y proyectos que viabilicen la consecución de los objetivos estratégicos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Interpretación.** - Explicar o declarar el sentido de algo, y principalmente el de un texto para su mejor aplicación atendiendo a las directrices y principios establecidos en la

planificación.

**Mayor aprovechamiento.** - Posibilidad de utilizar con mayor intensidad un predio o territorio específico respecto una asignación inicial, generalmente se traduce en mayor edificabilidad, alturas o actividades que puedan receptarse.

**Mayor definición.** - Información que presenta un mayor detalle y precisión para su aplicación con respecto a la realidad territorial.

**Modelo territorial.** - Representación del estilo de desarrollo de la sociedad en el territorio, y que considera las actividades económicas, los asentamientos humanos, la población, infraestructuras y elementos de soporte natural contenidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Modificación.** - Actuación que puede aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, sus principios o componentes fundamentales de éste.

**Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** - Instrumento de planificación que promueve el desarrollo equitativo del territorio y propicia 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 de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador.

**Plan de Uso y Gestión de Suelo.** - Instrumento de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

**Planes Maestros.** - Instrumento complementario del PDOT que establece la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento con carácter sectorial. Estos planes deberán articularse con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo en todos los casos.

**Planes Parciales.** - Instrumento complementario de planificación que incluye los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.

**Planificación Urbana.** - Es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se redactan para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o, en su caso, conservación.

**Polígono de Intervención Territorial.** - Son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

**Resiliencia.** - Capacidad de una comunidad para recomponerse y dar respuesta a desastres naturales y al cambio climático; a fin de adaptarse de forma coherente al medio y superar las dificultades que el entorno impone.

**Seguimiento y Evaluación.** - Proceso que forma parte de la planificación y que ha sido establecido para facilitar el control y el rendimiento, así como para ofrecer información relevante que oriente y mejore las políticas recogidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Sistema de Asentamientos Humanos.** - Es el sistema de ciudades, pueblos, aldeas, caseríos, etc., y los canales a través de los cuales se relacionan intercambiando personas, mercancías, servicios e

información.

**Régimen urbanístico.** - Es el conjunto de determinantes que se establecen por parte del GAD para regular el aprovechamiento del territorio, en virtud de la legislación urbanística y el planeamiento asignado por el PDOT y sus instrumentos complementarios.

#### **Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:**

**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.

**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.

**Tratamiento de desarrollo.** - Se aplican 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.

**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.

**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.

**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.

#### **Tratamientos urbanísticos para suelo rural:**

**Tratamiento de conservación.** - Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

**Tratamiento de 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.

**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.

**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.

**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.

**Urbanización.** - Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

**Vivienda adecuada y digna.** - Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

## **CAPITULO II**

### **OBJETIVO Y EJES DE DESARROLLO**

#### **Sección I OBJETIVO DE DESARROLLO**

**Artículo 8.** “Consolidar al cantón Cumandá como un territorio resiliente, sostenible e inclusivo, potenciando su desarrollo integral a través de un modelo de gestión participativa y eficiente. Este modelo busca fortalecer la productividad local, la conservación de los ecosistemas y fuentes hídricas, la equidad social, y la adaptación al cambio climático. Se enfoca en aprovechar las capacidades y oportunidades del territorio, promoviendo la innovación, la diversificación económica y el uso sostenible de los recursos naturales. Todo ello, enmarcado en políticas de inclusión, protección de derechos y transparencia gubernamental, para mejorar la calidad de vida de todos los cumandenses y proyectar al cantón como un referente de desarrollo armónico y sostenible en la región.”

#### **Sección II EJES**

**Artículo 9.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo como instrumento complementario, se enmarcan en los siguientes ejes:

1. Gestión sostenible de los recursos naturales y la biodiversidad, promoviendo la conservación ambiental y la resiliencia ante riesgos naturales y antrópicos.
2. Fortalecimiento del tejido social, la identidad cultural y la inclusión, garantizando el acceso equitativo a servicios básicos y oportunidades para todos los grupos poblacionales.
3. Dinamización de la economía local a través de la diversificación productiva, el fomento de cadenas de valor y el aprovechamiento sostenible de las potencialidades del territorio.

4. Ordenamiento territorial que promueva un desarrollo urbano-rural equilibrado, con acceso a servicios básicos de calidad y espacios públicos inclusivos y seguros.
5. Fortalecimiento de la gobernanza local, la participación ciudadana y la gestión pública eficiente y transparente para la implementación efectiva de las políticas de desarrollo territorial.

## **LIBRO PRIMERO**

### **PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PDOT**

#### **CAPITULO I**

#### **CONTENIDOS, DOCUMENTOS E INTERPRETACIÓN DEL PDOT**

##### **Sección I CONTENIDOS DEL PDOT**

**Artículo 10.** Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son:

- a) Diagnóstico Estratégico. - Cuenta con el análisis de los problemas y potencialidades de los componentes: biofísico; socio- cultural; económico-productivo; asentamientos humanos que incluye movilidad, energía y telecomunicaciones; y, político institucional.
- b) Propuesta. - Que incluye la mirada prospectiva del territorio (Visión), objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, metas e indicadores, programas y proyectos sobre el modelo territorial deseado que armonizan la relación urbano-rural para mejorar la calidad de vida de la población.
- c) Modelo de Gestión. - Que incluye los procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del PDOT a partir de la estructura organizacional del GAD acorde a las necesidades y a la articulación con otros actores para solventar los problemas y fomentar las potencialidades.

##### **Sección II DOCUMENTOS DEL PDOT**

**Artículo 11.** Forman parte integrante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos que se anexan:

1. Documento de Diagnóstico Estratégico
2. Diagnóstico estratégico por componentes; e,
3. Identificación de problemas y potencialidades.
4. Visión y Modelo Territorial;
5. Propuesta de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y,
6. Modelo de Gestión.

##### **Sección III DE LA INTERPRETACIÓN DEL PDOT Y SUS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS**

**Artículo 12.** La interpretación del PDOT y sus instrumentos complementarios le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cumandá en el ejercicio de sus competencias de ordenamiento territorial; y su aplicación se realizará en forma directa por parte del ejecutivo del GAD.

**Artículo 13.** Se entenderá por interpretación la definición emitida por parte del organismo calificado según las determinaciones de la presente ordenanza que permita dilucidar respecto a contradicciones o imprecisiones que requieran esclarecimiento y que hayan sido identificadas en el PDOT o sus instrumentos complementarios; su aplicación deberá ser generalizable a otros casos similares.

**Artículo 14.** Los distintos documentos del Plan, detallados en la presente ordenanza integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el texto de la norma, que prevalecerá sobre otros instrumentos adjuntos, en relación con el contexto, en orden al cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendiendo la realidad ambiental, social y económica de la población. Los informes relacionados con modificaciones o ajustes del Plan se sustentarán en los datos constantes en los documentos del PDOT, pudiendo incorporarse nueva información que mejore el abordaje del caso analizado.

**Artículo 15.** De presentarse contradicciones gráficas entre planos prevalecerá la información que se indique en los planos que cuenten con mayor definición (mayor detalle). En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el PDOT, para su correcta aplicación se procederá atendiendo a las directrices que desde las Memorias Técnicas y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición. De igual manera, si existieran con carácter general, imprecisiones entre las propuestas explícitas contenidas en el documento de propuesta del PDOT y las propuestas del Plan de Uso y Gestión de Suelo (estas últimas de carácter regulador para el aprovechamiento del uso y ocupación del suelo en el cantón) el GAD Municipal considerará que prevalecen las propuestas de carácter regulador sobre las propuestas de carácter general del PDOT.

**Artículo 16.** En caso de controversia, falta de previsión o contradicción expresa de los contenidos del PDOT; o, controversia, falta de previsión o contradicción expresa con sus instrumentos complementarios a solicitud de parte o por vía administrativa; deberá el Concejo Municipal, previo informe técnico conjunto de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Gestión Urbana, Rural y Riesgo, optar por la interpretación más favorable al cumplimiento de los objetivos del Plan, a la protección de los recursos y el patrimonio natural, al crecimiento ordenado de los asentamientos considerando el mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y la factibilidad de dotación de infraestructuras básicas y equipamientos, a la mayor dotación de equipamientos públicos y espacios libres, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad. Las interpretaciones en cuanto no supongan los casos de modificaciones al PDOT previstas en la presente ordenanza se expedirán mediante resolución del Concejo Cantonal.

## **CAPITULO II**

### **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS AL PDOT**

#### **Sección I INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DEL PDOT**

**Artículo 17.** Los instrumentos de planificación derivados del PDOT se entenderán como instrumentos complementarios para su aplicación a nivel cantonal o local y tendrán por objeto mejorar el nivel de detalle o alcance de los contenidos, así como la ejecución de los programas y proyectos que viabilicen la consecución de los objetivos estratégicos de éste.

## **Sección II INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PDOT**

**Artículo 18.** Serán componentes complementarios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial los siguientes:

- a) El Plan de Uso y Gestión de Suelo. Que tendrá una vigencia de 12 años y que tiene por objeto la definición y estructura de los usos, edificabilidad, aprovechamientos y actividades generales mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el aprovechamiento del suelo a nivel cantonal. Su actualización, aprobación y/o reforma se realizará mediante el procedimiento establecido en la presente ordenanza.
- b) Planes Maestros. Son instrumentos que por su especificidad temática y sectorial generalmente tienen alcance cantonal; sin perjuicio de incorporar otros tipos de temáticas, por determinación técnica los planes maestros podrán ser: Planes Maestros de Agua Potable y Saneamiento, Planes Maestros de Movilidad, Tránsito y Transporte, Planes Maestros de Turismo, de Productividad, de Gestión de Áreas Intangibles, de Patrimonio Cultural según el GAD Municipal así lo requiera, sus periodos de vigencia estarán definidos por las memorias técnicas y el desarrollo de las propuestas de los mismos; en todo caso, deberán plantear horizontes temporales para su aplicación y su aprobación se realizará por ordenanza del Concejo Municipal;
- c) Planes Parciales. Constituyen instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de menor escala que viabilizan las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo y sirven para realizar un ejercicio de planeamiento pormenorizado de un polígono de intervención urbanística o una zona o sector urbano o rural específico con la finalidad de establecer un mayor detalle o aprovechamiento y uso, así como para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo; su aprobación se realizará por ordenanza.
- d) Planes Especiales de Detalle. Constituyen instrumentos de planificación y ordenamiento territorial que definen o viabilizan instrumentos de gestión del suelo, así como aprovechamientos urbanísticos para zonas de alto valor ambiental o cultural, o aquellas que sean definidas por interés de conservación paisajístico, de mitigación de impactos por vulnerabilidad a riesgos de desastres naturales y está orientado a prevenir, mitigar, corregir o compensar los impactos y efectos ambientales que se causen por el desarrollo de un proyecto, obra o actividad; su aprobación relativa al uso y ocupación de suelo se efectuará mediante ordenanza una vez se cuente con el informe favorable o autorización de la entidad respectiva. Se incluyen en este literal los planes correspondientes a la Gestión de Áreas de Conservación y Uso Sustentable.
- e) Planes de Vida. Entendidos como herramientas de planificación que sirven para articular la gestión y planificación del territorio cantonal con las áreas de propiedad comunal que merecen un tratamiento específico y una norma de zonificación pormenorizada, en razón de una lógica sectorial tales como zonas productivas,

dotación, mejora y regeneración de espacios públicos, equipamientos; su aprobación se realizará por ordenanza;

- f) Polígonos Especiales de Interés Social. Suelo destinado para la planificación o consolidación de predios que han sido urbanizados parcialmente o con ocupación dispersa y tienen necesidad de aplicar políticas de consolidación para su organización y mejor aprovechamiento urbanístico, generalmente se aplica a zonas que han sido ocupados espontáneamente y que pueden ser integrados a la planificación urbana y al sistema de asentamientos humanos, siempre y cuando no estén ubicados en áreas de protección o riesgo; su aprobación se realizará por ordenanza.
- g) Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales. Entendidos como herramientas de planificación que sirven para establecer tratamientos específicos vinculados con la dotación de infraestructura, emplazamiento de equipamientos, mejora y regeneración de espacios públicos, diseños viales, determinación de elementos constitutivos del reparto modal vial y similares; su aprobación se realizará por resolución;
- h) Planes de gestión o mejora institucional u otros de índole estrictamente administrativa cuya vigencia podrá ser de corto, mediano o largo plazo (2 a 10 años) según su proyección técnica y económica; su cuya finalidad será detallar, complementar y desarrollar de forma específica lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para permitir su aplicabilidad y operatividad a nivel institucional, tales como planes de fortalecimiento del talento humano, planes de gestión de servicios, entre otros; su aprobación se realizará mediante acto administrativo emitido por el ejecutivo cantonal.

### **CAPITULO III**

## **INSTITUCIONALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **Sección I DE LA EJECUCIÓN**

#### **RESPONSABLES Y MECANISMOS DE EJECUCIÓN**

**Artículo 19.** El PDOT se ejecutará por parte del GAD Municipal a través de la planificación operativa anual de su estructura organizacional y su correspondiente presupuesto.

#### **MECANISMOS PARA LA GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO**

**Artículo 20.** Los recursos para la ejecución provienen de las asignaciones permanentes y no permanentes asignadas al GAD Municipal, así como de los recursos propios generados por su modelo de gestión para la prestación de servicios. El GAD Municipal de considerarlo pertinente podrá suscribir convenios de cooperación y concurrencia para el ejercicio de competencias relacionadas con los objetivos y programación de proyectos establecidos en el PDOT.

**Artículo 21.** La Dirección Financiera en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial identificará la inversión ejecutada para cada uno de los programas y proyectos a fin de establecer los insumos necesarios para los respectivos informes de seguimiento y evaluación. Las Direcciones responsables

de la ejecución de los proyectos u otras actividades relativas a la prestación de servicios del GAD cuantificarán los aportes de todo el talento humano que participe en su ejecución, así como aquellos que provengan de aportes de la comunidad.

## **Sección II DEL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PDOT**

### **SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PDOT**

**Artículo 22.-** La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Cumandá o el área responsable según determinación de funciones del orgánico funcional del GAD, realizará un monitoreo semestral de las metas propuestas en el plan y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, dicho seguimiento y evaluación se reportará a la máxima autoridad cantonal, y en forma anual a los organismos rectores y al Concejo de Planificación Local.

### **DEL INFORME DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN**

**Artículo 23.** El Informe de seguimiento y evaluación que emitirá la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá contener como mínimo:

- a) Determinación concisa del periodo de seguimiento y evaluación realizado;
- b) Fundamento técnico y jurídico;
- c) Conclusión;
- d) Pronunciamiento o recomendación;
- e) Anexos relacionados con el seguimiento y evaluación; y,
- f) Firma de responsabilidad.

**Artículo 24.** La información requerida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial respecto el proceso de seguimiento y evaluación del PDOT será remitida por las Direcciones y áreas administrativas del GAD Municipal en un plazo máximo de 7 días.

**Artículo 25.** Cada Dirección Administrativa del GAD Municipal deberá generar un registro de los avances, recursos empleados y cumplimiento de los indicadores establecidos respecto los programas y proyectos a ser ejecutados, acción que se coordinará con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección Financiera del GAD Municipal.

## **Sección III DE LAS MODIFICACIONES Y AJUSTES AL PDOT**

### **MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 26.** Se entenderá por modificación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios toda aquella actuación que pueda aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, sus principios o componentes fundamentales. Se consideran modificaciones los cambios que afectan la coherencia de las previsiones de la programación de acciones respecto la reprogramación e incorporación de planes, programas y proyectos del PDOT o la supresión de los mismos en base a los informes de seguimiento y evaluación. También se

considerarán como modificaciones al PDOT y sus instrumentos complementarios las que estén relacionadas con la determinación de un mayor aprovechamiento de suelo según las categorías de ordenación, los cambios en las reservas de suelo para equipamiento y las jerarquías viarias y otras determinaciones derivadas de la legalidad vigente.

**Artículo 27.** La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, podrá:

- a) Solicitar a la Máxima Autoridad del GAD, previo informe favorable del Consejo de Planificación Local apruebe las modificaciones operativas para una nueva programación del PDOT mediante informes técnicos que evidencien la necesidad de su variación en los temas que tengan relación con la incorporación, cambios parciales o baja de los programas y proyectos propuestos en el PDOT, en todos los casos se demostrará el beneficio del cambio o incorporación y su relación y aporte a los indicadores y objetivos del PDOT; en el caso de supresión se informará sobre la imposibilidad de su ejecución o aplazamiento. Las aprobaciones de este tipo de modificaciones se realizarán mediante resolución administrativa de la Máxima Autoridad del GAD.
- b) Solicitar a la Máxima Autoridad del GAD, ponga en consideración del Concejo Cantonal las modificaciones que tengan relación con cambios en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo relativas a la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental, económico y demás definidas en la Ley que alteren e incidan sustancialmente en la propuesta de planificación, en la ordenación y uso del suelo; para lo cual presentará un expediente específico considerando las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento, así como de la normativa expedida por el Consejo Técnico. La aprobación del Concejo Cantonal se realizará mediante reforma a la ordenanza respectiva.
- c) Solicitar a la Máxima Autoridad del GAD, ponga en consideración para aprobación del Concejo Cantonal las modificaciones que tengan relación con la alineación de los proyectos y los objetivos de desarrollo al Plan Nacional de Desarrollo que apruebe o actualice el Gobierno Nacional. La aprobación del Concejo Cantonal se realizará mediante reforma a la ordenanza respectiva.
- d) Solicitar a la Máxima Autoridad del GAD, ponga en consideración para aprobación del Concejo Cantonal las modificaciones que tengan relación con la incorporación de elementos a falta de normativa específica para la regulación para el uso y ocupación del suelo. La aprobación de las incorporaciones propuestas por parte del Concejo Cantonal se realizará mediante reforma a la ordenanza respectiva.

## **DEL INFORME DE MODIFICACIÓN**

**Artículo 28.** El Informe de modificación que emitirá la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá contener como mínimo:

- a) Determinación sucinta del tipo de modificación requerida;

- b) Fundamento técnico y jurídico;
- c) Conclusión;
- d) Pronunciamiento o recomendación;
- e) Anexos relacionados con la propuesta de modificación y ajuste a los contenidos del PDOT; y,
- f) Firma de responsabilidad.

## **DE LOS AJUSTES AL PDOT**

**Artículo 29.** Se entenderá como ajuste aquellas acciones derivadas de la aplicación y gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo que por su alcance y naturaleza no impliquen incidencia sustancial de los contenidos del mismo y de los aprovechamientos urbanísticos establecidos.

**Artículo 30.** Serán considerados como ajustes y se podrán aprobar mediante resolución del Concejo Cantonal aquellos que se deriven de la aplicación en territorio de los procesos de planificación relacionados con la revisión de diseños viales o áreas de reserva de equipamientos para alcanzar acuerdos con los propietarios, mejorando su trazado o configuración y distribuyendo de mejor manera las cargas y beneficios en base a la información existente o aquella que sea aportada por los interesados. En estos casos se presentarán los informes técnicos justificativos que considerarán como referentes la protección de los recursos y el patrimonio natural o cultural, la protección de áreas de riesgo, el crecimiento ordenado y el mayor aprovechamiento edificatorio de los predios que intervienen, la factibilidad de dotación y funcionalidad de infraestructuras básicas y equipamientos, la mayor dotación de equipamientos públicos y espacios libres posible y la mejora de su configuración para su uso.

**Artículo 31.** No tendrán la consideración de modificación y serán considerados como ajustes aquellas acciones que forman parte de la ejecución de los planes, programas y proyectos del Plan Operativo Anual del GAD Municipal y que por su naturaleza son de responsabilidad administrativa y aprobación directa del ejecutivo del GAD Municipal.

## **Sección IV DE LA VIGENCIA Y EFECTOS DE APROBACIÓN DEL PDOT**

**Artículo 32.** La vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad. El PDOT vincula a la administración pública y es orientativo para los demás sectores, salvo las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes complementarios, que son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

**Artículo 33.** La falta de actualización del PDOT y del PUGS, una vez hayan transcurrido los plazos previstos en los artículos siguientes no afectarán la vigencia de los contenidos y la aplicación de la normativa urbanística aplicable.

## **VIGENCIA DEL PDOT**

**Artículo 34.** Conforme a las determinaciones legales vigentes el Plan de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial del Cantón Cumandá, tendrá vigencia de cuatro (4) años, a partir de su publicación en el Registro Oficial. Debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

## **VIGENCIA DEL PUGS**

**Artículo 35.** Se establece la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cumandá para un horizonte de doce (12) años, a partir de su publicación en el Registro Oficial. Podrá actualizarse y modificarse en cuanto a sus componentes en función de las determinaciones previstas en el Reglamento a la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

## **Sección V DE LA DIFUSIÓN, PROMOCIÓN Y ACCESO A LA INFORMACIÓN**

**Artículo 36.** El GAD Municipal será responsable de divulgar, promover y garantizar el acceso de la ciudadanía a la información relacionada con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y sus instrumentos complementarios de planificación. Esto tiene como finalidad facilitar a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones legales, asegurando que conozcan plenamente la situación urbanística que afecta a sus predios. Para ello, se implementarán los siguientes mecanismos:

- a) Consulta directa y por medios electrónicos de información general.
- b) Informes Urbanísticos
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo -IPRUS-

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios, una vez aprobados constituyen información de uso público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

## **DE LA CONSULTA DIRECTA Y POR MEDIOS ELECTRÓNICOS**

**Artículo 37.** Toda persona, ya sea natural o jurídica, tiene derecho a acceder directamente a la documentación que forma parte del Plan y de los instrumentos complementarios de desarrollo y planificación, así como a la información relativa al aprovechamiento urbanístico. Para garantizar este acceso, la administración dispondrá un espacio físico y medios virtuales a través de un Sistema de Información Local, estableciendo las condiciones de funcionamiento del servicio. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en coordinación con la Unidad de Gestión Urbana, Rural y Riesgo, designará al personal encargado de asistir a los consultantes en la localización de los documentos requeridos. Asimismo, se facilitará al público la obtención de copias de dichos documentos dentro de los plazos previstos por la ley y con el costo correspondiente a su reproducción y servicios administrativos aplicables.

## **DE LOS INFORMES URBANÍSTICOS**

**Artículo 38.** Toda persona natural o jurídica podrá solicitar por escrito un informe sobre el régimen urbanístico aplicable a un predio, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan y su desarrollo, cuya

respuesta se emitirá por parte de la Unidad de Gestión Urbana, Rural y Riesgo, en el plazo máximo de 15 días desde la fecha de solicitud. La solicitud de informe irá acompañada de un plano de emplazamiento del predio o sector a escala, en formato A4 con las coordenadas de ubicación del predio y el objeto de consulta específico. El GAD Municipal podrá requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos para brindar la atención respectiva y se considerará la presentación de la información y documentación completa por parte del peticionario para el cálculo del plazo máximo de presentación del informe. El informe tendrá carácter meramente informativo y general, sin condicionar, sustituir ni modificar las determinaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS). Las solicitudes del informe urbanístico deberán ser presentadas por un profesional habilitado en las áreas de Arquitectura y Urbanismo, y suscritas conjuntamente por el propietario del predio, el representante del sector correspondiente o su representante legal, según corresponda.

**Artículo 39.** Cuando el solicitante presente dudas o plantee condiciones susceptibles de interpretaciones diversas derivadas de las lecturas de los documentos del Plan o de sus instrumentos complementarios, estas serán evaluadas por la Unidad de Gestión Urbana, Rural y Riesgo para determinar su pertinencia. Una vez consideradas procedentes, las inquietudes serán resueltas en un plazo máximo de 30 días. La interpretación aprobada por el Concejo Cantonal mediante resolución tendrá carácter general y será aplicable a casos similares. En caso de identificarse vacíos normativos, se propondrá la modificación correspondiente, la cual será tramitada conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

#### **DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DE SUELO -IPRUS**

**Artículo 40.** El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo -IPRUS- comúnmente denominado como Certificado de Afectación Urbanística o Línea de Fábrica es el documento facultativo para la aplicación del régimen urbanístico a un terreno o edificio determinado, a partir de la fecha de su expedición. Las condiciones para su emisión, contenidos y vigencia se establecerán en la ordenanza respectiva.

#### **DEL EFECTO DE LOS INFORMES URBANÍSTICOS**

**Artículo 41.** Los informes se sustentarán en la información que de buena fe y con la responsabilidad profesional respectiva presente el interesado y su representante técnico para la determinación de las normas urbanísticas aplicables al predio. El reconocimiento de derechos a edificación se establecerá únicamente al momento de la aprobación del permiso de construcción. La falta de veracidad en la información proporcionada por los administrados será causal de nulidad del documento, sin perjuicio de las acciones legales que inicie el GAD Municipal por tal causa y las sanciones que establezca la Ley en los ámbitos civil, administrativo y/o penal para los responsables de dicha acción. De existir un error por parte del GAD Municipal al momento de la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo, el interesado en ejercicio de sus derechos podrá solicitar se considere y valore su incidencia en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar.

### **Sección VI DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN LOCAL**

**Artículo 42.** Determinése el Sistema de Información Local a partir de la información constante en el catastro municipal, las áreas de prestación y servicios del GAD y aquella generada para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios.

**Artículo 43.** El GAD Municipal estará en la obligación de generar un repositorio digital general de información que permita la actualización directa y continua por parte de los funcionarios del GAD. Se priorizará el ingreso de información relacionado con los indicadores del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la clasificación y subclasificación del suelo, las categorías de ordenación territorial, los polígonos de intervención territorial, normativa urbanística y los permisos otorgados que estuvieren relacionados con el aprovechamiento del suelo.

**Artículo 44.** La reforma de los contenidos del Sistema de Información Local deberá sujetarse a protocolos de seguridad asignando la respectiva responsabilidad a los funcionarios encargados de su actualización y modificación.

**Artículo 45.** El GAD Municipal estará en la obligación de permitir que la información correspondiente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y sus instrumentos complementarios pueda ser visualizada y consultada por la ciudadanía en general. A su vez determinará un mecanismo de registro para la consulta de la información digital.

**Artículo 46.** El GAD Municipal coordinará y propiciará a través de las instancias de participación y control social la generación de información relevante para los procesos de actualización del PDOT y sus instrumentos de planificación complementarios.

## **CAPITULO IV**

### **DE LA ACTUALIZACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN DEL PDOT Y EL PUGS**

**Artículo 47.** La actualización y complementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo se realizará de conformidad a los lineamientos establecidos por los organismos rectores nacionales y en los casos previstos por la Ley y su reglamento. En cada caso se informará en la exposición de motivos a la Máxima Autoridad Cantonal y al Concejo Cantonal sobre la necesidad de actualización o complementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo 48.** Serán insumos para el proceso de actualización o complementación los informes de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Para la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo se presentará un informe conjunto de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Gestión Urbana, Rural y Riesgo, que evaluará el cumplimiento del PUGS e identificará los elementos o normativas que no han sido implementadas.

### **DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS ACTUALIZACIONES Y COMPLEMENTACIONES**

**Artículo 49.** El procedimiento de aprobación de las actualizaciones y complementaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo se realizará mediante ordenanza y dando cumplimiento a las normativas

técnicas emitidas por los organismos rectores nacionales. Para el caso de los instrumentos complementarios de planificación se estará a lo dispuesto en la presente ordenanza.

## LIBRO II

### PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

#### CAPITULO I INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS PARA EL PLANEAMIENTO

##### Sección I Herramientas de planificación territorial

**Artículo 50. Instrumentos complementarios.** Forman parte del sistema de planificación territorial del Cantón Cumandá los siguientes instrumentos complementarios al Plan Cantonal Territorial:

1. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
2. Los Planes de escala cantonal y sectorial: Planes Maestros.
3. Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.
4. Los Proyectos Urbano Arquitectónicos especiales.
5. Las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
6. Normas Ecuatorianas de la Construcción.
7. Instrucciones Administrativas y flujos de procedimiento específicos.
8. Polígonos especiales de interés social.

**Artículo 51. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).** El PUGS es el instrumento componente del Plan de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la definición y estructura de los usos, edificabilidad, aprovechamientos y actividades generales mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

**Artículo 52. Los planes de escala cantonal y sectorial.** Son aquellos instrumentos que por su especificidad temática y sectorial tienen alcance cantonal a saber pueden ser:

1. Plan maestro de agua potable.
2. Plan maestro de movilidad.
3. Plan maestro de energía eléctrica
4. y los que la Municipalidad así lo requiera.

**Artículo 53. Los planes de escala zonal o planes parciales.** Son instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de menor escala que sirve para realizar un ejercicio de planeamiento pormenorizado de una zona o sector urbano específico que merece un cambio o actualización de la zonificación. El plan parcial procurará establecer los mecanismos de captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento en suelo y edificación. Este tipo de plan no aplica para proyectos de vivienda en áreas rurales.

**Artículo 54. Los planes especiales.** Son herramientas de planificación que sirven para

incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas, que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación detallada, en razón de una lógica sectorial a saber: Espacios Públicos, Grandes Proyectos Urbanos de Equipamiento, para la realización de estos planes se deberá contar con estudios ambientales, de movilidad, de densidad, y de impacto urbano o rural.

Este tipo de plan no aplica para proyectos de vivienda en áreas rurales.

**Artículo 55. Polígonos Especiales de Interés Social.** Es el suelo destinado para la planificación o consolidación de predios que tienen clara vocación de urbanización de sectores sociales que han sido ocupados espontáneamente y que pueden ser integrados a la planificación urbana de la ciudad, siempre y cuando no estén ubicados en áreas de protección o riesgo.

Para la aprobación de estos proyectos se debe cumplir con los requisitos sociales, técnicos y legales contemplados en la norma urbana vigente, el Concejo Municipal excepcionalmente y solo para este caso podrá contemplar asignaciones de uso y aprovechamiento, así como de lote mínimo en los polígonos definidos, y en concordancia con el nivel de consolidación de los asentamientos.

Se permiten la incorporación de asentamientos ubicados en suelo rural, siempre que tengan cierto grado de consolidación y posibilidad de servicios públicos y cumplan con los demás requisitos establecidos en la norma nacional y local.

**Artículo 56. Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales.** Son proyectos a desarrollar en suelo urbano, en lotes independientes que cuenten con un área mayor a dos mil metros cuadrados de superficie, no se podrá computar terrenos que físicamente estén separados y sumen esta área.

En estos proyectos el Concejo Municipal puede autorizar un mayor aprovechamiento que el contemplado en la zonificación con el fin de densificar la ciudad.

No se podrá disminuir en estos procesos los porcentajes contemplados para cesión por áreas verdes y se preferirá superar el quince por ciento de contribución para su autorización.

Se precisará del informe favorable de la Dirección de Planificación y Proyectos, previo al envío y aprobación por parte del Concejo Municipal.

Si el proyecto contemplare un proceso de subdivisión o urbanización no se podrá por ningún motivo disminuir la superficie del lote mínimo resultante establecido en la zonificación para el sector.

**Artículo 57. Normas de Arquitectura y Urbanismo.** Son las normas funcionales, de ornato, mejora urbana, y además establece los requisitos técnicos mínimos para la implantación de edificaciones, usos y actividades. En general establecen las condiciones básicas para asegurar condiciones básicas de habitabilidad.

**Artículo 58. Normas Ecuatorianas de la Construcción.** Es el insumo técnico de obligatorio cumplimiento legalmente emitido por el Ministerio rector de la política de hábitat y vivienda que define la norma para estructuras y sus condiciones de edificabilidad.

**Artículo 59. Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específico.** Es la norma administrativa secundaria que establece procedimiento y requisitos mínimos, que son de obligatorio cumplimiento. Estas normas no pueden reformar lo dispuesto en las

ordenanzas. En caso de conflicto o contradicción prevalece la norma legislativa municipal.

**Artículo 60. Gestión de la planificación cantonal.** Para la gestión de la planificación, la Administración Cantonal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión de suelo tales como:

Venta o Transferencia de Derechos de Edificabilidad.

1. Reajuste de Terrenos.
2. Redesarrollo.
3. Anuncio del proyecto.
4. Expropiaciones.
5. 5. Compensaciones.
6. Convenios de cooperación.
7. Mancomunidades, y,
8. otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo

**Artículo 61. Áreas de promoción.** La Administración Cantonal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, sea de índole de vivienda, comercial, industrial, de equipamiento, de movilidad, en suelo urbano o rural, que constituya grandes proyectos urbanos, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Cantonal mediante plan especial o parcial.

## **Sección II Herramientas de gestión de suelo**

**Artículo 62. Gestión territorial institucional.** Para la habilitación del suelo y la edificación, la Administración Cantonal cumplirá con las siguientes obligaciones:

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

Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de Planificación y Proyectos, oficina responsable del ordenamiento territorial de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

**Artículo 63. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación.** Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

1. El Informe de Regulación Municipal.
2. Informe de Factibilidad Urbanística.

3. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
4. Informes de consultas o peticiones.

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 64. Informe de Regulación Municipal (IRM).** El Informe de Regulación Municipal, es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que generalmente constan los siguientes datos:

1. Nombre del propietario.
2. Ubicación. Superficie. Y,
3. Áreas Construidas de un Predio.

Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como:

1. Área de lote mínimo.
2. Frente mínimo. Y,
3. Forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como:

1. Altura máxima.
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
4. Retiros Obligatorios, usos.

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

**Artículo 65. Informe de Factibilidad Urbanística.** Para efectos de factibilidad de intervención, planificación y diseño de los proyectos inmobiliarios, previo el inicio y como requisito de los procedimientos administrativos de Licencia Urbanística, 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 licenciamiento con la información íntegra, administrada y gestionada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá la siguiente información validada:

1. Nombre e identificación del propietario.
2. Ubicación.
3. Superficie.
4. Áreas construidas del predio.
5. La clasificación del suelo.
6. Usos de suelo y compatibilidades.

7. Línea de fábrica.
8. Restricciones generales e índices de edificación definidos por el PUGS.
9. Bordes de quebrada.
10. Áreas colindantes con:
  - a. Esteros, ríos o canal de aguas lluvia.
  - b. Servidumbre que se establezca para mantenimiento.
  - c. Preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos. Y,
  - d. Cualquier otro retiro de seguridad.
11. Determinación de excedente o diferencia de área si lo hubiere, estableciendo si se encuentra o no dentro del error técnico aceptable de medición.
12. Afectaciones de todo tipo, tales como:
  - a. Las relacionadas con vías.
  - b. Instalaciones eléctricas.
  - c. Sanitarias o cualquier otra.
13. La actual existencia de infraestructura básica instalada.
14. Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
15. Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.

Para la obtención del Informe de Factibilidad Urbanística se deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada suscrito por el o los propietarios y de requerirse el profesional responsable. En el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal.
2. Pago de la Tasa Administrativa.
3. Pago de impuesto predial.
4. Certificado de gravámenes original o copia certificada.
5. Copia de escritura o título de dominio.
6. Copia de documento de identidad del o los propietarios. Para personas jurídicas el RUC y nombramiento vigente del representante legal.
7. En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en la solicitud impresa en especie valorada o mediante poder.
8. Planimetría impresa georreferenciada del predio, en formato UTM WGS84 Zona 17 Latitud sur identificando claramente la:
  - a. Superficie.

- b. Dimensiones de linderos, colindantes y áreas construidas. Suscrito por el profesional responsable; y, el propietario o representante. Con un respaldo digital de la planimetría en formato .dxf o .shp, más las coordenadas geográficas en formato Excel.

En caso de que el lote sea resultado de un fraccionamiento aprobado mediante Resolución u Ordenanza, se anexará la copia certificada de la Ordenanza o Resolución y del plano de adosamientos y retiros que forma parte integrante de las mismas, de no contar con esta información el interesado planteará previamente el correspondiente pedido al Municipio en amparo de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

El flujo y temporalidad de procedimientos para la emisión del Informe de Factibilidad Urbanística, se registrará a la correspondiente Resolución Administrativa.

El Informe de Factibilidad Urbanística tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no existiere variación en la situación física o jurídica del inmueble.

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

El Informe de Factibilidad Urbanística será emitido por la Dirección de Planificación y Proyectos, la que coordinará con las demás entidades municipales en la provisión de información y la entrega.

Los anteproyectos y 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 66. Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS.** Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal o metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS. Será obligación del GADM levantar la información de los predios bajo su jurisdicción. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Datos del titular de dominio;
- b) Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido);
- c) Ubicación;
- d) Áreas de construcción;

- e) Regulaciones municipales o metropolitanas (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos));
- f) Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras));
- g) Servicios públicos de soporte; y,
- h) Observaciones.

Para la obtención del Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS), se deberá presentar los siguientes requisitos: Los requisitos mínimos a considerarse serán los siguientes:

- a) Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado; y,
- e) Levantamiento topográfico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato AutoCAD), a escala conforme normativa vigente, en caso de no estar implantado en la cartografía municipal o metropolitana

De ser el caso, un técnico del GAD Municipal realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio.

**Artículo 67. Herramientas de gestión del suelo.** Sin perjuicio de lo establecido en la norma nacional, y con la finalidad de viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos del desarrollo cantonal se prevé los siguientes instrumentos:

1. Integración Parcelaria.
2. Anuncio de Proyectos. Y,
3. Concesión Onerosa de Derechos.

**Artículo 68. Integración Parcelaria.** La integración parcelaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de englobar dos o más lotes de terreno en uno solo de mayor extensión.

**Artículo 69. Anuncio de proyecto.** El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo real de inmuebles que están ubicados en una zona de influencia por futuras obras públicas.

El anuncio de proyecto tiene como objetivo evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas y futuras, así como calcular de forma más precisa el aumento en el costo del suelo que ha soportado un predio por efecto de las obras o decisiones municipales.

El anuncio del proyecto se realizará a través del correspondiente acto administrativo, el cual contendrá el avalúo aplicable para la justa valoración del pago de la expropiación o compra.

**Artículo 70. Reajuste de Terrenos.** El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de posteriormente reestructurarlos con una subdivisión o urbanización nueva, puede ser promovida 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, deberán garantizar el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

**Artículo 71. Concesión Onerosa de Derechos.** Para la captura del mayor valor del suelo que pudiere resultar del cambio de norma sea por la transformación de suelo rural o urbano, la modificación de usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá podrá regular mediante ordenanza la venta o transferencia onerosa civil o la carga tributaria, de los derechos a edificar que estableciera.

**Artículo 72. Declaratoria de desarrollo prioritario.** A fin de promover el desarrollo de proyectos de interés público, de vivienda o equipamientos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá podrá declarar áreas de desarrollo prioritario a predios baldíos con superficies requeridas para el efecto.

## **CAPITULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS RURALES**

**Artículo 73.** En el suelo rural de producción clasificado como Producción a grícola Bajo Riego o en zonas ya intervenidas con subdivisión agrícola de unidad productiva familiar, correspondientes al Polígono de Intervención Rural 01 (PITR01) y al Polígono de Intervención Rural 08 (PITR08), y que además se encuentren dentro de la zona de influencia de recintos y centros poblados, el fraccionamiento se considerará como caso especial. Para estos casos, el Concejo Municipal legislará la respectiva ordenanza.

**Artículo 74.** Para los fraccionamientos aprobados mediante la Ordenanza 005-2021 QUE REGULA LA CREACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRÍCOLAS DEL CANTÓN CUMANDÁ Edición Especial 1578 de 05 de mayo de 2021, se establecerán condiciones mínimas de edificabilidad que mantengan la vocación del suelo actual, sin que esta propenda a la urbanización; en cumplimiento a la norma vigente.

**Artículo 75.** Los predios resultantes de un fraccionamiento en suelo rural no podrán ser objeto de subdivisión posterior, si la subdivisión no cumple con el lote mínimo del PIT al que corresponden.

## CAPITULO III DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

### Sección I Generalidades

**Artículo 76. Ámbito.** El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) delimita las zonas de planeamiento territorial del cantón Cumandá, y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo, a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; la jerarquización vial, las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la presente Ordenanza.

**Artículo 77. Vigencia.** El PUGS tendrá vigencia ordinaria de doce años, y podrá ser actualizado al inicio de cada administración municipal, preservando su completa coherencia con el PDOT.

No se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación mediante actos administrativos, excepto en los casos estipulados para modificaciones permisibles de adosamientos y retiros.

**Artículo 78. Naturaleza jurídica y derechos adquiridos.** Las normas contenidas en esta Ordenanza son indicativas y obligatorias para los propietarios del suelo, así como para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana y el cambio de norma de la zonificación o clasificación del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

**Artículo 79. Elementos del PUGS.** Son componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), 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 y Proyectos queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales.

**Artículo 80. Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).** El Plan de Uso y Gestión de suelo tiene dos componentes:

1. El componente estructurante
2. El componente urbanístico

## CAPITULO IV COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y URBANÍSTICO DEL TERRITORIO

**Artículo 81. Del Componente Estructurante.** Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.

**Artículo 82. Del Componente Urbanístico.** El uso y edificabilidad del suelo urbano y rural y los instrumentos de gestión aplicables, en armonía con el modelo territorial

adoptado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

## **Sección I Clasificación del suelo**

**Artículo 83. Clasificación del suelo.** El suelo del Cantón Cumandá se clasifica en Urbano y Rural.

El suelo Urbano a su vez se sub clasifica en:

- a. Consolidado.
- b. No Consolidado. Y,
- c. De Protección.

El suelo Rural se subclasifica en:

- a. De Producción.
- b. De Aprovechamiento extractivo.
- c. De protección y conservación. y,
- d. De expansión urbana.

Esta clasificación, subclasificación, y sus delimitaciones podrán ser reformadas de conformidad a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; y, su Reglamento de aplicación.

El límite urbano, la clasificación y subclasificación del suelo que constan en el mapa Anexo que forman parte integrante de esta Ordenanza.

**Artículo 84. Suelo Urbano.** El suelo urbano es el soporte físico que actualmente presenta ocupación de población concentrada y que en su mayoría está dotado por infraestructura de servicios básicos y públicos y que en su conformación y tramas presentan una red continua vial que conecta espacios públicos y privados.

**Artículo 85. Suelo Rural.** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, de protección ambiental, extractivas, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

### **Sub clasificación del suelo urbano**

**Artículo 86. Urbano Consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por edificaciones para la habitación.

Esta subclasificación también es aplicable al suelo que por historia ha adquirido usos y vocaciones urbanas pese a estar inserto en parroquias rurales y/o Recintos.

**Artículo 87. Suelo Urbano No Consolidado.** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Esta subclasificación también es aplicable al suelo que por historia ha adquirido usos

y vocaciones urbanas pese a estar inserto en parroquias rurales y/o Recintos.

**Artículo 88. Suelo Urbano de Protección.** Es el suelo que pese a estar en áreas reservadas principalmente para la vivienda, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, arqueológicas o paleontológicas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá su ocupación para la habitación según la legislación nacional y local correspondiente. Para que un suelo urbano de protección, sea considerado como tal deberá incorporárselo dentro de los planes y mecanismos que establece la norma nacional y urbana del cantón en los ejes: ambiental, patrimonial y de riesgos y demás norma pertinente.

#### **Sub clasificación del suelo rural**

**Artículo 89. Suelo Rural de Producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, que deberá observar un equilibrio con la conservación ambiental. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y la urbanización masiva, el fraccionamiento o subdivisión en lotes menores a lo establecido en la zonificación y de pequeños loteamientos.

**Artículo 90. Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente nacional o local, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza y un equilibrio ambiental y que está condicionado al cumplimiento de requisitos ambientales y técnico mineros.

**Artículo 91. Suelo de Protección y Conservación.** Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, socioculturales, arqueológicas o paleontológicas, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección y que consten en Sistemas Nacionales de Áreas Protegidas y en subsistemas locales, tales como, cuencas, microcuencas y sistemas hidráulicos del Cantón. No es un suelo apto para recibir actividades urbanas de ningún tipo, por lo que se encuentra restringida la construcción, el fraccionamiento en lotes menores a lo observado por la zonificación o la urbanización masiva. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

**Artículo 92. Suelo Rural de Expansión Urbana.** Es el suelo rural que podrá ser transformado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del Cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.

#### **Sección II Usos de suelo**

**Artículo 93. 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 Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en esta Ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio.

Los usos de suelo son los siguientes: Residencial, Mixto, Industrial Equipamiento, Patrimonio Cultural, Protección y Conservación, Producción Agropecuaria, Aprovechamiento Extractivo; y, Comercial y de Servicios.

**Artículo 94. Uso Residencial.** Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

**Artículo 95. Clasificación del uso Residencial.** Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan dos tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUGS.

Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial consolidado en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y en las que se prefiere mantener la trama urbana y la morfología edificada.

Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial en proceso de consolidación y nuevo desarrollo en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y zonal, a su vez se promueve la densificación con la asignación de índices superiores de altura y ocupación del suelo.

**Artículo 96. Uso Mixto.** Corresponde al uso asignado a los predios con frente a los ejes estructurantes o a las áreas de futura planificación destinadas a centralidades en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones de esta Ordenanza.

**Artículo 97. Uso Industrial.** Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales:

**De Bajo Impacto.** - Se consideran a aquellas industrias que elaboran productos de mediano cubrimiento de producción y consumo, que pueden generar impactos ambientales mitigables o no los genera, y no deteriora el entorno; además genera bajos niveles de demanda en infraestructura, en las que se incluyen a las manufacturas.

**De Mediano Impacto.-** Son aquellas que elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, que genera impacto ambiental mitigable y que no deteriora el entorno, pero que por su operación tiene restricciones de localización de acuerdo al impacto que ocasione, se ubicará en la zona que corresponda luego de los informes ambientales y de riesgos cuando lo amerite; en su mayoría generan demandas de aparcamientos, demanda de transporte colectivo, instalaciones y cuya edificación puede integrarse a las características morfológicas del entorno y a las características tipológicas de la edificación.

**De Alto Impacto.-** Son industrias que generan impactos ambientales que contaminan y deterioran el área de influencia, afectando la vida humana, animal y vegetal, porque el volumen de efluentes, emisiones, ruidos y residuos sobre el medio ambiente no puede ser mitigado para llevarlos a niveles permisibles, y desbordan la capacidad que tiene los ecosistemas naturales de asimilarlos y recuperarse; además generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, aparcamientos colectivos superiores a 40 unidades, servicios e instalaciones especiales.

**Peligrosos.** - Son aquellas que generan impactos ambientales difícilmente mitigables, que requieren de un tratamiento especial.

## CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Industrial (I)	I1	De Bajo Impacto	<u>Industria panificadora</u> <u>Taller de alfombras (artesanal).</u> <u>Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña Escala</u> <u>Ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, Mallas, entre otros)</u> <u>Sin fundición, aleación y galvanoplastia</u> <u>Carpinterías, reparación de muebles y ebanistería</u> <u>Imprentas artesanales, encuadernación.</u> <u>Adhesivos (excepto la manufactura de los Componentes básicos).</u> <u>Cerámica en pequeña escala (venta)</u> <u>Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares (Carpas)</u> <u>Ensamblaje de bicicletas, motocicletas y Repuestos.</u> <u>Talleres de orfebrería y joyería</u> <u>Instrumentos musicales (artesanal).</u> <u>Productos de cal (venta)</u> <u>Productos de yeso (venta)</u> <u>Productos de porcelana (venta)</u> <u>Muebles y accesorios metálicos (venta)</u>

<b>USO</b>	<b>SIMBOLOGÍA</b>	<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>ACTIVIDADES</b>
Industrial (I)	I1	De Bajo Impacto	<u>Artículos deportivos</u> <u>Venta de paraguas, persianas, toldos</u> <u>Productos de vidrio (comercialización)</u> <u>Bloquera artesanal</u>
Industrial (I)	I2	De Mediano Impacto	<u>Fabricación de confites</u> <u>Fabricación de alimentos para animales</u> <u>Fabricación de bebidas alcohólicas (cerveza Artesanal)</u> <u>Embotellado agua purificada</u> <u>Aserrado (tratamiento de madera)</u> <u>Comercialización de fertilizantes y abonos</u> <u>Ladrillera</u> <u>Hormigonera</u> <u>Fabricación de puntales, andamio</u> <u>Fabricación de papel, cartón y artículos</u> <u>Producción de artefactos eléctricos</u> <u>Elaboración de productos de plásticos</u> <u>Plantas frigoríficas</u> <u>Fabricación de electrodomésticos y línea blanca</u> <u>Fabricación de colchones</u> <u>Laboratorios de análisis de sustancias diversas</u>
Industrial (I)	I3	De Alto Impacto	<u>Fabricación de cemento.</u> <u>Planteles avícolas.</u> <u>Faenamiento de animales – mataderos.</u> <u>Fabricación de cosméticos – industrial.</u> <u>Fabricación de vidrio.</u> <u>Fabricación de muebles de madera – industrial</u> <u>Gran escala</u> <u>Industria metalmecánica.</u> <u>Tubos de cemento.</u> <u>Fabricación de láminas asfálticas.</u> <u>Fabricación de cerámica y porcelanato.</u> <u>Bloqueras.</u> <u>Fabricación de productos de cerámica.</u>

<b>USO</b>	<b>SIMBOLOGÍA</b>	<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>ACTIVIDADES</b>
Industrial (I) I3	De Alto Impacto		<u>Fabricación de losetas de recubrimiento.</u> <u>Imprentas industriales (impresión, litografía y</u> <u>Publicación de diarios, revistas, mapas, guías)</u> <u>Industria tabacalera.</u> <u>Procesamiento de productos fibras artificiales.</u> <u>Tinturado de textiles.</u> <u>Fabricación de caucho natural o sintético.</u> <u>Curtiembre.</u> <u>Producción de plaguicidas, desinfectantes.</u> <u>Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas Sintéticas.</u> <u>Fabricación de tinta.</u> <u>Fabricación de jabón – industrial con proceso de</u> <u>Saponificación.</u> <u>Fabricación de detergentes – general.</u> <u>Fabricación de productos de plástico - con</u> <u>Polarización y tinturado.</u> <u>Fabricación de asfalto o productos asfálticos.</u> <u>Fabricación o procesamiento de productos Estructura-</u> <u>les (varillas, vigas, rieles).</u> <u>Fabricación de productos metálicos</u> <u>Bodega de baterías y materiales contaminados</u> <u>Con productos peligrosos.</u>
Industrial (I) I4	Peligroso		<u>Fabricación de cemento.</u> <u>Planteles avícolas.</u> <u>Faenamiento de animales – mataderos.</u> <u>Fabricación de cosméticos – industrial.</u> <u>Fabricación de productos farmacéuticos.</u> <u>Medicamentos.</u> <u>Fabricación de muebles de madera – industrial</u> <u>Gran escala.</u> <u>Industria metalmecánica.</u> <u>Tubos de cemento.</u> <u>Fabricación de láminas asfálticas.</u> <u>Fabricación de cerámica y porcelanato.</u> <u>Bloqueras.</u>

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Entidad Administrativa Municipal encargada de la gestión ambiental, la Unidad de Riesgos y el Cuerpo de Bomberos emitirán los respectivos informes de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

**Artículo 98. Uso Equipamiento.** Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones. En forma general los equipamientos se clasifican en:

Equipamientos de:

1. Educación
2. Cultural.
3. Salud.
4. Bienestar social.
5. Recreativo y deporte.
6. Religioso.
7. Seguridad.
8. Administración Pública.
9. Funerarios.
10. Transporte.
11. Infraestructura y especial; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, zonal, de Ciudad o Cantonal.

## CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO EQUIPAMIENTO

<i>Uso</i>	<i>Simbología</i>	<i>Tipología</i>	<i>Actividades</i>
Educación EE	EE1	Barrial	Escolar (nivel básico) y preescolar
			Colegios secundarios
			Unidades educativas (niveles básico y Bachillerato)
			Institutos de educación especial
			Centros e institutos tecnológicos superiores
			Centros de investigación y experimentación-
			Forma parte de una institución pública o Privada
	EE2	Zonal	

Educación EE

			<u>Centros artesanales y ocupacionales</u>
			<u>Institutos de idiomas</u>
			<u>Cursos y capacitación</u>
			<u>Academia de artes marciales</u>
			<u>Agencia de modelos</u>
E3			<u>Centros de enseñanza para conductores</u>
			<u>Profesionales</u>
			<u>Universidades y escuelas politécnicas</u>
			<u>Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, jardín botánico, Miradores, observatorios, puntos de Información.</u>
			Centro de nivelación académica
	EC1	Barrial	Casas comunales
			<u>Bibliotecas barriales</u>
			<u>Teatros, auditorios y cines nuevos y Existentes.</u>
			<u>Bibliotecas y centros de documentación</u>
			<u>Museos de artes populares</u>
	EC2	Zonal	<u>Teatros, auditorios y cines</u>
			<u>Centros de promoción popular nuevos y Existentes</u>
Cultural EC			<u>Centros culturales</u>
			<u>Centros de convenciones</u>
			<u>Casas de la cultura</u>
	EC3	Cantonal	<u>Cinematecas</u>
			Hemerotecas

<b>Uso</b>	<b>Simbología</b>	<b>Tipología</b>	<b>Actividades</b>
Salud ES	ES1	Barrial	Subcentros de salud
	ES2	Zonal	Centros de salud
			Centros de rehabilitación
			Clínicas, dispensarios y centros de atención
	ES3	Cantonal	Odontológica con servicio de alojamiento
			Consultorios médicos
Hospital regional			
Bienestar social EB	EB1	Barrial	Centros infantiles, casas cuna y guarderías. Centros de estimulación temprana.
	EB2	Zonal	Centros de reposo. Albergues de asistencia social.
	EB3	Cantonal	Centros correccionales y de protección de menores.
Recreativo y deporte ED	ED1	Barrial	Parques infantiles, parque barrial, parques De recreación pasiva.
			Canchas deportivas excepto canchas de Fútbol.
			Alquiler de canchas de vóley.
			Gimnasios: con equipo básico (incluye sala de Aeróbicos).
			Alquiler de canchas de fútbol en césped sintético.
			Centro de espectáculos.
	ED2	Zonal	Parque zonal.
			Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados, centro de recreación turística.
			Termas y balnearios.
	ED3	Cantonal	Pista de patinaje.
			Karting.
			Plazas de toros (hasta 1000 personas).
			Parques de diversión, parques de
			Atracciones estables.
			Jardín botánico, zoológicos.
ED3	Cantonal	Parque de ciudad.	
		Parque de fauna y flora silvestre.	
		Teleférico.	
		Estadios (más de 2500 personas).	
		Plazas de toros (más de 1000 personas).	

<b>Uso</b>	<b>Simbología</b>	<b>Tipología</b>	<b>Actividades</b>
Religioso ER	ER1	Barrial	Centros de culto hasta 200 puestos. Capillas.
	ER2	Zonal	Iglesias hasta 500 puestos. Templos. Catedral.
	ER3	Cantonal	Centro de culto religioso con más de 500 puestos. Conventos y monasterios.
Seguridad EG	EG1	Zonal	Unidad de vigilancia de policía (UPC). Unidad de control del medio ambiente. Estación de bomberos. Cuartel de policía. Centros de detención provisional.
			Instalaciones militares. Cuarteles militares.
	EG2	Cantonal	Penitenciarias. Cárceles. Centros de rehabilitación social. Dinapen.
Admin- istración Pública EA	EA1	Zonal	Correos. Agencias municipales. Oficinas de agua potable, energía eléctrica, Teléfonos. Sedes de gremios y federaciones de Profesionales.
Admin- istración Pública EA	EA2	Cantonal	Oficinas gubernamentales. Administración Sedes principales de entidades públicas. Centros administrativos nacionales. Plataforma de servicios públicos. Organismos internacionales públicos o Privados.

<b>Uso</b>	<b>Simbología</b>	<b>Tipología</b>	<b>Actividades</b>		
Servicios funerarios EF	EF1	Barrial	Venta y/o alquiler de ataúdes tanatopraxia.		
			Funerarias y salas de velación sin crematorio.		
			Cementerios parroquiales o zonales con Salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, Osarios, con o sin crematorio y Columbarios, adscritos al cementerio. (área Mínima 2 ha.)		
Transporte ET	EF2	Zonal	Parques cementerios o camposantos con Salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, Osarios, con o sin crematorio y columbarios Adscritos al cementerio. (área mínima 5 ha.)		
			ET1	Zonal	Terminales locales: Estación de taxis, parada De buses, estacionamiento de camionetas, Buses urbanos, parqueaderos públicos. Transporte terrestre turístico Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
			ET2	Cantonal	Aeropuertos civiles y militares. Estaciones de ferrocarril de pasajeros. Terminal terrestre cantonal y regional.
Infraestructura EI	EI1	Barrial	Baterías sanitarias. Lavanderías públicas. Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua. Estaciones radioeléctricas. Centrales termoeléctricas.		
			EI2	Zonal	Centrales fijas y de base de servicios fijo y Móvil terrestre de radiocomunicación. Subestaciones eléctricas. Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
			EI3	Cantonal	Mercados. Plantas potabilizadoras. Planta de tratamiento y energía eléctrica. Camal.

<b>Uso</b>	<b>Simbología</b>	<b>Tipología</b>	<b>Actividades</b>
	EP1	Zonal	Talleres de maquinaria pesada-bodegaje.
			Hospitales veterinarios.
Especial EP	EP2	Cantonal	Hospedaje para mascotas.
			Centro de adiestramiento.
			Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos).
			Almacenamiento temporal externo.
			Crianza de mascotas.
			Centro de rescate integral de fauna urbano.
			Bodega de almacenamiento sin tratamiento De: envases vacíos y limpios de químicos Tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin desensamblaje, aceites vegetales usados en procesos de frituras.
			Bodega de chatarra o recicladora con
			Balanza alto rango para pallets y/o
			Basculas de alto rango para vehículos.

**Artículo 99. Uso Producción Agropecuaria.** Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

El uso recursos naturales se clasifica en: Agrícola Pecuario uso destinado a actividades agro productivas, zootécnicas, agroindustriales, forestales y de aprovechamiento turístico; y, Agrícola Residencial que corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas que permitan la vivienda en baja densidad.

## CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

<i>Simbología</i>	<i>Tipología</i>	<i>Actividades</i>
PAP	Producción agrícola pecuario	Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícola, hortícola, frutícola y cultivo de flores de libre exposición.
		Granja de producción controlada
		Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
		Huertos hortícolas, frutícolas
		Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
		Almacenamiento de abonos vegetales
		Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores)
PAR	Producción agrícola residencial	Granjas de producción pecuaria
		Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
		Pesca exclusivamente deportiva
PAI	Producción agrícola industrial	Vivienda compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas
		Vivienda compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas
PAI	Producción agrícola industrial	Procesamiento industrial de alimentos cárnicos naturales y refrigerados
		Procesamiento de frutas
		Producción y comercialización de productos lácteos
		Fabricación de chocolate

**Artículo 100. Uso Aprovechamiento Extractivo.** Es el destinado al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables en correspondencia con las disposiciones de la legislación nacional y cantonal.

## CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

<i>Simbología</i>	<i>Tipología</i>	<i>Actividades</i>
AM	Minería	Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).
		Fabricación de asfalto

**Artículo 101. Uso Comercial y de Servicios.** Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Los usos de suelo comerciales y de servicios se clasifican según su escala en Barriales, Zonales y de Ciudad o Cantonales.

## CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

<i>Uso</i>	<i>Simbología</i>	<i>Tipología</i>	<i>Actividades</i>
Comercio barrial CB	CBA	Comercio básico	Panadería, pastelería
			Bazares
			Tienda de abarrotes
			Carnicerías, tercernas
			Venta de pollo pelado
			Frigoríficos con venta de embutidos
			Fruterías
			Confiterías
			Venta de colorantes y aditivos
			Alimenticios
			Farmacias
			Boticas
			Ferreterías (venta al por menor)
			Venta de revistas y periódicos
			Papelería
			Venta al por menor de partes y piezas
			Eléctricas
			Floristería
			Heladerías
			Venta de comida rápida
			Bar institucional
Micromercados			
Venta al por menor de jugos			
Cafeterías			
Restaurantes con venta restringida de Bebidas alcohólicas			
Kioscos			

<b>Uso</b>	<b>Simbología</b>	<b>Tipología</b>	<b>Actividades</b>
Comercio barrial	CB2	Comercio básico	Teñido de prendas (comercio barrial)
			Actividades de serigrafía
			Costureras
			Servicio de bordado
			Confección de varias prendas
			Sastrerías
			Venta de muebles
			Servicio de limpieza y mantenimiento
			Lavado de alfombras y tapices
			Salones de belleza
Comercio zonal	CZ1	Comercio especial- izado	Peluquerías
			Oficinas privadas o públicas individuales
			Edificios de oficinas públicas, privadas y Corporativas
			Residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones
Comercio zonal	CB4	Aloja- miento doméstico	Casa de huéspedes con menos de 6 habitaciones
			Posadas con menos de 6 habitaciones
			Tapicería automotriz
			Mueblerías
			Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin taller)
			Venta de llantas
			Venta de ropa
			Licorerías (venta en botella cerrada)
Almacén de zapatos			
Comercio zonal	CZ1	Comercio especial- izado	Venta de artefactos y equipos de Iluminación

<b>Uso</b>	<b>Simbología</b>	<b>Tipología</b>	<b>Actividades</b>
			Venta de electrodomésticos
			Artículos para el hogar en general
			Venta de instrumentos musicales
			Venta de discos (audio y video)
			Artículos de cristalería
			Artículos de porcelana y cerámica
			Venta de telas y cortinas
			Venta de alfombras
			Venta de pinturas
			Vidrierías y espejos
			Ferreterías (venta al por mayor)
			Venta al por menor de accesorios,
Comercio zonal	CZ1	Comercio especializado	Partes y piezas de computadora
			Ópticas
			Laboratorio clínico
			Laboratorio dental
			Librerías
			Artículos de oficina
			Artículos deportivos
			Venta de bicicletas
			Venta de motocicletas
			Distribuidora de flores
			Venta de artículos de jardinería
			Venta, alimentos y accesorios para
			Mascotas
			Juqueterías
			Joyerías, relojerías

<b>Uso</b>	<b>Simbología</b>	<b>Tipología</b>	<b>Actividades</b>
			Venta al por menor de materiales de reciclaje
			Venta de antigüedades y regalos
			Catering
			Cabinas telefónicas
			Internet (centro de cómputo)
			Copiadora de llaves
			Centro de copiado
			Artículos de decoración
			Galerías de arte
			Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (spa), salón de bronceado, baños turco y sauna
			Centros de cosmetología y masajes
Comercio zonal	CZ1	Comercio especializado	Terapéuticos
			Venta de artesanías
			Sex shop
			Comercialización de productos de
			Vidrio (vidrierías)
			Reparación de electrodomésticos
			Radiotécnico
			Sucursales bancarias
			Cajas de ahorro
			Cooperativas, financieras
			Agencias de turismo
			Casa de empeño
			Alquiler de disfraces
			Renta de artículos en general

<b>Uso</b>	<b>Simbología</b>	<b>Tipología</b>	<b>Actividades</b>
Comercio zonal	CZ2	Servicios	Alquiler de equipos de amplificación e iluminación
			Servicio de diseño gráfico e impresión (gigantografías)
			Talleres fotográficos
			Consultorios médicos
			Consultorios psicológicos
			Prótesis dentales
			Consultorios dentales
			Tatuajes y/o piercing
			Clínicas veterinarias
			Estéticas para mascotas
			Salas de baile y danza académico
			Organización de fiestas infantiles
			Centro de lavado de ropa
			Peluquería canina
			Salón de recepciones (banquetes y Recepciones)
			Estacionamientos privados (servicio de parqueo)
			Mecánica de precisión (copia de llaves)
			Recarga de extintores, tanques de Oxígeno y otros gases
			Cambios de aceite, lavadoras de autos y Lubricadoras
Mecánica de motos			
Gasolineras y estaciones de servicio			
Comercio zonal	CZ3	Servicios especializados	Depósito de distribución al por menor (venta) de gas (GLP) desde 200 hasta 1000 kg
			Hornos (para preparación de alimentos)
			Patio de venta de vehículos livianos
			Mecánica de bicicletas
			Mecánica liviana
			Mecánica general
			Vulcanizadora
			Cerrajería
			Mecánicas semipesados
			Taller mecánico pesados
			Electricidad automotriz
			Pintura automotriz

<b>Uso</b>	<b>Simbología</b>	<b>Tipología</b>	<b>Actividades</b>
Comercio zonal	CZ4	Comercio de menor escala	Centros comerciales
			Almacenes por departamentos
			Venta al por menor de balanceados
			Venta de artículos y accesorios para animales
			Ferias temporales
			Espectáculos teatrales, recreativos
			Ferias y espectáculos de carácter
			Recreativo
			Espectáculos deportivos
			Áreas de exposición y ventas,
			Maquinarias y vehículos
			Comercio zonal
Residencial			
Hostal			
Paradero turístico			
Hostería			
Pensión			
Juegos de salón			
Sala de juegos electrónicos y			
Mecánicos sin apuestas o premios			
Billares sin venta de licor			
Sala de ping-pong			
Comercio zonal	CZ8	Centros de diversión	
			Karaoke
			Discoteca

<b>Uso</b>	<b>Simbología</b>	<b>Tipología</b>	<b>Actividades</b>
Comercio zonal	CZ9	Venta de vehículos	Venta de maquinaria liviana en general
			Venta de maquinaria pesada
	CZ10	Almacenes, bodegas y distribuidoras	Bodega de productos perecibles
			Bodega de productos no perecibles
			Distribuidora de cerveza
			Bodega de bebidas no alcohólicas
			Venta de plásticos
			Bodega de medicamentos
			Distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios
			Mercados tradicionales
CZ11	Centros de comercio	Centros de comercio popular	
		Establecimientos de carga y encomiendas	
		Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil	
		Central de abastos	
Comercio cantonal	CC1	Comercio restringido	Motel
			Night club
	CC2	Comercio especializado	Centros de acopio tipo (b) de más de 3000 cilindros de 15 kg.
			Venta de gas glp de 1001 a 3000 Cilindros 15 kg.
			Embassadora de GLP

### Sección III Compatibilidad de los Usos de Suelo

**Artículo 102. Categorías de Usos.** Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en la anterior sección y en las Reglas Técnicas correspondientes, se plantean las siguientes categorías de usos:

**Principal:** Es aquel señalado por la zonificación como predominante con carácter obligatorio, y que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.

**Permitido:** Son aquellas actividades afines al funcionamiento del uso principal, para establecer relaciones entre ellos, optimizar la utilización del comercio, servicios y equipamientos, disminuir los desplazamientos y homogenizar las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio.

**Prohibido:** Son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal, en una estructura urbano-territorial, por generar impacto urbano o ambiental negativo, por lo que son prohibidos

**Condicionado:** Son aquellos que no siendo necesarios para el funcionamiento del uso principal y no impactando en él, puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas.

La determinación de usos principales y sus respectivas compatibilidades para cada zona de planeamiento, se establecen en la sección Polígonos de Intervención Territorial del presente Libro.

El ejercicio de toda actividad dentro de la jurisdicción del Cantón Cumandá, observará que el uso de suelo sea compatible con los previstos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, para la zona donde se encuentra implantada o se pretenda implantar, cuyo control le corresponde al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a la Dirección de Planificación y Proyectos conforme su ámbito de acción. Aquella actividad cuyo uso de suelo no sea compatible, incurrirá en infracción y se sujetará al régimen sancionador.

## CAPITULO V PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

### Sección I Zonificación

**Artículo 103. Definición.** Es el proceso que tiene como fin desarrollar e implementar el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento, para el efecto se considera la división del suelo urbano y rural en grupos territoriales que presentan condiciones homogéneas en cuanto a su morfología y estructura predial a las cuales se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

**Artículo 104. Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación.** La zonificación para habilitación del suelo comprende: El tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote expresado en metros lineales; y forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

La zonificación para edificación del suelo comprende las asignaciones de: retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (“COS PLANTA BAJA”); el coeficiente de ocupación del suelo total (“COS TOTAL”), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

**Artículo 105. Dimensiones y áreas mínimas de lotes.** Las habilitaciones del suelo sean fraccionamientos (subdivisión o urbanización) o reestructuración parcelaria observarán: las dimensiones, superficies mínimas de los lotes, perpendicularidad a las vías y relación frente fondo establecidos tanto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), como en el Libro IV de esta Ordenanza.

**Artículo 106. Uso del Suelo.** Se entenderá por usos del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el PDOT, en zonas de planeamiento o sectores específicos determinados en el territorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

**Artículo 107. Coeficiente de Ocupación del Suelo.** El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable 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 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 el PUGS y en los instrumentos y herramientas de la planificación territorial.

**Artículo 108. Retiros.** Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), en los instrumentos y herramientas de la planificación territorial.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignadas y establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores.

En áreas históricas podrá sustituirse el retiro posterior, únicamente si corresponden a intervenciones en edificaciones existentes y en edificaciones nuevas con tipología con patio central.

**Artículo 109. Altura y dimensiones de edificaciones.** Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en este libro y en todos los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe de Regulación Municipal.

**Artículo 110. 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 este Libro 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.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial.

**Artículo 111. Altura del local.** La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Las especificaciones técnicas de la altura de local se determinan en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2.10 m.

**Artículo 112. Edificaciones en bloques.** En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y en los instrumentos de la planificación territorial.

## **Sección II Aplicación de la Zonificación**

**Artículo 113. Aplicación de la Zonificación.** La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

En cada zona de planeamiento o eje, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.

En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.

En áreas de suelo urbano que estén determinadas como ejes estructurantes cuyos lotes que por su magnitud tengan dos o más zonificaciones, se acogerán a la zonificación correspondiente al eje estructurante en un 50% del área del lote y el 50% restante a la zonificación correspondiente al polígono de planificación en el cual se encuentra localizado siempre y cuando cumplan con el lote mínimo de la zonificación.

Si el lote está ubicado en estas áreas y supera los dos mil metros cuadrados podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.

En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipologías sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.

En predios con uso de equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan urbanístico especial.

**Artículo 114. Tipologías de formas de ocupación para Edificación.** Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

**Aislada:** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.

**Pareada:** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.

**Continua:** Mantendrá retiros frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales. Excepcionalmente se permitirá la ocupación del retiro frontal solo en planta baja.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUGS y los demás instrumentos de planificación.

**Continúa sobre línea de fábrica:** Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales.

**Especial ZR:** Con base a las definiciones de ciudades resilientes de Naciones Unidas y al principio de precaución, se prohíbe en estas zonas nuevas construcciones por áreas de afectaciones por lahares, pendientes, quebradas y movimientos en masa y antrópicos entre otros.

Para el caso de zonas especiales de desarrollo económico, previamente a la declaración nacional se solicitará la determinación del uso del suelo al Municipio del GADM del Cantón Cumandá.

**Artículo 115. Modificación 1.** La modificación permisible de adosamientos y retiros cuando la normativa establecida en las zonas de planeamiento no corresponde a la morfología del sector consolidado. Cuando la normativa establecida en las zonas

de planeamiento no corresponde a la morfología del sector consolidado se permitirá modificar los retiros establecidos en las zonas de planeamiento, más no el retiro posterior, los Coeficientes de Ocupación de Suelo en Planta Baja o Total, ni la altura de edificación, en este caso el profesional responsable presentará el estudio morfológico en la forma determinada en el instructivo emitido por la Dirección de Planificación y Proyectos para el efecto.

La modificación permisible de adosamientos y retiros que trata este artículo, aplica solamente para lotes ubicados dentro de una manzana del suelo urbano consolidado.

**Artículo 116. Modificación 2.** La modificación permisible de adosamientos y retiros cuando la implantación de una vivienda mínima posea varias limitaciones debido a la superficie del lote. En los casos en que la superficie del lote donde se implantará la nueva edificación sea menor a 200 m<sup>2</sup> se considera necesario incrementar el porcentaje de ocupación del suelo, permitiendo modificar los retiros establecidos en las zonas de planeamiento, así como los Coeficientes de Ocupación de Suelo en Planta Baja y Total, llegando a un máximo de 75% de COS PB; no se permitirá la modificación del retiro posterior ni de la altura de edificación. Para lo cual el profesional responsable presentará el estudio morfológico en la forma determinada en el instructivo emitido por la Dirección de Planificación y Proyectos para el efecto.

### **Sección III AFECTACIONES**

**Artículo 117. Áreas de afectación por vías.** Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Las características y especificaciones mínimas de las vías se sujetarán a lo establecido en la sección referente a diseño vial de las Normas de Arquitectura y Construcción, conforme la jerarquización vial constante en el Anexo 3 de esta Ordenanza.

**Artículo 118. Áreas de afectación por redes.** Son áreas por razones de seguridad que se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación.

1. Cumandá: Área de protección: desde el eje 4.00 metros.
2. Colectores y matrices de agua: Área de protección: desde el eje 4.00 metros.
3. Colectores en servidumbre de paso: Área de protección: desde el eje 3.00 metros.
4. Conductores eléctricos: De acuerdo a la normativa emitida por el ente rector.

### **Sección IV POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL**

**Artículo 119. Polígonos de Intervención Territorial (PIT).** Son áreas que se definen a partir de su conformación especial homogénea, a las que por su singularidad y morfología se les asigna un tipo de norma de uso y aprovechamiento específico, para efectos de esta Ordenanza se denominan Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y son las siguientes:

## **POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT-1-24**

## **POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL – PRINCIPALES CENTROS POBLADOS ÁREA RURAL**

### **POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL**

Documentos que son parte del ANEXO TÉCNICO del Plan de Uso y Gestión de Suelo que es objeto de la presente ordenanza.

## **LIBRO III**

### **NORMATIVA DE CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **CAPITULO I CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO CON NIVEL DE USO**

#### **Sección I ZONA DE PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN Y RESERVA.**

**Artículo 120. Definición.** Dentro de esta categoría de ordenamiento con nivel de uso:

Zona de planeamiento de protección y reserva, se encuentran todas las clasificaciones encaminadas a la protección, conservación de los ecosistemas de importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, turísticos y cultural, localizados en el cantón Cumandá.

#### **Estrategias de Protección y Conservación:**

1. Desarrollar usos compatibles con los objetivos de las áreas de conservación y protección.
2. Consolidar la protección, conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.
3. Fomentar que la población de las zonas rurales y urbanas tengan una participación activa en la implementación de la medida de conservación protección y remediación de áreas ecológicamente sensible a través de proceso de gestión ambiental dentro del territorio del cantón Cumandá.
4. Proteger, conservar y restaurar los recursos naturales existentes en el cantón, como mecanismo fundamental en la producción de agua, la mitigación y adaptación al cambio climático y la defensa del paisaje.
5. Promover la protección y conservación de la biodiversidad y ecosistemas asociados a las áreas de importancia ambiental (área de conservación y protección natural).
6. Garantizar la cobertura, continuidad y calidad de los servicios públicos, priorizando la protección de los recursos naturales en especial las cuencas hídricas, quebradas, entre otros.

#### **Tratamiento Urbanístico asignados para la zona: CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN.**

#### **Acciones estratégicas por tratamiento Urbanístico:**

1. Realizar la actualización de los inventarios de Flora y Fauna de las zonas declaradas como áreas protegidas garantizando control y monitoreo continuo que busquen la conservación de la biodiversidad.

2. Programas de incentivos para la conservación de áreas de protegidas, aplicables a los predios cuyos propietarios accedan a mantener franjas de bosque nativo intacto y sin degradación.
3. Incorporación en los diseños y en las acciones urbanísticas, los componentes del sistema de soporte ambiental para propender mitigar los efectos del cambio climático.
4. Disminución de la contaminación de las cuencas hídricas (Río Chimbo), ríos (Chanchan) quebradas (Río Azul); con la construcción e implementación de plantas de tratamiento de aguas residuales; ubicación de escombreras para desechos que se generan por actividades de construcción tales como: movimientos de tierra ya sea a través de desbanques o excavaciones; desechos de construcción: escombros provenientes de edificaciones nuevas, remodelaciones, restauraciones, demoliciones.

**Uso Principal:**

1. Preservación estricta: Mantenimiento de las características primigenias del área sin ningún tipo de actuaciones.
2. Conservación estricta: Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico o cultural. Admite pequeñas actuaciones de mejora.
3. Restauración: Actuaciones orientadas a la restauración de ecosistemas de interés.

**Uso Complementario y/o compatible:**

1. Reforestación: Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos.
2. Uso agroecológico comunitario
3. Sustitución de especies introducidas por especies nativas
4. Recuperación de espacios de interés
5. Actividades Turísticas.

**Uso Condicionado:**

1. Excursionismo y Mirador.
2. Cámping
3. Pesca deportiva / recreativa
4. Turismo comunitario condicionado
5. Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel, Bicicleta de montaña (Donwhill).
6. Actividades científico culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras.

**Uso prohibido:**

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

**Artículo 121. Determinación De Aprovechamiento Urbanístico.** Área natural de protección y conservación de Fuentes Hídricas: como cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas.

Son zonas delimitadas alrededor de los cuerpos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce.

**Artículo 122. Zona de protección hidráulica ambiental (ZPHA MINIMA).** Tendrá una extensión variable en metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas, riesgos entre otras. La extensión indicada podrá modificarse en las siguientes circunstancias:

1. Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes; Las zonas de protección se localizarán a cada lado de ríos, quebrada, acequia, canal de riego, sistema hidráulico, para lagunas, vertientes estas zonas estarán en su contorno;
2. En caso de existir talud, se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica –RG (Retiro Geológico) lo cual incrementará la franja de protección en determinada zona; Si el retiro mayor supera estos anchos deberá conservarse dicho retiro.

Por lo cual se han definido los siguientes usos

**Uso Principal**

1. Protección.
2. Conservación.
3. Mantenimiento.

**Uso Complementario y/o Compatible.**

1. Reforestación
2. Vegetación Protectora
3. Mejora ambiental
4. Recuperación de espacios de interés
5. Proyectos Ecológicos
6. Turística

**Uso Condicionado**

1. Áreas Mineras a lecho de río
2. Dragado.
3. Obras de Ingeniería.

### **Uso Restringido**

1. No Urbanizable

**Artículo 123. Zona de protección hídrica urbana ZPU.** Esta zona mantiene un ancho variable en metros adecuados, para los siguientes usos:

1. Restricción Tipo I: Comprende ambos lados de la rivera del cauce principal, que va desde el borde exterior de la Zona de protección hidráulica
2. Ambiental hasta el hasta el 50 % de la zona de protección urbana y se encuentra en la zona secundaria de inundación.

### **Uso Principal**

1. Urbanizable con restricción tipo I y Tipo II

### **Uso Complementario y/o Compatible.**

1. Usos Agrícolas
2. Equipamiento de recreación pasiva.
3. Construcción de vivienda unifamiliares con restricción tipo I y Tipo II

### **Uso Condicionado**

1. Áreas mineras a lecho de río
2. Dragado
3. Obras de Ingeniería

### **Uso Restringido**

1. Edificaciones limitadas en su estructura, número de pisos, y tipologías.
2. Uso para actividades educativas y de salud.
  - a. Restricción Tipo II Comprende ambos lados de la rivera del cauce principal, que va desde el borde exterior de la Zona de Restricción Tipo I hasta el 50 % restante de la zona de protección urbana y se encuentra en la zona terciaria de inundación.

### **Uso Principal**

1. Urbanizable con restricción tipo I y Tipo II

### **Uso Complementario y/o Compatible.**

1. Usos Agrícolas
2. Equipamiento de recreación pasiva.
3. Construcción de vivienda unifamiliares con restricción tipo I y Tipo II

### **Uso Condicionado**

1. Áreas mineras a lecho de río
2. Dragado.
3. Obras de Ingeniería.

### **Uso Restringido**

1. Edificaciones limitadas en su estructura, número de pisos, y tipologías.

### **Uso para actividades educativas y de salud.**

En los tipos de restricciones I y II solo se aplica a predios / terreno que colinden con ríos y quebradas

**Artículo 124. Zona de Aproximación.** Para el caso de fuentes de abastecimiento de agua potable se incorpora el criterio de Zona de Aproximación.

Esta zona se encuentra comprendida al menos 300 metros aguas arriba del sitio de la captación, la distancia podrá variar conforme la cercanía de poblaciones en el sector rural y la calidad del agua existente.

**Uso Prohibido:** En estas zonas bajo ningún concepto se permitirá el establecimiento de abrevaderos, letrinas, descargas de alcantarillado, botaderos de desechos a cielo abierto.

**Artículo 125. Franja Protectora Mínima.** Se establece la faja protectora mínima a la suma de las franjas de las Zonas de Protección Hidráulica y Ambiental (ZPHA) mínima y Zona de Protección Hídrica Urbana (ZPU) mínima; según el orden de drenaje ya establecido.

### **Uso Principal.**

1. Recuperación natural o inducida con especies nativas para la protección, excepto franjas para redes de alta y media tensión.

### **Uso Compatible.**

1. Investigación científica controlada.

### **Uso Prohibido.**

1. Usos agropecuarios, caza indiscriminada de especies silvestres, quema y tala, vertimiento de residuos sólidos y líquidos, utilización de productos químicos, actividades forestales productoras, actividades Industriales y agroindustriales, actividades minero-energéticas, usos urbanos, loteos, construcción de vivienda urbana, rural o campestre.
2. Se prohíbe obras y edificaciones o acciones que puedan alterar el curso de las fuentes de agua, así como también el uso de estas zonas como botaderos de desechos sólidos y material de construcción y todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

**Artículo 126. Cursos de Agua.** Todas las quebradas del cantón, mantendrán su curso a cielo abierto, las mismas que servirán como drenajes naturales de las aguas lluvias, en casos excepcionales se podrá embaular con la autorización expresa de Gestión de Riesgos y/o de la Dirección de Planificación y Proyectos:

- a. En situaciones que genere riesgos para la población;
- b. Con la finalidad de generar ejes viales o continuidad de los mismos;
- c. Disminuir la vulnerabilidad de inundación de un sector.

**Artículo 127. De los taludes.** Cuando un lote límite con un talud y esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica –RG y será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

- a. En caso que el talud también colinde con una vía se aplicará también los retiros de construcción y derechos de vías reglamentarios;
- b. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 metros y no requieran de muros de contención de acuerdo a los informes técnicos, realizados por los subprocesos de Gestión de Riesgos y/o Áridos y Pétreos; deberán estar recubiertos por vegetación rasante o con especies nativas y se deben conformar cunetas de coronación que ayuden a evitar la humedad en la parte superior.
- c. Los proyectos arquitectónicos podrán modificar las características del talud y la aprobación del diseño del mismo Para la ejecución de labores de diseño de talud será necesario los informes técnicos; la autorización de desbanque o excavaciones; dicho proyecto deberá estar autorizado por los sub procesos de la Dirección de Planificación.

(Áridos y Pétreos, y Gestión de Riesgos).

## **Sección II ZONA DE PRODUCCIÓN Y APROVECHAMIENTO**

**Artículo 128. Definición.** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

**Artículo 129. Objetivo.** Contribuir a una eficiente producción agropecuaria que garantice la seguridad y soberanía alimentaria de la población cantonal, y otras necesidades materiales básicas que genere mayores ingresos al sector rural sin afectar al medio ambiente y evitando el despoblamiento y abandono de este sector productivo.

**Artículo 130. Zona de Planeamiento Agrícola Productiva.** Para el planeamiento de la zona rural agrícola productiva, por sus condiciones de homogeneidad se propone su unificación y la conformación de la Zona de Planeamiento Agrícola Productiva.

## **Sección III SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL: PRODUCCIÓN**

**Artículo 131. Estrategias de Planeamiento Agrícola Productiva.** Establecer las condiciones físicas, financieras, sociales, ambientales y jurídicas para la atracción de inversión privada local y extranjera que generen valor agregado a la economía, empleos de calidad, innovación y transferencia de conocimiento.

Impulsar el desarrollo del sector agropecuario en base a sus aptitudes, vocaciones productivas y canales de comercialización eficientes, en todo el cantón y con la implementación de buenas prácticas agrícolas.

Impulsar la comercialización asociativa, el encadenamiento productivo y la agroecología en las pequeñas y medianas unidades económicas en todo el cantón.

Impulsar un ecosistema favorable para la innovación y el emprendimiento, provenientes especialmente de las Mipymes y de la Economía popular y Solidaria del territorio, a través de un trabajo articulado público privado.

Articular un mecanismo institucional, que permita organizar de mejor forma las estrategias de competitividad del Cantón Cumandá y tender puentes de diálogo y acción permanentes entre los distintos actores públicos y privados en armonía con los demás componentes territoriales.

Articular programas de financiamiento y generación de mecanismos alternativos, para impulsar negocios innovadores y con potencial de crecimiento.

Promover al turismo como una de las principales actividades económicas del cantón en todas sus formas (turismo comunitario, deportivo, gastronómico, científico y tecnológico, histórico, cultural y de identidad) aprovechando los recursos eficientemente distribuidos en el cantón.

Generar programas de capacitación, investigación y asistencia técnica en áreas acordes con las necesidades de las cadenas de valor, y en articulación con la academia para diversificar la producción y mejorar la productividad en todo el cantón.

Anclar las compras públicas a los sectores productivos locales mediante un diálogo permanente entre los actores que permita la socialización sobre la planificación de proyectos de inversión, de manera oportuna, para que el sector privado pueda organizar su esquema productivo a las demandas de productos y servicios gubernamentales.

Implementar herramientas tecnológicas que procuren eficiencia, celeridad, comodidad al usuario y la aplicación de los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia para el otorgamiento de permisos de funcionamiento y emisión de patentes.

#### **Sección IV TRATAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADOS PARA LA ZONA: PROMOCIÓN PRODUCTIVA Y RECUPERACIÓN.**

##### **Artículo 132. Acciones estratégicas por tratamiento Urbanístico.**

Generación de actividades de investigación de ciencia y tecnología.

Organización del sistema de comercialización con niveles de modernización, eficiente, técnico e higiénico, generando valor agregado a los productos.

Implementación del Plan de Movilidad y de conectividad cantonal como eje articulador de desarrollo en articulación con el GADP de Chimborazo

Campañas para prevención de la contaminación ambiental.

Integración del sistema de tratamiento de desechos en las zonas rurales que incentiven la clasificación y reciclaje de desechos orgánicos para su reutilización en el sistema de producción agroecológica. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Planteamiento de proyectos de tecnificación y de innovación agro productivas.

Revalorización del sector rural y sus zonas productivas como eje de desarrollo.

Desestimular el fraccionamiento de suelo productivo rural.

Creación de programas e incentivos al mediano y pequeño productor.

Articulación del cantón a las estrategias de cambio de la matriz productiva incorporando a los productores de las zonas rurales y urbanas a las propuestas de encadenamientos productivos.

Coordinación integral con el SENAGUA y el GADPCH la tecnificación y mejoramiento de los sistemas de Riego.

**Artículo 133. Clasificación de la de zona de planeamiento agrícola productiva.** Por sus condiciones de homogeneidad se propone su unificación y la conformación de la Zona de Planeamiento Agrícola Productiva; en esta categoría se conforma dos subzonas que serán definidas como:

1. Área Agrícola.
2. Área de Transición

**Artículo 134. Determinación de aprovechamiento urbanístico Área Agrícola.**

Descripción. Está compuesta por la Zona de Producción Agropecuaria las cuales son áreas eminentemente productivas, estos suelos con aptitud agrícola pueden ser utilizados para el desarrollo intensivo de actividades agrícolas con cultivos de ciclo corto, anuales, bianuales y perennes o a su vez desarrollar actividades pecuarias adaptadas ecológicamente a la zona. Los niveles de usos en esta zona son los detallados en el siguiente artículo.

**Artículo 135. Nivel de uso.** Área Agropecuaria de protección. Son terrenos conformados por cobertura de bosque nativo y vegetación nativa (arbustiva) en pendientes fuertes de 50-70%, y >70, localizadas bajo los 3 600 m.s.n.m. Los usos asignados para estas zonas son:

**Uso Principal:**

1. Preservación
2. Restauración.
3. Mantenimiento

**Uso Compatible:**

1. Vivienda Unifamiliar de baja densidad: Construcción destinada para residencia del agricultor. Estrictamente ligada a la explotación directa
2. Reforestación: Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos.
3. Forestación
4. Pastoreo Ocasional
5. Conservación de espacios de interés (cauces de ríos)
6. Actividades científico culturales
7. Cultivos permanentes y pastos considerada.

**Uso Condicionado:**

1. Excursionismo y Mirador.
2. Cámping

3. Pesca deportiva / recreativa
4. Turismo comunitario restringido
5. Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel.

**Uso Prohibido:** todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores. Y:

1. No se permiten las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.
2. No se permite actividades de aprovechamiento de áridos y pétreos. En caso de concesiones mineras existentes, deberán cumplir con las disposiciones estipuladas en la Ley, Reglamento y Ordenanza correspondiente.

Las características de ocupación del suelo en edificabilidad:

- a. Tipo de implantación: AISLADA
- b. Altura: No superior a 2 pisos (6m)
- c. Retiro frontal: de 20 metros en función de la categoría vial existente.
- d. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) para vivienda: 0,3 %.
- e. Observaciones: Se permitirá hasta el 6% adicional para edificaciones complementarias en una sola planta (bodegas, establos, galpones, guardianías; entre otros)

El tamaño mínimo de parcela en esta categoría, así como el tamaño mínimo de subdivisión es de 50 000 m<sup>2</sup> (5 ha), con un frente mínimo de 180m. dejando una salvedad de +/- 20% tanto en superficie como en frente.

**Artículo 136. Nivel de uso.** Áreas agropecuarias con restricción. Áreas constituidas por terrenos con pendientes comprendidas entre 12 y 25%, con un tipo de ecosistema árido, lo que restringe ciertas actividades agropecuarias

**Uso Principal:**

1. Agrícola Limitado.

**Uso Compatible:**

1. Vivienda Unifamiliar de baja densidad: Construcción destinada para residencia del agricultor. Estrictamente ligada a la explotación directa
2. Reforestación
3. Forestación
4. Pastoreo Ocasional
5. Conservación de espacios de interés (cauces de ríos)
6. Actividades científico culturales
7. Cultivos permanentes y pastos.

**Uso Condicionado:**

1. Excursionismo y Mirador.

2. Cámping
3. Pesca deportiva / recreativa
4. Turismo comunitario condicionado.
5. Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel.
6. Explotación de minerales metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.
7. Escombreras privadas y municipales
8. Desbanques y/o rellenos con fines agrícolas o de habilitación de áreas afines a los usos compatibles (senderos, lagunas o lagos artificiales, piscinas acuícolas, entre otras

**Uso Prohibido:** todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Las características de ocupación del suelo para edificabilidad:

- a. Tipo de implantación: AISLADA
- b. Altura: No superior a 2 pisos (6 m)
- c. Retiro frontal: de 10 metros en función de la categoría vial existente.
- d. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) para vivienda: 0,5 %.
- e. Observaciones: Se permitirá hasta el 4% adicional para edificaciones complementarias en una sola planta (bodegas, establos, galpones, guardianías; entre otros)

El tamaño mínimo de parcela en esta categoría, así como el tamaño mínimo de subdivisión es de 40 000 m<sup>2</sup> (4 ha), con un frente mínimo de 160 m. dejando una salvedad de +/- 20% tanto en superficie como en frente.

**Artículo 137. Nivel de uso.** Áreas agropecuarias sin restricción. Áreas constituidas por terrenos con pendientes menores a 25%, por lo que no presentan evidencia de erosión severa siendo más ligera y moderada. Son tierras poco profundas, sin o muy poca pedregosidad que no limitan las labores de maquinaria agrícola.

**Uso Principal:**

1. Producción Agrícola a mediana y gran escala.

**Uso Compatible:**

1. Vivienda Unifamiliar de baja densidad.
2. Cultivos agrícolas bajo invernadero
3. Florícola
4. Hortícola
5. Frutícola
6. Cultivo de Flores
7. Huertos de plantas medicinales
8. Viveros

**Uso Condicionado:**

1. Excursionismo y Mirador.
2. Cámping
3. Pesca deportiva / recreativa
4. Turismo comunitario condicionado.
5. Explotación de minerales metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.
6. Escombreras privadas y municipales
7. Desbanques y/o rellenos con fines agrícolas o de habilitación de áreas afines a los usos compatibles (senderos, lagunas o lagos artificiales, piscinas acuícolas, entre otras).

**Uso Prohibido:** todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Las características de ocupación de suelo para edificabilidad:

- a. Tipo de implantación: AISLADA
- b. Altura: No superior a 2 pisos (6 m)
- c. Retiro frontal: de 10 metros en función de la categoría vial existente.
- d. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) para vivienda: 0,75 %.
- e. Observaciones: Se permitirá hasta el 4% adicional para edificaciones complementarias en una sola planta (bodegas, establos, galpones, guardianías; entre otros).

El tamaño mínimo de parcela en esta categoría, así como el tamaño mínimo de subdivisión es de 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) y 2.000 m<sup>2</sup>, de acuerdo al PIT correspondiente, con un frente mínimo de 180m. dejando una salvedad de +/- 20% tanto en superficie como en frente.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** -En la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus actualizaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución y la Ley, en coordinación con los demás niveles de Gobierno para alcanzar los objetivos previstos y la visión establecida en dicho documento.

**SEGUNDA.** -Los planes, programas y proyectos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y sus respectivas actualizaciones que no puedan ejecutarse dentro de los plazos establecidos debido a causas debidamente justificadas podrán tornarse plurianuales, por tanto, se ejecutarán de acuerdo a la disponibilidad económica financiera de la institución municipal, lo cual se reportará en los respectivos informes de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**TERCERA.** -El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, impulsará la conformación de un equipo técnico multidisciplinario interno, encargado de la

difusión, aplicación, seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como de los Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan; a cargo de la Dirección de Planificación.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** - Una vez publicada la Ordenanza en el Registro Oficial, el área de Comunicación del GAD en un plazo máximo de seis meses implementará un plan comunicacional inclusivo, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón Cumandá el contenido de esta normativa.

**SEGUNDA.** - Determinése el plazo de dos años a partir de la aprobación de la presente ordenanza para la implementación de la plataforma digital del Sistema de Información Local del GAD Municipal. A cargo de las unidades de TIC y Dirección de Planificación.

**TERCERA.** - Determinése el plazo de sesenta días a partir de la aprobación de la presente ordenanza para la actualización de la ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRÍCOLAS DEL CANTÓN CUMANDÁ, en concordancia con lo establecido en la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO del Cantón Cumandá; y en concordancia con la normativa vigente; a cargo de la Comisión de Planificación y Presupuesto, a través de su presidente o presidenta.

**CUARTA.** - Determinése el plazo de sesenta días a partir de la aprobación de la presente ordenanza para la creación de la ORDENANZA DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO Y DE ACTOS ADMINISTRATIVOS DE GESTIÓN DE SUELOS, en concordancia con lo establecido en la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO del Cantón Cumandá; y en concordancia con la normativa vigente; a cargo de la Comisión de Planificación y Presupuesto, a través de su presidente o presidenta.

**QUINTA.** - Determinése el plazo de ciento veinte días a partir de la aprobación de la presente ordenanza para la creación de la ORDENANZA DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, en concordancia con lo establecido en la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO del Cantón Cumandá; y en concordancia con la normativa vigente; a cargo de la Comisión de Planificación y Presupuesto, a través de su presidente o presidenta.

**SEXTA.** - Determinése el plazo de ciento veinte días a partir de la aprobación de la presente ordenanza para la creación de la ORDENANZA QUE REGULA LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en concordancia con lo establecido en la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO del Cantón Cumandá; y en concordancia con la normativa vigente.

**SÉPTIMA.** - Los trámites de fraccionamiento en suelo rural presentados y/o devueltos con anterioridad a la vigencia de la presente Norma, que hubieren presentado conflictos de aplicación entre: a) La Ordenanza No. 005-2021, "Ordenanza que regula la creación de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos, rurales y agrícolas del Cantón Cumandá"; y, b) La Ordenanza No. 004-2021, "Ordenanza de Uso y Ocupación de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá"; podrán ser presentados nuevamente ante el GAD Municipal, los mismos que se registrarán por lo establecido en el Capítulo II del Libro II de la presente Ordenanza.

**OCTAVA.** - Las actividades económicas, en las que se determine un medio o alto impacto ambiental, que afecten directamente al uso del suelo; deberán ser reubicadas en un plazo de dos años, previo el informe técnico de la Dirección del GAD Municipal correspondiente,

de acuerdo a su competencia, o por delegación de la Máxima Autoridad.

**NOVENA.** - Determinése el plazo de un año a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente ordenanza para el levantamiento del Plan Vial Cantonal, para que este sea aprobado mediante ordenanza. A cargo de la Dirección del GAD Municipal correspondiente, de acuerdo a su competencia, o por delegación de la Máxima Autoridad.

**DÉCIMA.** - Determinése el plazo de un año a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente ordenanza para creación del Plan Cantonal de Riesgos, el que será aprobado mediante ordenanza. A cargo de la Dirección del GAD Municipal correspondiente, de acuerdo a su competencia, o por delegación de la Máxima Autoridad.

**DÉCIMO PRIMERA.** - Determinése el plazo de seis meses a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente ordenanza, para que la Coordinación General del GAD Municipal inicie los trámites con las instituciones correspondientes para la regularización y legalización de los lotes rurales.

### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.** - Se deroga la Ordenanza 006-2021 “ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ”, del 22 de marzo de 2021. Con registro oficial edición especial N° 1578, del 5 de mayo de 2021.

**SEGUNDA.** - Se deroga la Ordenanza 005-2021 “ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS, RURALES Y AGRÍCOLAS DEL CANTÓN CUMANDÁ”, del 23 de marzo de 2021. Con registro oficial edición especial N° 1578. del 5 de mayo de 2021; y respectivas actualizaciones y modificaciones.

**TERCERA.** -Se deroga la Ordenanza N° 05-2024 “LA ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUMANDÁ”, del 30 de octubre de 2024. Con registro oficial edición especial N° 1924, del 11 de diciembre de 2024.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial y se publicará en la página web institucional y en la Gaceta Municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Cumandá, a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

Mgs. Oswaldo Bonifaz Vicuña  
ALCALDE DEL GADMCC

Abg. Sofía Yépez Bimboza  
SECRETARÍA DEL CONCEJO GADMCC

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

**Certificado de discusión.** – Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cumandá, en primero y segundo debate, en sesiones: extraordinarias, de fechas 21 y 25 de marzo de 2025

Abg. Sofía Yépez Bimboza  
SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GADMC CUMANDA

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador y observado el trámite legal correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Art. 322, del COOTAD, SANCIONO favorablemente “LA ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CUMANDÁ”.- PROMÚLGUESE y PUBLÍQUESE de conformidad con el Art. 324 del COOTAD. Cumandá 26 de marzo de 2025, a las 17h00.- Ejecútese y publíquese.

Mgs. Oswaldo Santiago Bonifaz Vicuña  
ALCALDE DEL CANTÓN CUMANDÁ

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

**Razón.** Sancionó y firmó el Alcalde del cantón Cumandá, Magister Oswaldo Santiago Bonifaz Vicuña, la ordenanza que antecede. – el día 26 de marzo de 2025, a las 17h00.

Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza  
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC