



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es una obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales. Su finalidad es garantizar que la planificación territorial sea coherente y esté alineada con el Plan Nacional de Desarrollo, así como con las dinámicas territoriales actuales. Estos planes revisados deben considerar aspectos fundamentales como las nuevas dinámicas demográficas, que incluyen el crecimiento poblacional, la migración y la expansión urbana, para responder a las necesidades emergentes del cantón.

Además, se debe proyectar el desarrollo futuro mediante la identificación de necesidades esenciales como infraestructura básica, equipamientos urbanos y áreas destinadas a la expansión agrícola e industrial. También es indispensable integrar estrategias que permitan afrontar los desafíos ambientales, priorizando la conservación de los recursos naturales, la gestión de riesgos y la adaptación al cambio climático. Paralelamente, el fortalecimiento de políticas públicas en ámbitos como vivienda, movilidad sostenible, desarrollo productivo y la protección del patrimonio cultural se vuelve un eje transversal para el progreso del cantón.

La actualización de estos instrumentos tiene el propósito de garantizar un desarrollo territorial equilibrado, eficiente y sustentable. Entre los beneficios de este proceso destacan el ordenamiento de la expansión urbana y rural, lo que evitará asentamientos irregulares y conflictos por el uso del suelo. Además, permitirá identificar zonas estratégicas para el desarrollo económico, promoviendo actividades agroindustriales, turísticas y comerciales que generen empleo y dinamización económica. Asimismo, la delimitación de áreas de conservación fomentará la gestión sostenible de los recursos naturales, mientras que la inclusión de estrategias para la prevención de riesgos contribuirá a proteger a las comunidades más vulnerables.

El contexto local del cantón Quero, caracterizado por sus actividades agrícolas, ganaderas y turísticas, resalta la necesidad de instrumentos de planificación que se adapten a su realidad territorial. Es crucial fortalecer su infraestructura vial, proteger los recursos hídricos y diversificar su matriz económica para garantizar un desarrollo armónico. Por otra parte, la actualización del PDOT y PUGS será clave para afrontar desafíos como la expansión urbana desordenada y el acceso limitado a servicios básicos en ciertas zonas rurales, estableciendo políticas públicas basadas en datos actualizados.

Por lo tanto, resulta imperativo emitir una Ordenanza que sancione la actualización del PDOT y PUGS del cantón Quero. Estos instrumentos se convertirán en una hoja de ruta para orientar el desarrollo sostenible del cantón, mejorando la calidad de vida de sus habitantes y garantizando el aprovechamiento responsable de sus recursos naturales. Con ello, se asegura una planificación integral que responda a las necesidades presentes y futuras de la población, preservando al mismo tiempo el equilibrio ambiental y territorial.



## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

### CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, 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...";

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: "Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.";

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

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

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: "El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad y otros servicios sociales necesarios.";

Que, el Artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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, los números 1 y 2 del Artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que: "...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, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “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.”;

Que, en el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

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

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala que “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, en los numerales 1, 2, 7, 8, 11 y 12 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los literales a), b), g), h), j) y k) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán sin perjuicio de otras que determine la ley, las siguientes competencias exclusivas: Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley; preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de



las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas y regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras;

Que, el Artículo 275 de la Constitución dispone que “(...) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...”;

Que, en el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador se establece que el régimen de desarrollo tendrá entre otros el siguiente objetivo: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado”;

Que, el inciso segundo del Artículo 279 de la Constitución, dispone que: “Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley”;

Que, el inciso segundo del Artículo 280 de la Constitución, dispone que: “El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”;

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

Que, de conformidad a los numerales 1, 2 y 3 del artículo 3 *ibidem*, son objetivos del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas: 1. Normar el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa y el Sistema Nacional de las Finanzas Públicas, así como la vinculación entre éstos; 2. Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos; y, 3. Definir y regular la gestión integrada de las Finanzas Públicas para los distintos niveles de gobierno.”;

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



Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina lo siguiente: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.”;

Que, el artículo 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el inciso segundo señala que: establece que: “El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código. El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley. Se aprovechará las capacidades y conocimientos ancestrales para definir mecanismos de participación.”;

Que, de acuerdo con el artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas: “Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto. Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código”;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

Que, de acuerdo al artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define 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” y que los mismos: “Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo”;

Que, el Artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala los componentes mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en concordancia con el COOTAD;

Que, en los literales a) y b) del artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas 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: “Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial...”; y, “Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto...”;

Que, el Artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone que: “(...) los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con la participación ciudadana (...)”;

Que, el Artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “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 Artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.”;

Que, el Artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “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 Artículo 50 del COPFP, establece: “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. El Ente rector de la planificación nacional, 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 Artículo 51 del COPFP, establece: “Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el número 3 del Artículo 272 de la Constitución los gobiernos autónomos descentralizados reportarán anualmente al Ente rector de la planificación nacional el cumplimiento de las metas propuestas en sus respectivos planes.”;

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

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

Que, el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su parte pertinente, prevé que: “(...) la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (...)”;

Que, de acuerdo a los literales c) y e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado



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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la ley las siguientes: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”;

Que, de acuerdo a los literales e), w) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al Concejo Municipal le corresponde entre otras cosas: “e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones”; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial. (...)”;



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

Que, el inciso primero del artículo 322 *ibidem* indica que: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros...”;

Que el Artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece en su objeto que corresponde: “(...) normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (...)”;

Que el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: “(...) para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría (...)”;

Que, el penúltimo inciso del Artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone: “(...) la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (...)”;

Que, en el artículo 46 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales se establece lo siguiente: “El ordenamiento de la producción agraria se realizará a partir de la zonificación productiva establecida en el Plan Nacional Agropecuario en concordancia con la planificación nacional; la Estrategia Territorial Nacional; el Plan Nacional de Riego y Drenaje y la Planificación Hídrica Nacional; y en concordancia con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos



Descentralizados municipales y metropolitanos; y, los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales. El ordenamiento garantizará la soberanía alimentaria, respetará la aptitud agraria de la tierra rural, la protección y uso sustentable de la capa fértil, el incremento de la productividad de las áreas dedicadas a actividades agropecuarias y regulará el crecimiento urbano sobre las tierras rurales”;

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

Que, el numeral 3 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; respecto al principio de autonomía establece lo siguiente: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece lo siguiente: “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”;

Que, el artículo 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece como objetivos del ordenamiento territorial los siguientes: “1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio”, “2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio” y “3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas”;

Que, en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece como alcance del componente de ordenamiento territorial en el marco de las competencias atribuidas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el siguiente criterio: “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 en el número 3 del Artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, prevé que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: “(...)los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias(...)”;

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que “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, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación”;

Que, el artículo 21 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios”;

Que, el artículo 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que “La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley”;



Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone lo siguiente: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico...”;

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”;

Que el Artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

Que el Artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe: “(...) las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.”;

Que el Artículo 7, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (...) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas (...)”;



Que, el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a la actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial establece lo siguiente: “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)”;

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

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece 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, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan los contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 59 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, uso y Gestión del Suelo, estipula: “Las regulaciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo son de carácter nacional y de cumplimiento obligatorio de los gobiernos autónomos descentralizados. La normativa local para el uso y la gestión del suelo emitida por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y



metropolitanos deberá guardar concordancia con las regulaciones nacionales expedidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo y de ser el caso ser más específicas que éstas últimas”;

Que, la Disposición General Segunda de la Ley de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre establece lo siguiente: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados...”;

Que, la Disposición General Segunda de la Resolución No. 003-CTUGS-2019 de 30 de octubre de 2019 (vigente y reformada por la Resolución 015-CTUGS-2023), indica: “Los expedientes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados deberán contener: el documento final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, emitida por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado respectivo (...) El informe favorable emitido por el Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación/actualización de los PDOT”;

Que, el Acuerdo Nro.SNP-SNP-2023-0049-A del 27 de junio del 2023, en el Artículo 1, acuerda: “Aprobar la “Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT Proceso 2023 - 2027”, elaborada por la Subsecretaría de Planificación Nacional, documento que se anexa y forma parte integrante del presente Acuerdo.”;

Que, mediante sentencia N° 45-15-IN/22 de fecha 12 de enero de 2022, el Pleno de la Corte Constitucional del Ecuador, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, señala que: “La Corte Constitucional analiza la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y su Reglamento. Luego del respectivo análisis constitucional por la forma, se concluye que la LORHUAA y su reglamento son inconstitucionales por la forma al contrariar el artículo 57 numeral 17 de la CRE”; que en su parte pertinente señala: “Decisión: En mérito de lo expuesto, administrando justicia constitucional y por mandato de la Constitución de la República del Ecuador, el Pleno de la Corte Constitucional resuelve: 1. Declarar la inconstitucionalidad por la forma de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y su Reglamento. 2. A fin de evitar un vacío normativo grave ambas normas permanecerán vigentes hasta la aprobación de una nueva ley de recursos hídricos. En consecuencia, en el plazo de 12 meses contados desde la publicación de esta sentencia en el Registro Oficial el Presidente de la República elaborará y presentará un proyecto de ley que deberá ser enviado a la Asamblea Nacional para que esta lo tramite de conformidad con lo prescrito en la Constitución y respetando los criterios jurisprudenciales y estándares internacionales sobre la consulta prelegislativa.”.



En ejercicio de las atribuciones que le confieren el Artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; Artículo 87, letras a) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, Artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Expide la siguiente:

**ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO 2022-2034.**



## **LIBRO I**

### **ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

#### **TÍTULO I**

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

##### **CAPÍTULO I**

##### **GENERALIDADES**

##### **SECCIÓN I**

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

##### **PARÁGRAFO I**

##### **NATURALEZA Y GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Naturaleza del Plan.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santiago de Quero actualizado es una política pública y un instrumento 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 mediano 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 actualizado fue elaborado 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 y demás normativa legal pertinente.

**Artículo 2.- Objeto del Plan.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santiago de Quero actualizado tiene como propósito articular la visión territorial en el corto, mediano y largo plazo, con las directrices e intervenciones concretas respecto del desarrollo económico, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales y el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático; los sistemas de redes de servicios de transporte, movilidad, accesibilidad, energía y telecomunicaciones; el rol de sus asentamientos humanos, tanto en el ámbito urbano como rural. Además, definir el marco de acción sobre el cual se desarrolla el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a través de los siguientes objetivos:



- a) Garantizar la movilidad local sustentable, así como el mejoramiento de los servicios de telecomunicaciones y energía a nivel cantonal para brindar un servicio de calidad;
- b) Fomentar acciones socio-recreativas incluyentes para mejorar la calidad de vida de la población a nivel cantonal;
- c) Garantizar la conservación y recuperación de los ecosistemas frágiles a nivel cantonal, con el fin de asegurar la sostenibilidad del recurso hídrico y de sus fuentes;
- d) Garantizar la movilidad local sustentable, así como el mejoramiento de los servicios de telecomunicaciones y energía a nivel cantonal para brindar un servicio de calidad;
- e) Fortalecer las actividades económicas productivas a nivel cantonal enfatizando la sostenibilidad y sustentabilidad, para contribuir a la economía popular y solidaria;
- f) Garantizar la planificación y gestión del suelo sobre la base del interés público, brindando la cobertura de servicios básicos, equipamiento y hábitat de calidad para el cantón;
- g) Fortalecer la institucionalidad del GAD y las capacidades y potencialidades de la ciudadanía; y,
- h) Fomentar acciones socio-recreativas incluyentes para mejorar la calidad de vida de la población a nivel cantonal.

**Artículo 3.- Finalidad del Plan.-** El Plan actualizado responde 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, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo.

Su finalidad es lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: mejorar las condiciones de vida y de trabajo; la preservación y cuidado del ambiente y recursos naturales, proyectando al cantón como territorio potencialmente productivo.

**Artículo 4.- Ámbito del Plan.-** El Plan es un instrumento de cumplimiento obligatorio en sus procesos de planeación y ejecución y se aplicará en todo el territorio cantonal.

**Artículo 5.- Instrumentación.-** Este Plan ha sido elaborado en apego a las expresas disposiciones legales establecidas en el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

**Artículo 6.- Vigencia y publicidad del Plan.-** Tiene vigencia desde 2023 hasta 2030, siendo público y accesible a través de la web del GADMCSQ.



## PARÁGRAFO II

### CONTENIDO Y ACTUALIZACIÓN

**Artículo 7.- Procedimientos para la actualización.-** Para el desarrollo de la actualización del Plan se conforman las siguientes instancias:

- a) Un Equipo Técnico Permanente (ETP), responsable del proceso de actualización, formado por todos los servidores de la Dirección de Planificación.
- b) Un Sistema de Participación Ciudadana (SPC), capaz de participar en el proceso de actualización y control social del PDOT.
- c) Un Consejo de Planificación Local (CPL), conformado por representantes del Consejo de Planificación Cantonal.
- d) Integrar al Consejo Cantonal de Protección de Derechos.

**Artículo 8.- Contenidos del Plan.-** Los contenidos del Plan están distribuidos en fases detalladas que incluyen análisis del PDOT vigente, mapeo de actores influyentes, diagnóstico estratégico, sistematización de problemas y potencialidades, y el modelo territorial actual.

**Artículo 9.- Propuesta del Plan.-** El Plan cuenta con visión de mediano y largo plazo, objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas para cada componente territorial (biofísico, socio-cultural, económico-productivo, asentamientos humanos, movilidad y conectividad, participación ciudadana e institucional).

**Artículo 10.- Revisión, reforma y modificación del Plan.-** La revisión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santiago de Quero se desarrollará de conformidad a lo previsto en la Ley y en las Ordenanzas pertinentes. Procederá su reforma y modificación cuando concurra alguna circunstancia sobrevenida que obligue a modificar alguno de sus elementos principales; dicha reforma o modificación deberá seguir los mismos trámites que para su aprobación.

En aplicación al artículo 48 inciso segundo del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, las reformas, modificaciones y actualizaciones serán efectuadas por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo informarse de los mismos al Consejo Cantonal de Planificación y al Pleno del Ilustre Concejo Cantonal, para su correspondiente aprobación.

**Artículo 11.- Ajustes y actualización del Plan.-** Se entiende por ajuste del plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructura o en los planes y programas, así como también, en las ordenanzas específicas formuladas para la aplicación del PDOT del Cantón Santiago de Quero.



### PARÁGRAFO III

#### MODELOS DE GESTIÓN

**Artículo 12.- Modelo territorial deseado.-** Pretende solucionar problemas identificados y aprovechar potencialidades definidas en el diagnóstico actualizado.

**Artículo 13.- Modelo de Gestión del PDOT.-** Identifica estrategias de articulación institucional, reducción de riesgos, seguimiento, evaluación, promoción y difusión del Plan.

**Artículo 14.- Entidades para la gestión y ejecución del Plan.-** El contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hace referencia a varios ámbitos de gestión, los cuales deberán ser administrados y actualizados por cada Dirección Administrativa Municipal y sus Jefaturas dentro de las competencias que le correspondan, además serán las encargadas de monitorear el correcto cumplimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santiago de Quero actualizado.

**Artículo 15.- Aprobación Presupuestaria.-** De conformidad con lo previsto en el Art. 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero tiene la obligación de verificar que en el presupuesto anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santiago de Quero actualizado.



## LIBRO II

# ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN QUERO

## TÍTULO I

### OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

#### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

#### SECCIÓN I

#### APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

#### PARÁGRAFO I

#### OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

**Artículo 16.- Ámbito de Aplicación.-** La presente ordenanza tendrá su aplicación dentro de los límites del Cantón Quero, será de fuerza obligatoria general y de aplicación en todo su territorio, tendrá como finalidad procurar el ordenamiento del territorio de acuerdo a la normativa vigente, ejerciendo control sobre el mismo como competencia exclusiva, sobre toda intervención en el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón.

**Artículo 17.- Objeto.-** La actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo, tiene como objeto definir el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Quero; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

**Artículo 18.- Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-** La actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo contiene el estudio y revisión de los elementos del componente urbanístico que implica el régimen urbanístico del suelo, su uso, ocupación y gestión, a fin de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quero, establezca los derechos y obligaciones de los ciudadanos en este ámbito, así como ejerza sus facultades de regulación, control y sanción.



## PARÁGRAFO II

### FINALIDAD, VIGENCIA Y NATURALEZA JURÍDICA

**Artículo 19.- Finalidad.-** El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene como finalidad, establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

**Artículo 20.- Vigencia.** - El plan de uso y gestión de suelo del cantón Quero, estará vigente hasta el año 2034, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente, y demás normativa vigente.

**Artículo 21.- Supremacía Normativa.** - El Plan de Uso y Gestión del Suelo prevalece sobre los otros instrumentos de planeamiento y sectoriales. Los instrumentos complementarios del Plan de Uso y Gestión del Suelo no podrán modificar el modelo territorial, la clasificación del suelo, ni el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. No se podrán incluir cambios de uso y ocupación del suelo con ordenanzas, se los propondrá siempre en observancia a la ley nacional, es decir, mediante planes parciales.

**Artículo 22.- Interpretación.-** Para la interpretación de la presente ordenanza se entenderá ésta en el contexto y en función a los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Plan de Uso y Gestión de Suelo y de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 23.- Interpretación de la norma urbanística.** - En caso de oscuridad, anomias o antinomias normativas, en las disposiciones o determinantes establecidas en la presente ordenanza, será el Concejo Cantonal quien resuelva mediante Resolución de Concejo sobre su aplicabilidad, para lo cual, se requerirá el pronunciamiento previo de los órganos y direcciones municipales competentes del GAD Municipal de Quero.

**Artículo 24.- Naturaleza jurídica.-** El Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes complementarios son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para la administración pública, las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Serán nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y



gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

## SECCIÓN II

### FACULTADES, PRINCIPIOS Y COMPONENTES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

#### PARÁGRAFO I

#### FACULTADES, PRINCIPIOS Y COMPONENTES

**Artículo 25.- Facultades.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quero, a través de sus Direcciones Departamentales, serán las encargadas de hacer cumplir con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

- a) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales el uso, ocupación y gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se puede realizar en ellos y la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.
- b) Otorgar permisos de construcción para la ejecución de obras, y emitir líneas de fábrica.
- c) Aprobar los planos de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza, y el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- d) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, de ser necesario; o para verificar el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.
- e) Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción.
- f) Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en la presente Ordenanza.
- g) Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación a edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpan el libre tránsito.
- h) Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la presente Ordenanza.
- i) Determinar las garantías necesarias para el cumplimiento de la presente normativa.
- j) Imponer las sanciones correspondientes por violación a la presente Ordenanza. Las demás que le confieren la presente Ordenanza y las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 26.- Principios Generales.** – Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

- a) La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.



- b) La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
- c) La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
- d) La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
- e) La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
- f) El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos: a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia. b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas. c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
- g) La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
- h) La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

**Artículo 27.- Componentes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.** - El PUGS se formula de acuerdo con la siguiente estructura:



- a) **Componente Estructurante:** Se constituye por los contenidos y estructura del 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 Cantonal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.
- b) **Componente Urbanístico:** Formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado del PDOT.

### SECCIÓN III

#### DEFINICIONES GENERALES

**Artículo 28.- Glosario.-** A efecto de aplicar correctamente lo expresado en esta normativa, se entenderán los términos indicados de la siguiente manera:

**Actuación urbanística:** Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

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

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

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

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

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

**Áreas no computables para el COS:** Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de



recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

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

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

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

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

**Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

**Autonomía:** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quero, goza de autonomía política, administrativa y financiera sobre el ejercicio de sus competencias para regular el uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional y legal vigente.

**Barrio:** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

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

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

**Ciudad:** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

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



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

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

**Coherencia:** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

**Concordancia:** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad.

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

**Derecho a edificar:** El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado, de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quero.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso, o terminadas las obras de construcción o urbanización, momento en el cual, se patrimonializa el derecho y cuando terminan los plazos de las autorizaciones concedidas.

**Derecho a la ciudad:** El Derecho a la ciudad comprende el ejercicio pleno de la ciudadanía, en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia; y, la gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación conforme la Constitución de la República del Ecuador.



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

**Desarrollo urbano:** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

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

**Edificabilidad:** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

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

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

- a) El derecho a un hábitat seguro y saludable.
- b) El derecho a una vivienda adecuada y digna.
- c) El derecho a la ciudad.
- d) El derecho a la participación ciudadana.
- e) El derecho a la propiedad en todas sus formas.

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

**Equidad territorial y justicia social:** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio, deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades y el acceso a servicios básicos haciendo efectivo el Buen Vivir.

**Equipamiento social y de servicios:** Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

**Espacio Público:** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que



ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

**Fraccionamiento, partición o subdivisión:** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal 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.

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

**Función pública del urbanismo:** El ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, se funda sobre decisiones adoptadas con base en el interés público, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho a gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.

Todas las decisiones sobre el uso y la gestión del suelo, relativas al PDOT, PUGS y planes urbanísticos complementarios que se tomen dentro del cantón Quero, guardarán completa armonía con las leyes vigentes y políticas de protección al patrimonio histórico del cantón, guiadas a la verificación de un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones históricas y arqueológicas, que ofrezcan a las personas locales y visitantes la oportunidad de acceso al legado cultural, con la integración y convivencia plena a la dinámica del siglo XXI.

**Hábitat:** Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

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

- a) La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
- b) La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
- c) El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- d) El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
- e) La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.



- f) Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.
- g) La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

**Infraestructura:** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

**IPRUS:** Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.

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

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

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

**Norma urbanística:** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

**Planeamiento urbanístico:** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

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

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

**Sistemas públicos de soporte:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio



público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

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

**Sustentabilidad:** Se refiere al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual, sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.

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

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

**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.

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

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

## SECCIÓN IV

### PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

#### PARÁGRAFO I

#### PLANIFICACIÓN

**Artículo 29.- Planificación.-** Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por planificación el proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que deben emprender a través de planes, el Municipio y la comunidad con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socio-económicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

De conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.



Serán nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

**Artículo 30.- Objetivos de La Planificación Territorial.-** Los planes municipales para el ordenamiento territorial y la acción urbanística, perseguirán los siguientes objetivos generales:

- a) Procurar un aprovechamiento racional y sustentable del suelo y propender hacia una equilibrada relación entre la sociedad y su entorno.
- b) Procurar que el suelo se utilice de manera compatible con el bienestar de los habitantes, el bien público y la función social.
- c) Asegurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios.
- d) Racionalizar la inversión y el uso de los recursos públicos y privados en el territorio.
- e) Mejorar la calidad de vida de la comunidad y propender el buen vivir.
- f) Dotar de infraestructura y servicios de calidad al territorio del cantón
- g) Procurar un apropiado desarrollo vial en el cantón
- h) Categorizar el suelo como base de la planificación del ordenamiento territorial.
- i) Potenciar factores de producción para garantizar servicios Ambientales, seguridad alimentaria, protección de Recursos Naturales y servicios eco sistémicos.

**Artículo 31.- Del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-** El Plan de Uso y Gestión del suelo es el instrumento normativo de planificación territorial, que forman parte de la alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y permite articular la norma urbanística con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD Municipalidad de Quero.



## TÍTULO II

### COMPONENTE URBANÍSTICO

#### CAPÍTULO I

#### INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

#### SECCIÓN I

#### POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

**Artículo 32.- Polígonos de Intervención Territorial.-** Los polígonos 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, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. El límite político-administrativo no representa un aspecto determinante para su definición.

En el cantón Quero se determinan 130 polígonos de intervención territorial, de los cuales 14 son urbanos y 116 son rurales, conforme el resumen contenido en las siguientes tablas:

Tabla 1. Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano del cantón Quero

| <b>Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano del cantón Quero</b> |                      |                         |              |               |
|---|----------------------|-------------------------|--------------|---------------|
| <b>Zona</b>   | <b>Clasificación</b> | <b>Subclasificación</b> | <b># PIT</b> | <b>Código</b> |
| Cabecera cantonal   | Urbano               | Consolidado             | 1            | PUCS-01-Q     |
|   |                      | Consolidado             | 2            | PUCC-01-Q     |
|   |                      | Consolidado             | 3            | PUCC-02-Q     |
|   |                      | No consolidado          | 4            | PUNCD-01-Q    |
|   |                      | No consolidado          | 5            | PUNCD-02-Q    |
|   |                      | No consolidado          | 6            | PUNCMI-01-Q   |
|   |                      | Protección              | 7            | PUPC-01-Q     |
|   |                      | Protección              | 8            | PUPR-01-Q     |
| Cabecera parroquial Rumipamba   | Urbano               | Consolidado             | 9            | PUCS-01-R     |
|   |                      | No consolidado          | 10           | PUNCC-01-R    |
|   |                      | No consolidado          | 11           | PUNCC-02-R    |
| Cabecera parroquial Yanayacu  | Urbano               | Consolidado             | 12           | PUCS-01-Y     |
|   |                      | No consolidado          | 13           | PUNCC-01-Y    |
|   |                      | No consolidado          | 14           | PUNCC-02-Y    |



Tabla 2. Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Quero

| <b>Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Quero</b> |                         |              |               |
|--|-------------------------|--------------|---------------|
| <b>Clasificación</b>   | <b>Subclasificación</b> | <b># PIT</b> | <b>Código</b> |
| Rural  | Protección              | 15           | PRBC-01       |
|  |                         | 16           | PRBC-02       |
|  |                         | 17           | PRBC-03       |
|  |                         | 18           | PRBC-04       |
|  |                         | 19           | PRBC-05       |
|  |                         | 20           | PRBC-06       |
|  |                         | 21           | PRBC-07       |
|  |                         | 22           | PRBC-08       |
|  |                         | 23           | PRBC-09       |
|  |                         | 24           | PRBC-10       |
|  |                         | 25           | PRBC-11       |
|  |                         | 26           | PRBC-12       |
|  |                         | 27           | PRBC-13       |
|  |                         | 28           | PRBC-14       |
|  |                         | 29           | PRBC-15       |
|  |                         | 30           | PRBC-16       |
|  |                         | 31           | PRBC-17       |
|  |                         | 32           | PRBC-18       |
|  |                         | 33           | PRBC-19       |
|  |                         | 34           | PRBC-20       |
|  |                         | 35           | PRBC-21       |
|  |                         | 36           | PRBC-22       |
|  |                         | 37           | PRBC-23       |
|  |                         | 38           | PRBC-24       |
|  |                         | 39           | PRBC-25       |
|  |                         | 40           | PRBC-26       |
|  |                         | 41           | PRBC-27       |
|  |                         | 42           | PRBC-28       |
|  |                         | 43           | PRBC-29       |
|  |                         | 44           | PRBC-30       |
|  |                         | 45           | PRBC-31       |
|  |                         | 46           | PRBC-32       |



| <b>Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Quero</b> |                         |              |               |
|--|-------------------------|--------------|---------------|
| <b>Clasificación</b>   | <b>Subclasificación</b> | <b># PIT</b> | <b>Código</b> |
| Rural  | Protección              | 47           | PRBC-33       |
|  |                         | 48           | PRBR-01       |
|  |                         | 49           | PRBR-02       |
|  |                         | 50           | PRBR-03       |
|  |                         | 51           | PRBR-04       |
|  |                         | 52           | PRBR-05       |
|  |                         | 53           | PRBR-06       |
|  |                         | 54           | PRBR-07       |
|  |                         | 55           | PRBR-08       |
|  |                         | 56           | PRBR-09       |
|  |                         | 57           | PRBR-10       |
|  |                         | 58           | PRBR-11       |
|  |                         | 59           | PRBR-12       |
|  |                         | 60           | PRBR-13       |
|  |                         | 61           | PRBR-14       |
|  |                         | 62           | PRBR-15       |
|  |                         | 63           | PRBR-16       |
|  |                         | 64           | PRBR-17       |
|  |                         | 65           | PRBR-18       |
|  |                         | 66           | PRBR-19       |
|  |                         | 67           | PRBR-20       |
|  |                         | 68           | PRBR-21       |
|  |                         | 69           | PRBR-22       |
|  |                         | 70           | PRBR-23       |
|  |                         | 71           | PRBR-24       |
|  |                         | 72           | PRBR-25       |
|  |                         | 73           | PRBR-26       |
|  |                         | 74           | PRBR-27       |
|  |                         | 75           | PRBR-28       |
|  |                         | 76           | PRBR-29       |
|  |                         | 77           | PRBR-30       |
|  |                         | 78           | PRBR-31       |
| 79   | PRBR-32                 |              |               |



| <b>Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Quero</b> |                         |              |               |
|--|-------------------------|--------------|---------------|
| <b>Clasificación</b>   | <b>Subclasificación</b> | <b># PIT</b> | <b>Código</b> |
| Rural  | Protección              | 80           | PRBR-33       |
|  |                         | 81           | PRBR-34       |
|  | Producción              | 82           | PRAC-01       |
|  |                         | 83           | PRAC-02       |
|  |                         | 84           | PRAC-03       |
|  |                         | 85           | PRAC-04       |
|  |                         | 86           | PRAC-05       |
|  |                         | 87           | PRAC-06       |
|  |                         | 88           | PRAC-07       |
|  |                         | 89           | PRAC-08       |
|  |                         | 90           | PRAC-09       |
|  |                         | 91           | PRAC-10       |
|  |                         | 92           | PRAC-11       |
|  |                         | 93           | PRAC-12       |
|  |                         | 94           | PRAC-13       |
|  |                         | 95           | PRAC-14       |
|  |                         | 96           | PRAC-15       |
|  |                         | 97           | PRAC-16       |
|  |                         | 98           | PRAC-17       |
|  |                         | 99           | PRAC-18       |
|  |                         | 100          | PRAC-19       |
|  |                         | 101          | PRAC-20       |
|  |                         | 102          | PRAC-21       |
|  |                         | 103          | PRAP-01       |
|  |                         | 104          | PRAP-02       |
|  |                         | 105          | PRAP-03       |
|  |                         | 106          | PRAP-04       |
|  |                         | 107          | PRAP-05       |
|  |                         | 108          | PRAP-06       |
|  |                         | 109          | PRAP-07       |
|  |                         | 110          | PRAP-08       |
|  |                         | 111          | PRAP-09       |
|  | 112                     | PRAP-10      |               |



| <b>Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Quero</b> |                         |              |               |
|--|-------------------------|--------------|---------------|
| <b>Clasificación</b>   | <b>Subclasificación</b> | <b># PIT</b> | <b>Código</b> |
| Rural  | Producción              | 113          | PRAP-11       |
|  |                         | 114          | PRAP-12       |
|  |                         | 115          | PRAP-13       |
|  |                         | 116          | PRAP-14       |
|  |                         | 117          | PRAP-15       |
|  |                         | 118          | PRAP-16       |
|  |                         | 119          | PRAP-17       |
|  |                         | 120          | PRAP-18       |
|  |                         | 121          | PRAP-19       |
|  |                         | 122          | PRAP-00-RR    |
|  |                         | 123          | PRAP-01-RR    |
|  |                         | 124          | PRAP-02-RR    |
|  |                         | 125          | PRAP-03-RR    |
|  |                         | 126          | PRAP-04-RR    |
|  |                         | 127          | PRAP-05-RR    |
|  |                         | 128          | PRAP-06-RR    |
|  |                         | 129          | PRAP-07-RR    |
|  |                         | 130          | PRAP-08-RR    |

Los polígonos de intervención territorial se encuentran delimitados en los siguientes anexos los cuales forman parte de la presente Ordenanza:

- *Anexo Cartográfico PUGS 01: Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera cantonal).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 02: Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Rumipamba).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 03: Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Yanayacu).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 04: Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Quero.*



## SECCIÓN II

### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

#### PARÁGRAFO I

### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Artículo 33.- Tratamientos urbanísticos.-** Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos urbanísticos aplicados para el cantón Quero son los siguientes:

1. **Suelo Urbano:**

- a) **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.
- b) **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.
- c) **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.
- d) **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.
- e) **Tratamiento de recuperación:** Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- f) **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.



## 2. Suelo rural:

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

## PARÁGRAFO II

### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO

**Artículo 34.- Tratamientos urbanísticos en suelo urbano.-** Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo urbano del cantón Quero son los siguientes: Consolidación, sostenimiento, mejoramiento integral, desarrollo, recuperación y conservación.

Tabla 3. Tratamientos urbanísticos: vinculación desde la clasificación del suelo urbano

| Clasificación | Subclasificación | Tratamiento Urbanístico |
|---------------|------------------|-------------------------|
| Urbano        | Consolidado      | Consolidación           |
|               |                  | Sostenimiento           |
|               | No consolidado   | Consolidación           |
|               |                  | Mejoramiento integral   |
|               |                  | Desarrollo              |
|               | Protección       | Recuperación            |
|               |                  | Conservación            |

Respecto a la subclasificación de suelo urbano, se contemplarán los siguientes conceptos:

- a) Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.



- b) Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- c) Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Los tratamientos urbanísticos en suelo urbano se encuentran delimitados en los siguientes anexos los cuales forman parte de la presente Ordenanza:

- *Anexo Cartográfico PUGS 05: Tratamientos urbanísticos en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera cantonal).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 06: Tratamientos urbanísticos en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Rumipamba).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 07: Tratamientos urbanísticos en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Yanayacu).*

### PARÁGRAFO III

#### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO RURAL

**Artículo 35.- Tratamientos urbanísticos en suelo rural.-** Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo rural del cantón Quero son los siguientes: conservación, recuperación y promoción productiva.

Tabla 4. Tratamientos urbanísticos: vinculación desde la clasificación del suelo rural

| Clasificación | Subclasificación | Tratamiento Urbanístico |
|---------------|------------------|-------------------------|
| Rural         | Protección       | Conservación            |
|               |                  | Recuperación            |
|               | Producción       | Promoción productiva    |
|               |                  | Conservación            |

Respecto a la subclasificación de suelo rural, se contemplarán los siguientes conceptos:

- a) Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción y el fraccionamiento.
- b) Suelo rural de protección. Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas



específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Los tratamientos urbanísticos en suelo rural se encuentran delimitados en: **Anexo Cartográfico PUGS 08: tratamientos urbanísticos en suelo rural**; lo cual forma parte de la presente Ordenanza.

### **SUBPARÁGRAFO I**

#### **TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN EN SUELO RURAL**

**Artículo 36.- Tratamiento de Conservación en suelo rural.-** Se aplica en polígonos de intervención territorial donde existen quebradas y vegetación arbustiva propia del ecosistema páramo y/o cuerpos de agua. En esta zona se permitirá todas las prácticas de conservación, forestales, agroforestales y de reforestación. El uso se dará en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente. A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, los siguientes: pendientes superiores al 25%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y la valoración eco sistémicas.

**Artículo 37.- Suelo rural de conservación con ligeras limitaciones.-** Se aplica a áreas naturales donde existan ecosistemas sensibles, considerados de especial importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, científicos o culturales. Estas zonas se encuentran con cobertura vegetal primaria y en transición. Además, en esta zona se encuentran las vertientes de agua de donde toman las juntas de agua, juntas de regantes.

**Artículo 38.- Fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensible.-** Queda prohibido el fraccionamiento del suelo en suelo rural de conservación y recuperación.

### **SUBPARÁGRAFO II**

#### **TRATAMIENTO DE RECUPERACIÓN EN SUELO RURAL**

**Artículo 39.- Tratamiento de Recuperación en suelo rural.-** Se aplica en polígonos de intervención territorial con pendientes sobre el 30% donde se encuentran ubicados asentamientos humanos y que por prácticas agropecuarias no tradicionales han sufrido un proceso de deterioro ambiental o paisajístico y su recuperación es necesaria para mantener el equilibrio eco sistémico.

### **SUBPARÁGRAFO III**

#### **TRATAMIENTO DE PROMOCIÓN PRODUCTIVA EN SUELO RURAL**

**Artículo 40.- 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 y una vida digna de sus



habitantes. En estos suelos se pretende un enfoque a garantizar la seguridad y soberanía alimentaria. Se restringe el uso de la vivienda y el fraccionamiento del suelo con fines urbanos.

## CAPÍTULO II

### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

**Artículo 41.- Aprovechamiento Urbanístico.** - El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad con lo establecido en la normativa municipal vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada con el uso y la edificabilidad.

#### SECCIÓN I

#### USO DE SUELO

#### PARÁGRAFO I

#### USOS GENERALES

**Artículo 42.- Usos Generales.**- Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. El Plan de Uso y Gestión de Suelo establece un uso general para cada polígono de intervención territorial del cantón Quero conforme la siguiente tabla:

Tabla 5. Usos generales de suelo

| Clasificación | Uso General                     |
|---------------|---------------------------------|
| Urbano        | Residencial (R)                 |
|               | Protección ecológica (PE)       |
| Rural         | Protección ecológica (PE)       |
|               | Recurso Natural Renovable (RNR) |
|               | Residencial (R)                 |

El Plan de Uso y Gestión de Suelo establece un uso general para cada polígono de intervención territorial del cantón Quero conforme se determina en los siguientes anexos los cuales forman parte de la presente Ordenanza:

- *Anexo Cartográfico PUGS 09: Usos generales del suelo urbano del cantón Quero (Cabecera cantonal).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 10: Usos generales del suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Rumipamba).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 11: Usos generales del suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Yanayacu).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 12: Usos generales del suelo rural del cantón Quero.*



## PARÁGRAFO II

### USOS ESPECÍFICOS

**Artículo 43.- Usos Específicos.-** Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

**Artículo 44.- Clasificación de los usos específicos.-** Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

- a) **Uso principal.-** Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.
- b) **Uso complementario.-** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) **Uso restringido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en este instrumento.
- d) **Uso prohibido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional y municipal aplicable.

La delimitación de usos de suelo específicos principales del presente plan se determina en los siguientes anexos los cuales forman parte de la presente Ordenanza:

- *Anexo Cartográfico PUGS 13: Usos específicos principales de suelo urbano del cantón Quero (Cabecera cantonal).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 14: Usos específicos principales de suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Rumipamba).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 15: Usos específicos principales de suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Yanayacu).*
- *Anexo Cartográfico PUGS 16: Usos específicos principales de suelo rural del cantón Quero.*



## SUBPARÁGRAFO I

### USOS RESIDENCIALES

**Artículo 45.- Usos específicos residenciales.-** Corresponde al uso de suelo destinado a residencia combinado con otros usos de suelo que lo complementen de acuerdo con la zonificación establecida.

Los usos de suelo específicos residenciales en el cantón Quero se clasifican en:

- a) Usos específicos residenciales urbanos
- b) Usos específicos residenciales rurales

**Artículo 46.- Usos específicos residenciales urbanos.-** Para el suelo urbano, aplican los siguientes usos residenciales:

- a) Residencial urbano de baja densidad (RUB)
- b) Residencial urbano de media densidad (RUM)
- c) Residencial urbano de alta densidad (RUA)

**Artículo 47.- Uso residencial urbano de baja densidad (RUB).-** Es el uso residencial asignado a zonas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas.

Aplica a zonas residenciales con presencia de usos compatibles a la residencia, tales como equipamientos de escala barrial, comercio y servicios de uso cotidiano. Además, aplica en suelos en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también, en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes. El uso de suelo destinado a comercio podrá ocupar todo el COS PB permitido, y hasta el 90% del COS Total.

**Artículo 48.- Uso residencial urbano de media densidad (RUM).-** Es el uso residencial asignado a zonas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas.

Aplica en zonas residenciales que permiten mayor cantidad de actividades económicas, comerciales, además de equipamientos de mayor escala. Además, aplica en suelos con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte. El uso de suelo destinado a comercio podrá ocupar todo el COS PB permitido, y hasta el 100% del COS Total.

**Artículo 49.- Uso residencial urbano de alta densidad (RUA).-** Es el uso residencial asignado a zonas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas.



Aplica en suelos, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte. Se permiten la compatibilidad con actividades económicas y comerciales más especializadas.

Los PIT con este uso son zonas que actualmente tienen altas densidades ya consolidadas debido a una estructura predial de pocas dimensiones, un alto índice de ocupación en planta baja y con una altura promedio de 3 pisos.

El uso de suelo destinado a comercio podrá ocupar todo el COS PB permitido, y hasta el 200% del COS Total.

**Artículo 50.- Usos específicos residenciales rurales.-** Para el suelo rural, aplica el siguiente uso residencial:

- a) Residencial rural (RR)

**Artículo 51.- Uso Residencial Rural.-** Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano. Presentan procesos parciales de urbanización, y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.

**Artículo 52.- Condiciones de unidades de vivienda para usos residenciales rurales.-** La implantación e intervención en el uso residencial rural cumplirá con las siguientes condiciones:

- a) Los usos residenciales rurales pueden ser asignados como uso específico principal, complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades.
- b) El diseño de toda infraestructura que se implante en el suelo rural, debe causar el mínimo impacto sobre la aptitud del suelo y deberán adaptarse al del entorno y a la geomorfología del terreno.
- c) En zonas donde el uso de suelo asignado corresponda a recurso natural renovable, se permite el uso residencial rural, siempre y cuando cumpla las condiciones establecidas en los literales a) y b).

## **SUBPARÁGRAFO II**

### **USO ZONA ROSA**

**Artículo 53.- Uso Zona Rosa (ZR).-** Corresponde a áreas en donde podrán ubicarse actividades de recreación nocturna como bares y discotecas que incluyen consumo de alcohol y espacio para bailar. Dicho uso será compatible dentro del área contenida en las siguientes vías, calle Juan B. Vela y transversales entre la calle sin nombre de la Agencia de la Empresa Eléctrica hasta la intersección de la Av. 17 de Abril y Juan Benigno Vela.



Esta zona estará permitida específicamente en el tramo comprendido entre la intersección de la calle sin nombre (ubicada en la Agencia de la Empresa Eléctrica) y la unión de las avenidas Juan Benigno Vela y 17 de Abril.

El uso será compatible a lo largo de la calle Juan Benigno Vela y sus transversales, dentro de los límites mencionados.

### SUBPARÁGRAFO III

#### USO DE COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS

**Artículo 54.- Uso de comercios y servicios especializados.-** El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que permite actividades económicas mayoritariamente comerciales destinadas a fortalecer las cadenas de producción.

El uso específico de comercios por tipo y escala se clasifica en:

Tabla 6. Uso específico de comercios por tipo y escala

| Tipo                   | Escala    | Cod. | Establecimiento  |
|------------------------|-----------|------|--|
| Comercio básico        | Barrial   | CB1  | Tiendas de abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías/pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, ferreterías nivel barrial, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, minimercados, delicatessen, floristería, venta de plantas y especies naturales, fotocopiadoras, bazares y similares, Quioscos, cafeterías, food trucks, pizzería, restaurantes, fuentes de soda. |
|                        |           | CB2  | Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, restaurantes con música en vivo con insonorización.   |
| Comercio básico rural  |           | CB3  | Tienda de barrio, frigoríficos, panaderías, boticas, pequeñas ferreterías, librerías, venta de plantas ornamentales, fotocopiadoras/internet/plastificadoras, restaurante/picantería.  |
| Comercio especializado | Sectorial | CS1  | Almacenes de artículos: de hogar en general, deportivos y de oficinas; ferreterías medianas; Alfombras, telas y cortinas; antigüedades y regalos; artículos de decoración; artículos de cristalería, porcelana y cerámica; equipos de iluminación y sonido; venta de bicicletas y motocicletas; distribuidora de flores y artículos de jardinería; galerías de arte; artículos de dibujo y fotografía; instrumentos                    |



|   |       |       |  |
|---|-------|-------|--|
|   |       |       | musicales, discos (audio y video); joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, mueblerías y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos; repuestos y accesorios para el automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, peluquerías barberías, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas. Lugares de estética para mascotas. |
| Artesanías                              |       | CS2   | Venta de artículos artesanales.  |
| Comercio de menor escala                |       | CS3   | Patio de comidas, Centros comerciales de hasta 1.000,00 m2, almacenes, comisariatos institucionales.   |
| Comercio restringido                    |       | CS3R  | Bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico, metales), mecánicas automotrices vehículos livianos.  |
| Comercio Temporal                       |       | CS4   | Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos, Circos, Juegos Mecánicos.  |
| Centros de diversión B                  | Zonal | CZ1   | Bares, cantinas, karaoke, discotecas.  |
|   |       | CZ1-1 | Licorerías, , billares con venta de licor  |
| Centros de diversión A                  |       | CZ2   | Cafés-concierto  |
|   |       | CZ2-2 | Salones de banquetes, recepciones y eventos sociales, Quintas.   |
| Comercio y servicios de mayor impacto   |       | CZ3R  | Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos de vehículos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, Venta de combustibles para automotores y motocicletas en gasolineras y estaciones de servicio, Distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg.   |
| Venta de vehículos y maquinaria liviana |       | CZ4   | Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general   |



|   |           |     |   |
|---|-----------|-----|---|
| Almacenes y bodegas                         |           | CZ5 | Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.   |
| Centros de recreación y esparcimiento       |           | CZ7 | Gimnasios, Piscinas (sauna, turco e Hidromasajes), Centros de recreación y esparcimiento en donde se conjuguen actividades tales como: bolos, patinaje, escalada, karting, paintball, juegos inflables, canchas sintéticas, podrán abarcar un tema específico o combinar varios de ellos. |
| Comercio especial A                         | De ciudad | CC1 | Gasolineras, Centros de Distribución de Combustibles, Estaciones de servicio y autoservicios.   |
| Comercio especial B                         |           | CC2 | Centros de acopio de GLP.   |
| Venta de vehículos y maquinaria pesada      |           | CC3 | Ventas de maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.   |
| Talleres de servicios y venta especializada |           | CC4 | Insumos para la industria, comercio mayorista. Distribuidora de gas de más de 100 cilindros de 15 kg.   |
| Centros comerciales 2                       |           | CC5 | Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2.  |
|   |           |     |   |

El uso específico de servicios especializados por tipo y escala se clasifica en:

Tabla 7. Uso específico de servicios especializados por tipo y escala

| Tipo                     | Escala  | Cod. | Establecimiento  |
|--------------------------|---------|------|--|
| Servicio básico          | Barrial | SB1  | Servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, peluquerías, salones de belleza, reparación de calzado, lavanderías. |
| Oficinas administrativas |         | SB2  | Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120,00 m2.   |



|                                      |           |      |  |
|--------------------------------------|-----------|------|--|
| Alojamiento doméstico                |           | SB3  | Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones, hospedaje por plataformas de internet (Airbnb), Hospedaje en : Hoteles y Hostales.  |
| Servicios especializados A           | Sectorial | SS1  | Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras, cajero automático. Banco del Barrio. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, consultorios veterinarios (hasta 5 Unidades), consultorios jurídicos (hasta 5 unidades), oficina de servicios profesionales (hasta 5 unidades), consultorio de medicina ancestral y medicina alternativa (hasta 5 unidades), Centro de rehabilitación y fisioterapia (hasta 5 unidades), consultorio veterinario ( hasta 5 unidades), renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, Estudios fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Entrega de correspondencia y paquetes. Centro de rehabilitación y fisioterapia Veterinaria (hasta 5 unidades). Centro de adiestramiento de perros. |
| Servicios especializados restringido |           | SS1R | Servicio de catering, servicios de mensajería y delivery; Courier  |
|                                      |           | SS2R | Establecimiento de carga y encomiendas.  |
| Servicios especializados B           |           | SS2  | Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, y venta de lubricantes; distribución de gas menos de 100 cilindros de 15 kg., mecánicas livianas, mecánicas semi pesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, latonería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos, taller de electricista, taller de plomero, taller de reparación de radio, televisión, servicio de grúas.<br>Refrigeración.  |
| Oficinas administrativas             |           | SS3  | Oficinas públicas, privadas y cooperativas de más de 120 m2  |



|                  |  |     |  |
|------------------|--|-----|--|
| Alojamiento A    |  | SS4 | Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, servicios de hotel albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.                 |
| Alojamiento B    |  | SS5 | Cabañas ecológicas, hostería - hacienda, campamentos, refugios, Lodge, Resort, hostales rústicos.                                |
| Centros de juego |  | SS6 | Sala de videos juegos, Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, Juego de mesa, salas de bolos. |
|                  |  |     |  |

#### SUBPARÁGRAFO IV

#### USOS INDUSTRIALES

**Artículo 55.- Usos específicos industriales.-** El uso industrial específico corresponde al destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

- a) **Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales.  
La denominación de Industrial de Bajo Impacto (IBI) no constituye un uso específico, pero se conforma como una tipología de actividades económicas que se pueden desarrollar acorde a lo determinado en la tabla de usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos.
- b) **Industrial de Mediano Impacto (IMI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con los usos residenciales.
- c) **Industrial de Alto Impacto (IAI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con los usos residenciales.
- d) **Uso Industrial de Alto Riesgo (IAR):** Son zonas rurales que corresponden a establecimientos industriales peligrosos por la emisión de combustión, de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. Implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias



utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con la residencia y su localización debe ser particularizada. Estas industrias estarán sujetas a lo que establece la ley ambiental.

**Artículo 56.- Actividades no contempladas dentro de la norma.-** Cualquier actividad que no se encuentre dentro de los cuadros de compatibilidades será asignado por la Dirección de Planificación del GAD Quero, según corresponda su uso de suelo.

El uso específico industrial se clasifica en:

Tabla 8. Uso específico industrial

| Tipo                        | Cod. | Establecimientos  |
|-----------------------------|------|---|
| Industrial de bajo impacto  | IBI  | Actividades que generan mínimos impactos y riesgo ambiental (ruidos menores a 60 dB y mínimos movimientos de personas o vehículos compatible con el Uso Residencial): Talleres artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos). Productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas). Instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros). Armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches de niños o similares, paraguas, persianas, toldos. Empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines. Talleres fotográficos, mecánicas automotrices livianas, confecciones y manufacturas (confites, mermeladas, salsas, pasteles u similares). Molinos artesanales. |
| Industrial de medio impacto | IMI  | Actividades que generan mediano impacto. Talleres artesanales y manufacturas que producen bajo impacto y riesgo ambiental (ruido mayor a los 60 dB, vibración y olores): Pequeña industria en general, mecánicas automotrices semipesados y pesadas, tintorerías, imprentas, establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descarguen a la atmósfera contaminantes gaseosos y material particulado. Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas,  |



|                            |     |  |
|----------------------------|-----|--|
|                            |     | <p>ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural. Taller metalmecánico, Plantas de procesamiento de alimentos, productos animales (vacuno, porcino, aviar y similares), naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres.</p> <p>Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias y colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero: ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco. Productos plásticos: vajillas, discos, botones. Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Antenas de Telecomunicación.</p> <p>Producción de cal y yeso. Cerámica, artículos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados.</p> <p>Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario.</p> <p>Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en IAI. Textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos.</p> <p>Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.</p> |
| Industrial de alto impacto | IAI | <p>Industrias que producen alto impacto y riesgo ambiental (peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o sólidos): Procesamiento de: ácidos, alcoholes, destilerías, estampados, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, canteras. Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción.</p> <p>Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos,</p>  |



|                           |     |   |
|---------------------------|-----|---|
|                           |     | <p>navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), fabricación de jabones, detergentes, linóleo, aserraderos, procesamiento de madera tríplice, pulpas o aglomerados. Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos de fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (plantas termoeléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas, enlatadoras y empacadoras de pescado, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrilleras.</p> |
| Industrial de alto riesgo | IAR | <p>Industrias que producen alto riesgo y riesgo ambiental (desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas): Envasadoras de gas, derivados, tóxicos, procesos de fundición de minerales y similares, terminales de almacenamiento. Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria, Libro VI, Calidad ambiental, Anexo 7: Listados nacionales de productos químicos prohibidos, peligrosos y de uso severamente restringido que se utilicen en el Ecuador. Fabricación de abonos y plaguicidas. Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico, radioactivos. Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos, Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las</p>  |



|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores. |
|--|--|---|

Fuente: Equipo Consultor

**Artículo 57.- Condiciones de implantación para usos industriales.-** Las edificaciones destinadas para uso industrial, cumplirán con lo siguiente:

- a) Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las normas vigentes sobre la materia.
- b) La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa vigente.
- c) Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a la normativa vigente.

#### **SUBPARÁGRAFO V**

#### **USO EQUIPAMIENTO**

**Artículo 58.- Uso equipamiento.-** El uso específico equipamiento es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos satisfacer; las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón Quero, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad.

Podrá ser asignado como uso específico principal, complementario, restringido y prohibido, dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan.

**Artículo 59.- Clasificación de equipamientos por tipologías.-** Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:

- a) **EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
  1. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.



2. **Cultura (EC):** corresponde a los espacios, infraestructura y equipamientos destinados al desarrollo de actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento cultural y la memoria social. Estos espacios fomentarán la difusión de la cultura, la creatividad e innovación cultural mediante la investigación, protección, conservación, restauración y difusión de los patrimonios tangibles e intangibles. Así como también permitirá la creación, innovación, exhibición y generación de valor de los bienes y servicios culturales.
3. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento y rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.
4. **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
5. **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
6. **Culto religioso (ER):** comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.
- b) **EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
  1. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana.
  2. **Servicios de la administración pública (EP):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado.
  3. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos y animales.
  4. **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
  5. **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.
  6. **Aprovisionamiento (EA):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.



**Artículo 60.- Clasificación de equipamientos por escalas.-** En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican en las siguientes escalas: barrial, sectorial, zonal.

- a) **Equipamientos de escala cantonal:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el cantón por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio.
- b) **Equipamientos de escala zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo con las necesidades de la población. Son aquellos que dan cobertura entre 2.000 y 3.000 m.
- c) **Equipamientos de escala sectorial:** Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad se establecerá de acuerdo con las necesidades de la población. Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m.
- d) **Equipamientos de escala barrial:** Son los equipamientos de menor escala, cuya distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población. Tienen un radio de influencia y cobertura entre 300 y 1500 m.

El uso específico de equipamientos por tipo y escala se clasifica en:

Tabla 9. Uso específico de equipamiento

| Tipo           | Escala    | Cod. | Establecimiento  |
|----------------|-----------|------|--|
| Educación (EE) | Barrial   | EBE  | Educación preescolar, escolar, media, educación especial, centros de capacitación, centros artesanales y ocupacionales, escuelas de artes y cultura.   |
|                | Sectorial | ESE  | Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato), estudio a distancia, centros de investigación y experimentación, centros artesanales, institutos de idiomas, cursos y capacitación, centro de nivelación académica, centros de enseñanza para conductores de vehículos, agencia de modelos.          |
|                | Zonal     | EZE1 | Centro de investigación y experimentación a nivel medio y superior, escuelas-taller para aprendizaje y capacitación. Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, sedes universitarias; centros tecnológicos e institutos de educación superior. |
|                |           | EZE2 | Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.   |



|              |           |     |  |
|--------------|-----------|-----|--|
|              | De ciudad | ECE | Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior, centros de postgrado, investigación y experimentación, de más de 20 aulas.   |
| Cultura (EC) | Barrial   | EBC | Bibliotecas barriales; centros culturales que incorporen un auditorio, aulas taller, salas de proyección; salas de uso múltiple de organización barrial que incorporen área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.   |
|              | Sectorial | ESC | Bibliotecas, museos, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines hasta 150 puestos, centros de documentación (archivos); centros culturales que incluyen salas multiusos, auditorio, aulas taller, biblioteca, áreas verdes recreativas, aulas multimedia, espacio administrativo.                   |
|              | Zonal     | EZC | Centros culturales que incluyen salas de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiusos, espacio administrativo y áreas verdes; museos, centros de documentación, bibliotecas y galerías de arte. Centros de promoción popular, teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos.              |
|              | De ciudad | ECC | Casas de cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos. Centro de exposiciones, pabellón de las artes, casa de la música, complejo cultural que incluya sala de exhibición, museo, sala multimedia, salas de taller, infoteca, auditorio, cafetería, espacios administrativos. |
| Salud (ES)   | Barrial   | EBS | Puesto de salud, subcentros de salud   |
|              | Sectorial | ESS | Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud tipo A-B-C, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta; clínicas dentales. Centros de rehabilitación, clínicas veterinarias.   |
|              | Zonal     | EZS | Clínicas; hospitales de urgencias, generales y especializados entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta, Hospitales Veterinarios; Cruz Roja   |



|                           |           |      |  |
|---------------------------|-----------|------|--|
|                           | De ciudad | ECS  | Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización. Banco de Sangre, Fauna urbana.  |
| Bienestar social (EB)     | Barrial   | EBB  | Casas comunales y centros comunitarios, Asistencia social, guarderías, casas cuna, centros de desarrollo infantil (cuidado diario inicial) tipo A, centros Infantiles, centros de estimulación temprana, centros de formación juvenil y familiar |
|                           | Sectorial | ESB  | Centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos   |
|                           | Zonal     | EZB  | Centros geriátricos, orfanatos, albergues de asistencia social de más de 50 camas; centros de apoyo y acogida a víctimas de violencia  |
|                           | De ciudad | ECB  | Centros de Protección de menores, centros de rehabilitación y reposo, Centro de reinserción social (tratamiento para adicciones), casa de acogida institucional para grupos de atención prioritaria.   |
|                           | Barrial   | EBD  | Plazoletas, parques infantiles, escolar de barrio, plaza cívica y áreas verdes, canchas deportivas.  |
| Recreación y Deporte (ED) | Sectorial | ESD  | Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, escuelas deportivas  |
|                           | Zonal     | EZD1 | Parque zonal, parques temáticos, centros públicos y privados; parque de diversiones.   |
|                           |           | EZD2 | Estadios, polideportivos y coliseos hasta 2500 personas.   |
|                           |           | EZD3 | Plaza de toros y rodeos.   |
|                           | De ciudad | ECD  | Parques especializados, viveros, jardines botánicos y zoológicos ambientales, parque de fauna y flora endémica.  |
|                           |           | ECD1 | Parques de ciudad, jardín botánico, parque de fauna y flora endémica.  |
|                           |           | ECD2 | Estadios y polideportivos de más de 2.500 personas, complejo ferial. Acuario   |
| Culto o Religioso (ER)    | Barrial   | EBR  | Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.  |
|                           | Sectorial | ESR  | Templos, iglesias hasta 500 puestos, Casa de retiro religioso.   |



|                        |           |      |  |
|------------------------|-----------|------|--|
|                        | Zonal     | EZR  | Conventos y monasterios, centro de culto religioso más de 500 puestos.   |
| Seguridad (EG)         | Barrial   | EBG  | Unidad de Policía Comunitaria (UPC).   |
|                        | Sectorial | ESG  | Estación de Bomberos, Unidad de Vigilancia Policial Comunitaria.   |
|                        | Zonal     | EZG  | Escuela de formación Militar, policial, y bomberos;  |
|                        | De ciudad | ECG  | Cuarteles de Policía y Militar, Centro de Investigación aérea, Centro de inteligencia, Centro de Vigilancia y emergencia (ECU-911).  |
| Funerario (EF)         | Sectorial | ESF  | Funerarias   |
|                        | Zonal     | EZF  | Cementerios parroquiales, servicios de cremación y/o velación y osarios  |
|                        | De ciudad | ECF  | Cementerios, criptas y crematorios.  |
| Aprovisionamiento (EA) | Barrial   | EBA  | Ferias libres  |
|                        | Sectorial | ESA  | Mercados minoristas y/o plataforma de víveres y productos agroecológicos, centros de comercio popular.   |
|                        | Zonal     | EZA  | Ferias de comercialización de animales de producción   |
|                        | De ciudad | ECA  | Mercado de transferencia de víveres (mayorista).   |
|                        |           | ECA1 | Centro de Convenciones.  |
|                        |           | ECAR | Centro de faenamiento  |
| Transporte (ET)        | Barrial   | EBT  | Parqueaderos barriales de vehículos y bicicletas, estaciones y/o paradas de taxis, buses y bicicletas.   |
|                        | Sectorial | EST  | Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos.   |
|                        | Zonal     | EZT  | Terminales de transferencia de transporte público, estación de transporte de carga, aeródromo, centros de revisión vehicular.  |
|                        | De ciudad | ECT  | Terminales de buses interprovinciales de pasajeros y carga, aeropuerto.  |
| Infraestructura (EI)   | Sectorial | ESI  | Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, Subestaciones eléctricas. |
|                        | Zonal     | EZI  | Plantas potabilizadoras.   |



|                             |           |      |  |
|-----------------------------|-----------|------|--|
|                             |           | EZI1 | Plantas de tratamiento de aguas residuales, relleno sanitario, Sitios de clasificación y tratamiento de residuos, escombreras.   |
|                             | De ciudad | ECI  | Estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas, plantas de agua potable.   |
| Administración Pública (EP) | Barrial   | EBP  | Sede de administración y gestión barrial o vecinal.  |
|                             | Sectorial | ESP  | Agencias administrativas del sector público (municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, y otros); Sede parroquial.   |
|                             | Zonal     | EZP  | Sedes de gremios, federaciones profesionales, sindicatos, sede de organizaciones sociales.   |
|                             | De ciudad | ECP  | Sedes administrativas del sector público. (Municipal, principales de entidades públicas nacionales, provinciales, distritales); sedes administrativas de representaciones diplomáticas, consulados, organismos internacionales, Centro de Convenciones |

**Artículo 61.- Lineamientos para la localización de los equipamientos.-** La localización de equipamientos deberán acoger los siguientes lineamientos:

- a) Para la identificación de los equipamientos públicos deberán ser considerados los tratamientos urbanísticos de cada polígono de intervención territorial (PIT).
- b) Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas con amenaza muy alta a movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros que representen un peligro a los ciudadanos.
- c) Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la dotación de servicios básicos.

#### **SUBPARÁGRAFO VI**

#### **USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA**

**Artículo 62.- Uso protección ecológica.-** El uso de protección ecológica es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos.

En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:



- a) En quebradas, zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica, y zonas de alto valor ecosistémico; no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación y el fraccionamiento.

El uso específico de protección ecológica se clasifica en:

Tabla 10. Uso específico de protección ecológica

| Tipo                              | Cod. | Establecimientos  |
|-----------------------------------|------|---|
| Protección Ecológica              | PE   | Renaturalización con especies nativas; recreación pasiva, observación de fauna; miradores, centros de investigación e interpretación científica hasta 400 metros cuadrados de construcción; área de vivienda para guardaparques hasta 60 metros cuadrados de construcción; refugios de hasta 200 metros cuadrados de construcción y áreas de acampada; infraestructura de transporte; parada de buses, y estacionamiento; servicios de cafetería/restaurant, baterías sanitarias hasta 150 metros cuadros de construcción. Apertura de vías y Re naturalización. Plantas de Tratamientos de infraestructura de servicios básicos. Plantas de tratamiento de desechos sólidos. Se prohíbe usos residenciales y otros usos que atenten a la protección ambiental. |
| Conservación Ambiental            | PC   | Conservación de la biodiversidad y las características actuales de bosques deciduos y vegetación herbácea y en las que se puede desarrollar actividades sustentables científicas, recreación ecológica y turística, de apoyo al desarrollo local y otros, de conformidad con la normativa ambiental vigente.  |
| Protección de Ríos                | PR1  | Mantenimiento de remanentes verdes, descontaminación, renaturalización; conformación de corredores ecológicos; senderos ecológicos y barreras naturales de protección, puentes e infraestructura de servicios básicos.  |
| Protección de quebradas y taludes | PR2  | Mantenimiento de remanentes verdes, descontaminación, renaturalización; conformación de corredores ecológicos; parques lineales ecológicos; senderos ecológicos; barreras de protección y estabilización naturales o con otros sistemas constructivos, Plantas de Tratamientos de infraestructura de servicios básicos.   |

**Artículo 63.- Condiciones de implantación e intervención en uso de protección ecológica.-** La implantación e intervención en el uso de protección ecológica cumplirá con las siguientes condiciones:



- a) En ningún caso se permitirá, dividir los terrenos ubicados dentro de las áreas declaradas de protección ecológica y márgenes de protección, bosques nativos, humedales y páramos, para lo cual se hará constar en la respectiva escritura las afectaciones al uso que pesan sobre dicho predio. Para ello se requerirá informe técnico de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.
- b) No se podrá edificar y habilitar el suelo en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior al 30%.
- c) No se permite la edificación en Protección Ecológica.
- d) Con la finalidad de promover su conservación, se podrán desarrollar planes especiales y planes de manejo ambiental conforme con la legislación ambiental vigente.
- e) Para el río Quero y quebradas del área rural, las franjas de protección serán mínimo de diez metros a cada lado, medidos desde el borde superior, mientras que para el caso de lagunas naturales, treinta metros medidos desde la orilla.
- f) Las zonas de protección de propiedad municipal, se destinarán para el uso comunitario y de libre acceso.
- g) En los predios que estén afectados por márgenes de protección, no se permitirá ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de las márgenes, así como se prohíbe la extracción de materiales, la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas o lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, recreación pasiva y jardinería.

**Artículo 64.- Disposiciones generales para las áreas de riesgo natural.-** Respecto a las zonas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

- a) Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural.
- b) El territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30% y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas.
- c) Zonas con pendientes mayores al 30% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que riesgo alguno, debiendo mantener el uso propio del suelo que en éste caso sería de conservación.

**Artículo 65.- Disposiciones generales para los márgenes de protección de ríos, quebrados y laderas.-** Respecto a las zonas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:



- a) Toda la superficie de los márgenes de ríos y quebradas se delimitará como suelo de conservación con uso de suelo de protección ecológica; es decir, que no podrán ser edificadas, lo cual incluye la prohibición de construcción de todo tipo de cerramientos.
- b) Serán de uso público las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes.
- c) En caso de taludes cuyos bordes no están clasificados como suelo de conservación, por motivos de seguridad se dejará una franja de protección de 10 metros, medida en longitud horizontal desde el borde superior del talud cuando su pendiente sea mayor a 30 grados, o, esta longitud podrá ser de 5 metros cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes por parte del propietario. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

**Artículo 66.- Protección de quebradas.-** La protección de quebradas es una faja que tiene el objeto de proteger, conservar y recuperar las funciones de las mismas de acuerdo con la norma municipal vigente.

#### **SUBPARÁGRAFO VII**

#### **USO RECURSO NATURAL RENOVABLE**

**Artículo 67.- Uso recurso natural renovable (RNR).-** El uso recurso natural renovable es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional, y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstos en el presente plan y sean concordantes con los objetivos de producción sustentable.

Contempla la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola así como actividades recreativas, ecoturísticas y actividades productivas.

El uso específico de recurso natural renovable se clasifica en:

Tabla 11. Uso específico de recurso natural renovable

| <b>Tipo</b>    | <b>Cod.</b> | <b>Actividades</b>  |
|----------------|-------------|---|
| Agropecuario 1 | A1          | Actividades agrícolas de escala familiar; cultivo de árboles frutales y hortalizas; crianza de animales para consumo familiar; cultivo de especies maderables; actividades acuícolas; pastizales; aprovechamiento |



|                               |     |  |
|-------------------------------|-----|--|
|                               |     | forestal; actividades turísticas y agro-turísticas; viviendas unifamiliares aisladas. Plantas de tratamiento de residuos sólidos, Plantas de Tratamientos de infraestructura de servicios básicos.   |
| Agropecuario 2                | A2  | Actividades agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas y frutícolas; cultivo y extracción de especies maderables; Instalaciones de establos (cubiertos y abiertos) para ganados de cualquier tipo; pastizales; granjas de producción pecuaria: ganaderas (establos cubiertos y abiertos para especies mayores y menores); almacenamiento de abonos y de productos agropecuarios; actividades acuícolas; vivienda unifamiliar aisladas y alojamiento para trabajadores; actividades turísticas y agro turísticas y, otras instalaciones para apoyo a la actividad, Galleras. |
| Agricultura bajo invernaderos | ABI | Granjas de producción controlada: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola, frutícolas.  |
| Agroindustria                 | AAI | Almacenamiento, procesamiento, transformación y comercialización de la materia prima agrícola y otros recursos naturales biológicos como apoyo a la actividad rural. Feria de exposición de especies animales.<br>Recinto ferial.  |
| Forestal                      | AF  | Viveros forestales, forestación y reforestación, fincas y granjas y agroforestales   |
| Piscícola                     | APS | Crianza de peces de agua dulce; producción de alevines, crustáceos y reptiles; pesca deportiva.  |

**Artículo 68.- Condiciones de implantación del uso recurso natural renovable.-** Se aplicarán las siguientes condiciones:

a) En los sistemas agropecuarios sostenibles:

1. No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa.
2. No se permiten los vertimientos y las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas, sistemas agropecuarios o industrias.
3. Se autorizará la implantación de estructuras ligeras conformadas por parantes y plástico para el uso de invernaderos en un área que ocupe hasta el 50% del lote.
4. Todos los sistemas agropecuarios deberán incorporar prácticas de conservación de suelos y aguas (control de erosión con curvas de nivel, cercas vivas, labranza cero o mínima). Se priorizarán las prácticas agroecológicas y agrosilvo pastoriles.



5. No se permiten los vertimientos y las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.

b) En los sistemas forestales sostenibles:

1. No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en reemplazo de la vegetación herbácea, arbustiva o arbórea nativa.
2. No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario.

### **SUBPARÁGRAFO VIII**

#### **USO TURÍSTICO**

**Artículo 69.- Uso turístico (PT).**- Corresponde a actividades turísticas. El uso turístico se define a continuación:

Tabla 12. Uso específico de turismo

| <b>Tipo</b>            | <b>Cod.</b> | <b>Establecimientos</b>  |
|------------------------|-------------|--|
| Producción Turística 1 | PT1         | Actividades destinadas a vivienda de tipo rural con vocación turística; actividades turísticas y agro-turísticas.  |
| Producción Turística 2 | PT2         | Quintas recreacionales, y turismo rural. Instalaciones de establos (cubiertos y abiertos) para ganados de cualquier tipo; viviendas aisladas para propietarios y para el personal de mantenimiento y cuidado de la propiedad; otras instalaciones para apoyo a la actividad. |

### **PARÁGRAFO III**

#### **COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO**

**Artículo 70.- Compatibilidad de los usos de suelo.**- Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: principales, complementarios, restringidos y prohibidos. En relación con cada uso específico principal, se asignan las actividades económicas y equipamientos como complementarios, restringidos y prohibidos.

El cuadro de compatibilidades de usos de suelo incorpora las variables de: uso de suelo principal, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos complementarios, restringidos y prohibidos.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos contienen códigos denominados tipologías de actividades. Dentro de ellos se encuentran agrupadas actividades económicas en torno a equipamientos, comercios y servicios de distintas escalas.



Tabla 13. Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos

| Uso Específico                       | Cód. | Uso principal             | Uso Compatible  | Uso Restringido   | Uso Prohibido                                    |
|--------------------------------------|------|---------------------------|---|---|--|
| Residencial urbano de baja densidad  | RUB  | Comercio                  | CB1, CB2, CB3   | CS1, CS2, CZ1-1, CZ7, CC1, CS3R, CS4, CS3, CZ2, CZ2-2, CZ4, CZ5, CC3, CC5   | CZ1, CZ3R, CC2, CC4                              |
|                                      |      | Servicios                 | SB1, SB2, SS1, SS6  | SB3, SS1R, SS3, SS4, SS2R, SS2, SZ1,  | SS5  |
|                                      |      | Industria                 | -   | IBI   | IMI, IAI, IAR                                    |
|                                      |      | Equipamiento              | EBE, EBC, EBS, EBB, EBD, ESD, EBR, EBG, ESF, EBT, ESI, EZI, EBP, EZT                                    | ESC, ESS, ESB, EZD1, EZD2, ESR, ESG, EZG, EBA, ESA, EST, ECI, EZP, ESE, EZE1, ECE, EZC, ECC, EZS, ECS, EZB, EZR, EZF, ECA, ECA1, ECT, ESP, ECAR, ECD, ECP | EZE2, ECB, EZD3, ECD1, ECD2, ECG, ECF, EZA, EZI1 |
|                                      |      | Protección ecológica      | PE, PR1, PR2  | -   | PC   |
|                                      |      | Recurso natural renovable | A1  | A2, ABI, AAI, AF, APS   | -  |
|                                      |      | Producción turística      | -   | PT1, PT2  | -  |
| Residencial urbano de media densidad | RUM  | Comercio                  | CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CZ2-2, CZ4, CZ5, CZ7, CC1  | CS3, CS4, CZ3R, CZ4, CZ5, CZ7, CC1, CC3, CC4, CS3R, CZ1-1, CZ2, CC5   | CC2, CZ1   |
|                                      |      | Servicios                 | SB1, SB2, SS1, SS3, SS6, SB3, SS1R  | SS2, SS4, SZ1, SS2R   | SS5  |
|                                      |      | Industria                 | -   | IBI, IMI  | IAR  |
|                                      |      | Equipamiento              | EBE, ESE, EBC, ESC, EBS, ESS, EBB, ESB, EZB, EBD, ESD, EBR, ESR, EBG, ESG, EBT, EST, ESI, EBP, ESP, EZS | ESF, AZI, EZE1, EZC, ECC, EZS, ECS, EZD1, EZD2, EZD3, EZG, ECG, EZF, EBA, ESA, ECA1, EZP, ECE, ECB, EZR, ECF, EZA, ECA, EZT, EZI1, ECI, ECP,              | EZE2, ECD, ECD1, EC2, ECAR                       |
|                                      |      | Protección ecológica      | PE, PR1, PR2  | -   | PC   |
|                                      |      | Recurso natural renovable | -   | A1,   | A2, ABI, AAI, AF, APS                            |
| Producción turística                 | -    | PT2                       | PT1, PT2  |   |  |
| Residencial urbano de alta densidad  | RUA  | Comercio                  | CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CZ2-2, CZ4, CZ5, CZ7, CC1  | CS3, CS4, CZ1-1, CZ2-2, CZ3R, CZ4, CZ5, CZ7, CC1, CC5, CS3R, CZ2, CC3   | CZ1, CC2   |



|                           |                               |                           |  |  |                       |
|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|--|--|-----------------------|
|                           |                               | Servicios                 | SB1, SB2, SS1, SS3, SB3  | SS1R, SS2, SS4, SS6, SZ1, SS2R   | SS5                   |
|                           |                               | Industria                 | -  | IBI, IMI   | IAI, IAR              |
|                           |                               | Equipamiento              | EBE, ESE, EBC, ESC, EBS, ESS, EBB, ESB, EZB, EBD, ESD, EBR, ESR, EBG, ESG, EBT, EST, ESI, EBP, ESP, EZS, EZE1, EZE2, ESR | EZF, EZS, EZR, EBG, ESG, EZG, ESF, EBT, EST, EZT, EZI, EBP, ESP, EZE2, ECC, ECS, EZD1, EZD2, ECD1, ECD2, EBA, ESA, ECT, ESI, EZP, ECP, ECE, ECB, ECD, ECG, EZA, ECA, ECA1, EZI1, ECI | ECF, ECAR             |
|                           |                               | Protección ecológica      | PE, PC, PR1, PR2   |  |                       |
|                           |                               | Recurso natural renovable | -  | A1   | A2, ABI, AAI, AF, APS |
|                           |                               | Producción turística      | -  | -  | PT1, PT2              |
|                           |                               | Residencial Rural         | RR   | Comercio   | CB3, CB1, CS2         |
| Servicios                 | SB1, SS6,                     |                           |  | SS5, SB2, SB3, SS1, SS1R, SS2R, SS2, SS3, SS4, SS4R, SS5, SZ1  |                       |
| Industria                 | -                             |                           |  | IBI, IMI, IAI, IAR   | IMI, IAI, IAR         |
| Equipamiento              | EBE, EBS, EBB, EBD, EBR, ESI, |                           |  | EBA, ESE, EZE1, EZE2, ECE, EBC, ESC, EZC, ECC, ESS, EZS, ECS, ESB, EZB, ECB, ESD, EZD1, EZD2, ECD1, ECD2, EBR, ESR, EZR, EBG, ESG, EZG, ECD, ECG, EZA, ECA, ECA1, EZI1, ECI          | -                     |
| Protección ecológica      | PE, PC, PR1, PR2              |                           |  | -  | -                     |
| Recurso natural renovable | A1, A2, ABI, AAI, AF, APS     |                           |  | -  | -                     |
| Producción turística      | PT1, PT2                      |                           |  | -  | -                     |
| Zona Rosa                 | ZR                            | Comercio                  | CB1, CS2, CS1, CB2, CS3, CZ2-2, CZ7, CB3   | CZ1, CZ1-1, CZ4, CZ5, CC1, CC5, CS3R, CS4, CZ2, CZ3R, CC3, CC4   | CC2                   |
|                           |                               | Servicios                 | SB1, SB2, SB3, SS1, SS3, SS4, SZ1, SS1R, SS6   | SS1R, SS2, SS6   | SS5                   |
|                           |                               | Industria                 | -  | IBI  | IMI, IAI, IAR         |
|                           |                               | Equipamiento              | -  | EZF, EZS, EZR, EBG, ESG, EZG, ESF, EBT, EST, EZT,  | ECF, ECAR             |



|                             |     |                           |                    |  |   |
|-----------------------------|-----|---------------------------|--------------------|--|---|
|                             |     |                           |                    | EZI, EBP, ESP, EZE2, ECC, ECS, EZD1, EZD2, ECD1, ECD2, EBA, ESA, ECT, ESI, EZP, ECP, ECE, ECB, ECD, ECG, EZA, ECA, ECA1, EZI1, ECI, EBE, ESE, EZE1, EBC, ESC, EZC, EBS, ESS, EBB, ESB, EZB, EBD, ESD, EBR, ESR |   |
|                             |     | Protección ecológica      | PE, PC, PR1, PR2   |  |   |
|                             |     | Recurso natural renovable | -                  | -  | A1, A2, ABI, AAI, AF, APS   |
|                             |     | Producción turística      | -                  | -  | PT1, PT2  |
| Industrial de bajo impacto  | IBI | Comercio                  | CB1, CB2, CB3, CS2 | CC3, CS1, CS3, CS3R, CS4, CZ2, CZ2-2, CZ3R, CZ5, CZ7, CC1, SB1, SB2, SB3, SS1, SS2, SS4, SS6   | CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS3R, CS4, CZ1, CZ1-1, CZ2, CZ2-2, CZ3R, CZ4, CZ5, CZ7, CC1, CC2, CC4, CC5   |
|                             |     | Servicios                 | -                  | -  | SB1, SB2, SB3, SS1, SS1R, SS2R, SS2, SS3, SS4, SS4R, SS5, SS6, SZ1  |
|                             |     | Industria                 | IBI                | IAI, IMI,  | IAR   |
|                             |     | Equipamiento              | -                  | -  | EBE, ESE, EZE1, EZE2, ECE, EBC, ESC, EZC, ECC, EBS, ESS, EZS, ECS, EBB, ESB, EZB, ECB, EBD, ESD, EZD1, EZD2, EZD3, ECD, ECD1, ECD2, EBR, ESR, EZR, EBG, ESG, EZG, ECG, ESF, EZF, ECF, EBA, ESA, EZA, ECA, ECA1, ECAR, EBT, EST, EZT, ECT, ESI, EZI, EZI1, ECI, EBP, ESP, EZP, ECP |
|                             |     | Protección ecológica      | -                  | -  | PE, PC, PR1, PR2  |
|                             |     | Recurso natural renovable | -                  | -  | A1, A2, ABI, AAI, AF, APS   |
|                             |     | Producción turística      |                    |  | PT1, PT2  |
| Industrial de medio impacto | IMI | Comercio                  | CZ3R               | CB1, CC1, CC2, CC3   | CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS3R, CS4, CZ1, CZ1-1, CZ2, CZ2-2, CZ4, CZ5, CZ7, CC4, CC5   |
|                             |     | Servicios                 | -                  | -  | SB1, SB2, SB3, SS1, SS1R, SS2R, SS2, SS3, SS4, SS4R, SS5, SS6, SZ1  |



|                            |     |                           |          |               |   |
|----------------------------|-----|---------------------------|----------|---------------|---|
|                            |     | Industria                 | IMI, IBI | -             | IAI, IAR  |
|                            |     | Equipamiento              | -        | -             | EBE, ESE, EZE1, EZE2, ECE, EBC, ESC, EZC, ECC, EBS, ESS, EZS, ECS, EBB, ESB, EZB, ECB, EBD, ESD, EZD1, EZD2, EZD3, ECD, ECD1, ECD2, EBR, ESR, EZR, EBG, ESG, EZG, ECG, ESF, EZF, ECF, EBA, ESA, EZA, ECA, ECA1, ECAR, EBT, EST, EZT, ECT, ESI, EZI, EZI1, ECI, EBP, ESP, EZP, ECP |
|                            |     | Protección ecológica      | -        | -             | PE, PC, PR1, PR2  |
|                            |     | Recurso natural renovable | -        | -             | A1, A2, ABI, AAI, AF, APS   |
|                            |     | Producción turística      | -        | -             | PT1, PT2  |
| Industrial de alto impacto | IAI | Comercio                  | CZ3R     | CC1, CC2, CC3 | CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS3R, CS4, CZ1, CZ1-1, CZ2, CZ2-2, CZ4, CZ5, CZ7, CC4, CC5  |
|                            |     | Servicios                 | -        | -             | SB1, SB2, SB3, SS1, SS1R, SS2R, SS2, SS3, SS4, SS4R, SS5, SS6, SZ1  |
|                            |     | Industria                 | IAI, IMI | -             | IBI, IAR  |
|                            |     | Equipamiento              | -        | -             | EBE, ESE, EZE1, EZE2, ECE, EBC, ESC, EZC, ECC, EBS, ESS, EZS, ECS, EBB, ESB, EZB, ECB, EBD, ESD, EZD1, EZD2, EZD3, ECD, ECD1, ECD2, EBR, ESR, EZR, EBG, ESG, EZG, ECG, ESF, EZF, ECF, EBA, ESA, EZA, ECA, ECA1, ECAR, EBT, EST, EZT, ECT, ESI, EZI, EZI1, ECI, EBP, ESP, EZP, ECP |
|                            |     | Protección ecológica      | -        | -             | PE, PC, PR1, PR2  |
|                            |     | Recurso natural renovable | -        | -             | A1, A2, ABI, AAI, AF, APS   |
|                            |     | Producción turística      | -        | -             | PT1, PT2  |
| Industrial de alto Riesgo  | IAR | Comercio                  | -        | CC4           | CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS3R, CS4, CZ1, CZ1-1, CZ2, CZ2-2, CZ3R, CZ4, CZ5, CZ7, CC1, CC2, CC3, CC5  |



|                      |    |                           |                  |   |   |
|----------------------|----|---------------------------|------------------|---|---|
|                      |    | Servicios                 | -                | - | SB1, SB2, SB3, SS1, SS1R, SS2R, SS2, SS3, SS4, SS4R, SS5, SS6, SZ1  |
|                      |    | Industria                 | IAR              | - | IBI, IMI, IAI   |
|                      |    | Equipamiento              | -                | - | EBE, ESE, EZE1, EZE2, ECE, EBC, ESC, EZC, ECC, EBS, ESS, EZS, ECS, EBB, ESB, EZB, ECB, EBD, ESD, EZD1, EZD2, EZD3, ECD, ECD1, ECD2, EBR, ESR, EZR, EBG, ESG, EZG, ECG, ESF, EZF, ECF, EBA, ESA, EZA, ECA, ECA1, ECAR, EBT, EST, EZT, ECT, ESI, EZI, EZI1, ECI, EBP, ESP, EZP, ECP |
|                      |    | Protección ecológica      | -                | - | PE, PC, PR1, PR2  |
|                      |    | Recurso natural renovable | -                | - | A1, A2, ABI, AAI, AF, APS   |
|                      |    | Producción turística      | -                | - | PT1, PT2  |
| Protección Ecológica | PE | Comercio                  | -                | - | CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS3R, CS4, CZ1, CZ1-1, CZ2, CZ2-2, CZ3R, CZ4, CZ5, CZ7, CC1, CC2, CC3, CC4, CC5   |
|                      |    | Servicios                 | -                | - | SB1, SB2, SB3, SS1, SS1R, SS2R, SS2, SS3, SS4, SS4R, SS5, SS6, SZ1  |
|                      |    | Industria                 | -                | - | IBI, IMI, IAI, IAR  |
|                      |    | Equipamiento              | -                | - | EBE, ESE, EZE1, EZE2, ECE, EBC, ESC, EZC, ECC, EBS, ESS, EZS, ECS, EBB, ESB, EZB, ECB, EBD, ESD, EZD1, EZD2, EZD3, ECD, ECD1, ECD2, EBR, ESR, EZR, EBG, ESG, EZG, ECG, ESF, EZF, ECF, EBA, ESA, EZA, ECA, ECA1, ECAR, EBT, EST, EZT, ECT, ESI, EZI, EZI1, ECI, EBP, ESP, EZP, ECP |
|                      |    | Protección ecológica      | PE, PC, PR1, PR2 | - | -   |
|                      |    | Recurso natural renovable | -                | - | A1, A2, ABI, AAI, AF, APS   |
|                      |    | Producción turística      | -                | - | PT1, PT2  |



|                           |     |                           |  |  |   |
|---------------------------|-----|---------------------------|--|--|---|
| Recurso Natural Renovable | RNR | Comercio                  | CB3  | CS3R, CZ5  | CB1, CB2, CS1, CS2, CS3, CS4, CZ1, CZ1-1, CZ2, CZ2-2, CZ3R, CZ4, CZ7, CC1, CC2, CC3, CC4, CC5 |
|                           |     | Servicios                 | -  | -  | SB1, SB2, SB3, SS1, SS1R, SS2R, SS2, SS3, SS4, SS4R, SS5, SS6, SZ1                            |
|                           |     | Industria                 | IBI  | IMI  | IAI, IAR  |
|                           |     | Equipamiento              | EBE, ESE, EZE1, EZE2, EBC, EBS, ESS, EBB, ESB, EBD, ESD, EBR, EBG, ESG, ESA, EZA, ESI, EZI1, ECI, EBP, ESP | ECE, ESC, EZS, EZB, EZD1, ECD, ECD1, ESR, ESF, EBA, ECAR, EBT, EST, EZI, EZP | EZC, ECC, ECS, ECB, EZD2, EZD3, ECD2, EZR, ECG, EZF, ECF, ECA, ECA1, EZT, ECT, ECP            |
|                           |     | Protección ecológica      | PE, PC, PR1, PR2   | -  | -   |
|                           |     | Recurso natural renovable | A1, A2, ABI, AAI, AF, APS  | -  | -   |
|                           |     | Producción turística      | PT1, PT2   | -  | -   |

#### PARÁGRAFO IV

##### ACTIVIDADES ECONÓMICAS RESTRINGIDAS

**Artículo 71.- Condiciones de implantación para actividades económicas restringidas.** - La actividad económica restringida es todo tipo de actuación económica que, por su naturaleza y funcionamiento, puede causar conflictos en los usos principales determinados, sin embargo, pueden coexistir siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y la normativa exigible. Estas actividades deberán cumplir con las siguientes condiciones de implantación:

- a) Deberán cumplir con el ordenamiento jurídico municipal, provincial y/o nacional respecto a los parámetros ambientales y otros necesarios para su funcionamiento.
- b) Deberán garantizar que el espacio público se mantenga en condiciones óptimas. Para lo cual deberán presentar los siguientes lineamientos de manejo de espacio público:
  - Manejo y seguridad de espacio público para enfrentar disturbios o aglomeraciones generadas por el funcionamiento de las actividades económicas restringidas.
  - Evitar el mal uso de calzada y acera para estacionamientos frente sus establecimientos.
  - Horarios para uso de calzada y acera en actividades vinculadas a la carga y descarga de elementos afines a la actividad.



- c) Para el uso de comercio restringido CS3R obligatoriamente deberán construir cerramientos fijos con materiales como mampostería de bloque, ladrillo y piedra; se prohíbe el uso de cerramientos semitransparentes y transparentes.
- d) Las industrias clasificadas como de alto impacto y alto riesgo deberán cumplir con planes de manejo ambiental y planes de mitigación de riesgo presentados y aprobados para el efecto.

**PARÁGRAFO VI**

**VINCULACIÓN DE USOS DE SUELO CON EL COMPONENTE ESTRUCTURANTE**

**Artículo 72.- Vinculación de usos de suelo con el componente estructurante.-** En concordancia con el componente estructurante, el componente urbanístico vincula los tratamientos urbanísticos y usos de suelo generales y principales, con la clasificación y subclasificación del suelo.

Tabla 14. Vinculación de usos de suelo con el componente estructurante

| Clasificación | Subclasificación | Tratamiento                               | Uso General     | Usos específicos   |
|---------------|------------------|---|-----------------|--|
| Urbano        | Consolidado      | Consolidación                             | Residencial (R) | Residencial urbano de media densidad (RUM)<br>Zona rosa (ZR)                   |
|               |                  | Sostenimiento                             | Residencial (R) | Residencial urbano de alta densidad (RUA)                                      |
|               | No consolidado   | Mejoramiento integral                     | Residencial (R) | Residencial urbano de media densidad (RUM)<br>Industrial de bajo impacto (IBI) |
|               |                  | Desarrollo                                | Residencial (R) | Residencial urbano de baja densidad (RUB)                                      |
|               |                  |   |                 | Residencial urbano de media densidad (RUM)                                     |
|               |                  |   |                 | Industrial de bajo impacto (IBI)   |
| Consolidación | Residencial (R)  | Residencial urbano de baja densidad (RUB) |                 |  |



|       |            |                      |  |   |
|-------|------------|----------------------|--|---|
|       |            |                      |  | Residencial urbano de media densidad (RUM)                |
|       | Protección | Recuperación         | Residencial (R)                                    | Residencial urbano de media densidad (RUM)                |
|       |            | Conservación         | Protección ecológica (PE)                          | Protección ecológica (PE)                                 |
| Rural | Protección | Conservación         | Protección ecológica (PE)                          | Protección ecológica (PE)                                 |
|       |            | Recuperación         | Recurso Natural Renovable (RNR)                    | Recurso Natural Renovable (RNR)                           |
|       | Producción | Promoción productiva | Recurso Natural Renovable (RNR)<br>Residencial (R) | Recurso Natural Renovable (RNR)<br>Residencial rural (RR) |
|       |            | Conservación         | Protección ecológica (PE)                          | Protección ecológica (PE)                                 |

## SECCIÓN II

### EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO

#### PARÁGRAFO I

#### EDIFICABILIDAD

**Artículo 73.- Edificabilidad.-** La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.

**Artículo 74.- Capacidad de aprovechamiento constructivo.-** La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo y sus componentes, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados en el presente plan, en planes urbanísticos complementarios y normativa municipal vigente.

**Artículo 75.- Tipos de edificabilidad.-** La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:



- a) **Edificabilidad básica:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asigna a todo el territorio del cantón Quero, de conformidad con la planificación territorial.
- b) **Edificabilidad General Máxima:** Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del polígono de intervención territorial, en el presente plan o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.
- c) **Edificabilidad Específica Máxima:** Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

**Artículo 76.- Código de edificabilidad.-** El código de edificabilidad resume los componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja. El código de edificabilidad se determina tanto para la edificabilidad básica, como para la edificabilidad general máxima asignada a un lote, zona o polígono de intervención territorial.

En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en el presente Plan y en la normativa municipal vigente.

**Artículo 77.- Ocupación del suelo.-** La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes:

- a) Forma de ocupación
- b) Lote mínimo
- c) Altura de edificación
- d) Coeficiente de ocupación del suelo

Los componentes de la ocupación del suelo constituyen la línea base para la aplicación de la edificabilidad y la determinación de la capacidad de aprovechamiento constructivo, los mismos que podrán variar considerando las condiciones, reglas y casos especiales de aplicación de uso y ocupación del suelo.

**Artículo 78.- Asignación de las características de ocupación y edificabilidad del suelo.-** Los Polígonos de Intervención Territorial y ejes viales serán los ámbitos espaciales de aplicación de la normativa de las características de ocupación y edificabilidad del suelo considerando los siguientes aspectos:



- a) En los Polígonos de Intervención Territorial urbanos y rurales la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
- b) En los ejes viales ubicados en suelo urbano la asignación afectará a la totalidad del lote que tengan frente hacia la vía.
- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio. En caso de predios esquineros la asignación será la que corresponde a la vía principal.
- d) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor asignas al polígono respectivo, exceptuando aquellas de uso de protección natural.
- e) En ningún caso se permite un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) superior al 80%.

### **SUB PARÁGRAFO I**

#### **FORMA DE OCUPACIÓN**

**Artículo 79.- Forma de ocupación para las edificaciones.-** La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad.

Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.

Las formas de ocupación de suelo son:

- a) **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
- b) **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c) **Continua (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- d) **Sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

**Artículo 80.- Reglas generales aplicables a las formas de ocupación.-** Las formas de ocupación establecidas en la normativa municipal vigente se regirán por las siguientes reglas:

- a) Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acordes al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de códigos de edificabilidad.
- b) Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos por el presente plan, sin que estos sean inferiores a tres (3) metros, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de tres (3) metros, siempre y cuando la cubierta sea inaccesible, sin que se modifique el COS del Polígono de Intervención Territorial. En estos retiros no se permitirá la construcción de escaleras en los retiros laterales ni posteriores, cuando el predio cumpla con la normativa del PIT.



- c) Se permitirá la construcción en retiros posteriores cuando la profundidad del predio sea inferior a 11,00 metros, siempre y cuando en el PIT la codificación para la normativa de edificación sea A y B; con retiros frontales de 3,00 metros.
- d) Cuando el proyecto proponga un emplazamiento en el mismo lote de dos o más bloques edificados, la separación entre estos no será menor a 3 metros hasta dos pisos (incluyendo tapa grada) y a partir del tercer piso será el 1/2 de la altura del bloque de mayor número de pisos.

## **SUB PARÁGRAFO II**

### **LOTE MÍNIMO**

**Artículo 81.- Lote mínimo.-** El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, la clasificación y usos de suelo.

En función del área mínima, para la subdivisión del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote. Los frentes mínimos se especifican en el cuadro de códigos de edificabilidad.

**Artículo 82.- Asignación de lote mínimo.-** El lote mínimo permitido acorde con los usos de suelo será:

- a) **Suelo urbano:** En caso especiales las fragmentaciones en ningún caso dentro del suelo urbano se permitirán nuevas fragmentaciones inferiores a 150 m<sup>2</sup>.
- b) **Suelo rural:** Cada polígono de intervención territorial rural tiene su normativa particular en función de la subclasificación de suelo y uso principal.
- c) **Suelo rural productivo:** Se determinan con su respectivo lote mínimo, Asentamientos Humanos Delimitados:  $\leq 300$  m<sup>2</sup>.

Se establecerán de manera excepcional áreas de lotes mínimos menores a los determinados en el presente Artículo, que antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, hayan sido asignados a través de ordenanzas del Concejo Municipal.

La asignación de lotes mínimos se establece en los mapas de edificabilidad y el cuadro de códigos de edificabilidad.



### SUB PARÁGRAFO III

#### ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo 83.- Altura de la edificación.-** La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido por el código de edificabilidad en el presente documento normativo, en el cual 1 piso será determina en 3 metros de altura. En caso de ser una altura de 4 pisos, será de 12 metros.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, 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 definido como planta baja, determinado sobre la base del nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezanine se contabilizará como piso.

Adicional a lo establecido por el código de edificabilidad, la altura de edificación podrá ser determinada mediante la aplicación de reglas técnicas y/o casos especiales de uso y ocupación de suelo, establecidos en el presente Plan, en planes urbanísticos complementarios y en la normativa municipal vigente.

**Artículo 84.- Lineamientos para la asignación de altura de edificación.-** La altura de edificación se asignará de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a) En lotes con uso de suelo residencial urbano de baja densidad se asignará un máximo de 2 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.
- b) En lotes con uso de suelo residencial urbano de media densidad dentro de la cabecera cantonal se asignará un máximo de 3 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad. En las cabeceras parroquiales Rumipamba y Yanayacu con uso de suelo residencial urbano de media densidad se asignará un máximo de 3 pisos.
- c) En lotes con uso de suelo residencial urbano de alta densidad dentro de la cabecera cantonal se asignará un máximo de 4 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad. En las cabeceras parroquiales Rumipamba y Yanayacu con uso de suelo residencial urbano de alta densidad se asignará un máximo de 3 pisos.
- d) En lotes con uso de suelo rural de producción se asignará un máximo de 2 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.
- e) En lotes con uso de suelo industrial se asignará un máximo de 3 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.
- f) En lotes con uso de suelo zona rosa dentro de la cabecera cantonal se asignará un máximo de 3 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.



- g) En lotes con uso de suelo rural de protección ecológica se encuentra restringida la edificabilidad y el fraccionamiento.

#### **SUB PARÁGRAFO IV**

#### **COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 85.- Coeficiente de ocupación del suelo.-** El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo con las asignaciones del presente Plan y en los planes urbanísticos complementarios.

**Artículo 86.- Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB).-** El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. Este coeficiente determina el porcentaje de área en planta baja que podrá ser utilizado en un lote.

**Artículo 87.- Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).-** El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote. El área total construida se obtiene de la multiplicación del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja por el número de pisos asignado en el código de edificabilidad.

**Artículo 88.- Reglas generales aplicables a los coeficientes de ocupación del suelo.-** El coeficiente de ocupación del suelo está sujeto a las siguientes consideraciones generales:

- a) Todas las edificaciones deberán cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) establecido en los instrumentos de planificación vigentes.
- b) En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el área resultante de la aplicación del coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.
- c) De existir varios bloques de edificación, el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.
- d) Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
- e) Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a



6 m2, ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m2, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

- f) Los coeficientes de ocupación del suelo asignados en el código de edificabilidad, podrán incrementarse con la aplicación de los casos y condiciones que se establecen en esta Ordenanza.

**Artículo 89.- Lineamientos para la asignación de los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja.-** La asignación de coeficientes de ocupación del suelo para edificabilidad estará sujeta a los cuadros de edificabilidad establecidos dentro de este cuerpo normativo.

Los lotes con uso de suelo residenciales urbanos de alta densidad (RUA) dentro de la cabecera cantonal no superarán el 200% de COS TOTAL, destinado para actividades de comercio.

#### **SUB PARÁGRAFO V**

#### **CODIFICACIÓN PARA LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 90.- De la codificación para la normativa de edificación.-** Para la normativa de implantación de edificación se establecen códigos alfanuméricos compuestos por una letra y numerales, cuyos significados son los siguientes:

- a. El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.
- b. La primera sigla identifica la forma de ocupación que puede ser: Aislada (A), pareada (B), continua (C) y sobre línea de fábrica (D).
- c. El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales.
- d. A continuación, el numeral separado por un guion que significa el coeficiente máximo de ocupación del suelo en Planta Baja (COS PLANTA BAJA), expresado en porcentaje.

Ejemplo de codificación: 3B3-80; en donde:

3 = Retiro frontal mínimo en metros lineales.

B = Implantación pareada

3 = Altura máxima de edificación en pisos

80= COS máximo en planta baja (porcentaje %)

**Artículo 91.- De la codificación para la normativa de fraccionamiento.-** Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote en metros cuadrados;



- b) Los siguientes números corresponden al frente permitido: mínimo, óptimo y máximo en metros lineales, para el ejemplo se considera el frente mínimo del Polígono de Intervención Territorial respectivo.

Ejemplo de codificación: 200-8; en donde:

200 = tamaño mínimo de lote en m<sup>2</sup>.

8 = frente mínimo de lote en metros lineales.

## PARÁGRAFO VI

### ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD

**Artículo 92.- Índice de habitabilidad.-** Es la relación de la superficie en metros cuadrados y el número de habitantes en una unidad de vivienda y sirve para regular y controlar la densidad poblacional. El índice de habitabilidad (IH) en el Cantón Quero no será inferior a 24 m<sup>2</sup>/Hab, es decir que una unidad de vivienda para una familia de 4 integrantes deberá contar con una superficie mínima de casa o departamento de 96 m<sup>2</sup>.

## SUBPARÁGRAFO I

### SUELO URBANO

**Artículo 93.- Asignación de edificabilidad en suelo urbano.-** El presente Plan contiene las asignaciones de edificabilidad para suelo urbano acorde con la siguiente tabla:

Tabla 15. Asignación de edificabilidad para suelo urbano

| ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO URBANO |   |               |                               |                 |           |                |              |              |                |                   |                    |
|--|---|---------------|-------------------------------|-----------------|-----------|----------------|--------------|--------------|----------------|-------------------|--------------------|
| Zona   | Uso de suelo específico   | Código de PIT | Edificabilidad                |                 |           |                |              |              |                |                   | Frente mínimo<br>m |
|  |   |               | Lote mínimo<br>m <sup>2</sup> | Altura<br>Pisos | Tipología | COS<br>PB<br>% | Retiros      |              |                | COS<br>Total<br>% |                    |
|  |   |               |                               |                 |           |                | Frontal<br>m | Lateral<br>m | Posterior<br>m |                   |                    |
| Cabecera cantonal                              | Residencial urbano de alta densidad                             | PUCS-01-Q     | 150                           | 4               | D         | 80             | 0            | 0            | 3              | 320               | 10                 |
|  | Residencial urbano de media densidad; Zona rosa                 | PUCC-01-Q     | 200                           | 3               | D         | 80             | 0            | 0            | 3              | 240               | 10                 |
|  | Residencial urbano de media densidad                            | PUCC-02-Q     | 200                           | 3               | D         | 80             | 0            | 0            | 3              | 240               | 10                 |
|  | Residencial urbano de baja densidad; Industrial de bajo impacto | PUNCD-01-Q    | 300                           | 2               | B         | 60             | 3            | 3            | 3              | 120               | 12                 |
|  | Residencial urbano de media densidad                            | PUNCD-02-Q    | 240                           | 2               | B         | 60             | 3            | 3            | 3              | 120               | 12                 |
|  | Residencial urbano de media densidad;                           | PUNCM1-01-Q   | 300                           | 2               | B         | 60             | 3            | 3            | 3              | 120               | 12                 |



|                               |                                      |            |      |   |   |    |   |   |   |     |    |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------|------|---|---|----|---|---|---|-----|----|
|                               | industrial de bajo impacto           |            |      |   |   |    |   |   |   |     |    |
|                               | Protección ecológica                 | PUPC-01-Q  | 0    | 0 | - | 0  | 0 | 0 | 0 | 0   | 0  |
|                               | Protección ecológica                 | PUPR-01-Q  | 1500 | 0 | - | 0  | 0 | 0 | 0 | 0   | 14 |
| Cabecera parroquial Rumipamba | Residencial urbano de alta densidad  | PUCS-01-R  | 300  | 3 | C | 70 | 3 | 0 | 3 | 210 | 12 |
|                               | Residencial urbano de baja densidad  | PUNCC-01-R | 500  | 3 | A | 50 | 3 | 3 | 3 | 150 | 12 |
|                               | Residencial urbano de media densidad | PUNCC-02-R | 300  | 3 | C | 70 | 3 | 0 | 3 | 210 | 12 |
| Cabecera parroquial Yanayacu  | Residencial urbano de alta densidad  | PUCS-01-Y  | 300  | 3 | C | 70 | 3 | 0 | 3 | 210 | 12 |
|                               | Residencial urbano de baja densidad  | PUNCC-01-Y | 500  | 3 | A | 50 | 3 | 3 | 3 | 150 | 12 |
|                               | Residencial urbano de media densidad | PUNCC-02-Y | 300  | 3 | C | 70 | 3 | 0 | 3 | 210 | 12 |

## SUBPARÁGRAFO II

### SUELO RURAL

**Artículo 94.- Asignación de edificabilidad en suelo rural.-** El presente Plan contiene las asignaciones de edificabilidad para suelo rural acorde con lo siguiente:

Tabla 16. Asignación de edificabilidad para suelo rural

| Subclasificación | Tratamiento          | Uso general               | Uso de suelo específico   | PIT        | Lote mínimo<br>m2 | Altura en pisos | Tipología | COS PB<br>% | Retiros      |              |                | COS TOTAL<br>% | Frente mínimo<br>m |
|------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|------------|-------------------|-----------------|-----------|-------------|--------------|--------------|----------------|----------------|--------------------|
|                  |                      |                           |                           |            |                   |                 |           |             | Frontal<br>m | Lateral<br>m | Posterior<br>m |                |                    |
| Producción       | Promoción productiva | Recurso natural renovable | Recurso natural renovable | Todos      | 1500              | 2               | A         | 7           | 5            | 5            | 5              | 14             | 20                 |
|                  |                      | Residencial               | Residencial rural         | PRAP-00-RR | 500               | 2               | C         | 50          | 3            | 0            | 3              | 100            | 12                 |
|                  |                      |                           |                           | PRAP-01-RR | 800               | 2               | A         | 50          | 3            | 3            | 3              | 100            | 12                 |
|                  |                      |                           |                           | PRAP-02-RR | 800               | 2               | B         | 50          | 3            | 3            | 3              | 100            | 12                 |
|                  |                      |                           |                           | PRAP-03-RR | 800               | 2               | B         | 50          | 3            | 3            | 3              | 100            | 12                 |
|                  |                      |                           |                           | PRAP-04-RR | 500               | 2               | D         | 50          | 0            | 0            | 3              | 100            | 12                 |
|                  |                      |                           |                           | PRAP-05-RR | 500               | 2               | C         | 50          | 3            | 0            | 3              | 100            | 12                 |
|                  |                      |                           |                           | PRAP-06-RR | 500               | 2               | B         | 50          | 3            | 3            | 3              | 100            | 12                 |
|                  |                      |                           |                           | PRAP-07-RR | 800               | 2               | B         | 50          | 3            | 3            | 3              | 100            | 12                 |
|                  | PRAP-08-RR           |                           |                           | 500        | 2                 | C               | 50        | 3           | 0            | 3            | 100            | 12             |                    |
| Conservación     | Protección ecológica | Protección ecológica      | Todos                     | 0          | 0                 | No aplica       | 0         | 0           | 0            | 0            | 0              | 0              |                    |
| Protección       | Recuperación         | Recurso natural renovable | Recurso natural renovable | Todos      | 3000              | 0               | No aplica | 0           | 0            | 0            | 0              | 0              | 24                 |
|                  | Conservación         | Protección ecológica      | Protección ecológica      | Todos      | 0                 | 0               | No aplica | 0           | 0            | 0            | 0              | 0              | 0                  |



| Cuadro Referencial de áreas* |             |   |   |   |  |
|------------------------------|-------------|---|---|---|--|
| Área de lote (m)             | Retiros (m) |   |   |   | Área de construcción total (m <sup>2</sup> ) |
|                              | F           | L | L | P |  |
| 90-200                       | 3           | 0 | 0 | 3 | 80 m <sup>2</sup>                            |
| 201-600                      | 5           | 3 | 0 | 3 | 90 m <sup>2</sup>                            |
| 601-1499                     | 5           | 3 | 3 | 5 | 100 m <sup>2</sup>                           |

**Nota\*:** El área de construcción total, contempla en planta baja o en 2 pisos, siempre y cuando existan obras de infraestructura básica, y en lotes existentes.

### SUBPARÁGRAFO III

#### EDIFICABILIDAD EN PLANES PARCIALES

**Artículo 95.- Código de edificabilidad en planes parciales con asentamientos humanos de hecho.-**

Los planes parciales que contengan asentamientos humanos de hecho que deban ser regularizados a través de ordenanza del Concejo Municipal, se basarán en los códigos de edificabilidad establecidos en el presente plan, sin perjuicio de ello, podrán generar nuevos códigos de edificabilidad, para lo cual, la Ordenanza deberá determinar e identificar de manera específica los códigos de edificabilidad incorporados y las zonas en las cuales serán asignados.

**Artículo 96.- Asignación de códigos de edificabilidad en planes parciales.-** Los planes parciales podrán acogerse a los códigos de edificabilidad esta Ordenanza, como también, podrán determinar sus propios códigos de edificabilidad, que incluyen la determinación de condiciones para la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) y para la asignación para vivienda, para lo cual, deberán establecer una nomenclatura que identifique los códigos de edificabilidad del plan.

### SUBPARÁGRAFO IV

#### CASOS ESPECIALES

**Artículo 97.- Casos especiales de uso y ocupación del suelo.-** Para la habilitación de usos de suelo y de edificabilidad, cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el presente plan para el eje o Polígonos de Intervención Territorial en el que se encuentren. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

a) En lotes esquineros y el polígono sea continua sobre línea de fábrica (C, D), se podrá adosar a la colindancia del lado mayor del predio y se mantendrá el retiro al lado menor del predio.



b) Cuando la normativa del polígono sea pareada (B) y la dimensión del frente del predio sea menor a 8 metros, (lotes intermedios) se podrá aplicar la implantación sin retiro lateral.

### **CAPÍTULO III**

#### **ESTRUCTURA VIAL**

**Artículo 98.- Estructura vial.-** Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los peatones, biciusuarios, semovientes y vehículos, y constituyen un esencial medio de comunicación que une parroquias, cantones y provincias, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

#### **SECCIÓN I**

##### **RED VIAL**

**Artículo. 99.- Sistema vial cantonal.-** La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas, Ordenanza Provincial que regula la Planificación, construcción y mantenimiento vial en la Provincia de Tungurahua (HCPT) y la presente Ordenanza. Su función principal es proporcionar y propiciar el mejoramiento del sistema de movilidad. A continuación se menciona la categorización de la red vial:

- a) **Red vial regional:** Se define como red vial regional al conjunto de vías que unen al menos dos capitales de provincia dentro de una región y que sean descentralizadas de la red vial estatal. Su competencia está a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales.
- b) **Red vial provincial:** Se define como red vial provincial al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia. Su competencia está a cargo del GAD provincial y se regirá a la normativa emitida por este orden.
- c) **Red vial cantonal urbana:** Se entiende por red vial cantonal urbana cuya competencia está a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.

**Artículo 100.- Diseño de la estructura vial.-** Al GAD Municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y coordinar la ejecución de ésta competencia en las cabeceras parroquiales con los correspondientes Gobiernos parroquiales rurales, tal como lo establece el COOTAD en su art. 55 literal c), y además de la vialidad de los asentamientos humanos delimitados, en coordinación con el Gobierno Provincial.



## SECCIÓN I

### CATEGORIZACIÓN VIAL

**Artículo 101.- Categorización vial.-** La categorización vial corresponde al detalle, características y funciones que cumplen las diferentes vías que se encuentran en el cantón Quero. De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, el sistema vial estrictamente estará vinculado dentro del límite cantonal. Para efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial cantonal de QUERO y de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece la existencia de vías urbanas y rurales.

#### PARÁGRAFO I

#### VÍAS URBANAS

#### SUBPARÁGRAFO I

#### SISTEMA VIAL URBANO

**Artículo 102.- Sistema vial urbano.-** El sistema vial urbano corresponde a aquel que comprende la zona urbana y se conforma por las vías: arteriales, colectoras, locales primarias, locales secundarias, pasajes, escalinatas.

El sistema vial urbano del cantón Quero se determina en los siguientes anexos los cuales forman parte de la presente Ordenanza:

- *Anexo Cartográfico PUGS 17: sistema vial urbano del cantón Quero (Cabecera cantonal)*
- *Anexo Cartográfico PUGS 18: sistema vial urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Rumipamba)*
- *Anexo Cartográfico PUGS 19: sistema vial urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Yanayacu)*

**Artículo 103.- Vías Arteriales.-** Son aquellas que forman parte del sistema vial urbano que permiten la integración entre las vías colectoras. Sus características funcionales:

- a) Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema inter parroquial.
- b) Sirven de enlace entre el anillo vial urbano y las vías colectoras.
- c) Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- d) Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- e) Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al del anillo vial urbano.
- f) Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- g) Pueden admitir la circulación en un solo sentido.
- h) Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello solo carriles exclusivos.



- i) Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.

Estas vías vinculan a la cabecera cantonal para enlazar algunas vías del sistema interparroquial: Av. 17 de Abril, Eloy Alfaro, Circunvalación.

**Artículo 104.- Vías colectoras.-** Son aquéllas que forman parte del sistema vial urbano que permiten la integración entre las vías locales y las vías arteriales. La función que cumplen es la de permitir de manera preferente la accesibilidad a las áreas adyacentes y un bajo nivel de paso. Sus características funcionales:

- a) Recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.
- b) Distribuyen el tráfico dentro de los polígonos de intervención territorial.
- c) Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- d) Proveen acceso a propiedades frentistas.
- e) Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- f) Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- g) Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- h) Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.
- i) Su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas, por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comercio de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor.

Incluye a las calles: Eloy Alfaro y Bolívar.

**Artículo 105.- Vías locales primarias.-** Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores urbanos y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus principales características:

- a) Proporcionar baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- b) Restricción a la circulación de vehículos pesados.
- c) Es recomendable la circulación en un solo sentido.
- d) Conexión a las vías colectoras en tramos no mayores a 500m.

**Artículo 106.- Vías locales secundarias.-** Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores de la zona urbana y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus características principales:

- a) Proveer acceso directo a los lotes frentistas.
- b) Poseer bajo flujo vehicular y velocidad de operación.



- c) No permitir la circulación de recorridos urbanos
- d) La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.

**Artículo 107.- Pasajes vehiculares.-** Son los que pueden ser utilizadas por vehículos de residentes. En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de 4,50 metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de 6 lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 80 metros desde la misma, con semi curva de retorno de radio mínimo de 7,5 metros y contra curva de un radio de 5 metros, tomados desde el borde del ancho del pasaje del lindero del colindante, siempre y cuando estos pasajes sean planificadas a un lateral del lindero del predio a fraccionar, las características de este pasaje será de 1,50 metros para la acera junto a los lotes propuestos con 3,00 metros de calzada junto al lindero de lado del predio total.

En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de 8 metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de diez (10) lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 80 metros desde la misma, con curva de retorno de radio mínimo de 6.80 metros; siendo sus principales características:

- a) Proveer acceso directo a los lotes con frentes hacia el interior.
- b) Poseen un mínimo flujo vehicular.
- c) No permiten la circulación de recorridos urbanos.
- d) La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.
- e) No podrán ser mayor a 80 metros de longitud y deberán estar ubicados a un costado del predio o al centro del predio dependiendo del ancho del pasaje.

**Artículo 108.- Vías Peatonales.-** Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal, eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes. En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo 3 metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la vía pública, a un máximo de tres (3) lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 40 metros desde la misma, y se pueden considerar como lote pistola el frente de 3 metros.

## SUBPARÁGRAFO II

### ESPECIFICACIONES VIALES URBANAS

**Artículo 109.- Especificaciones mínimas de vías urbanas.-** Las especificaciones mínimas sobre vías urbanas, se considerarán en función al siguiente cuadro:

Tabla 17. Especificaciones mínimas de vías urbanas

| Zona | Tipo de vía | N° de carriles | Ancho de carril | Parterre | Acera | Radio de giro | Total |
|------|-------------|----------------|-----------------|----------|-------|---------------|-------|
|------|-------------|----------------|-----------------|----------|-------|---------------|-------|



|        |                                 |                | (m)         | (m) | (m)        | (m)  | (m)         |
|--------|---------------------------------|----------------|-------------|-----|------------|------|-------------|
| Urbana | Arterial                        | 4              | $\geq 3.25$ | 2   | $\geq 2.0$ | 6.00 | $\geq 19.0$ |
|        | Colectora                       | 2              | $\geq 4.5$  |     | $\geq 2.0$ | 5.00 | $\geq 13.0$ |
|        | Locales primarias               | 2              | $\geq 3.5$  | -   | $\geq 1.5$ | 3.00 | $\geq 10.0$ |
|        | Locales secundarias             | Son de 3 tipos |             |     |            |      |             |
|        | Fraccionamiento más de 10 lotes | 2              | $\geq 3.50$ | -   | $\geq 1.5$ | 3.00 | $\geq 9.0$  |
|        | Pasaje vehicular                | 2              | $\geq 2.80$ | -   | $\geq 1.2$ | 2.80 | $\geq 8.00$ |
|        | Pasaje 2                        | 1              | 3.0         | -   | 1.5        | 3.00 | 4,5         |

## PARÁGRAFO II

### VÍAS RURALES

#### SUBPARÁGRAFO I

#### SISTEMA VIAL RURAL

**Artículo 110.- Vías Rurales.-** Su función es atender el tráfico interparroquial y entre las zonas rurales, en condiciones técnicas, pues sus conexiones se realizan también a centros poblados menores. Están conformadas por: vías interparroquiales, intercomunidades y vecinales.

El sistema vial urbano del cantón Quero se encuentra detallado en el: *Anexo Cartográfico PUGS 20: Sistema vial rural del cantón Quero*, lo cual forma parte de esta Ordenanza.

#### SUBPARÁGRAFO II

#### ESPECIFICACIONES VIALES RURALES

**Artículo 111.- Especificaciones mínimas de vías rurales.-** Las especificaciones mínimas sobre vías rurales, se considerarán en función de la normativa que emita el GAD provincial de Tungurahua. Para las Parcelaciones Agrícolas, se establecerá un ancho de 4,50 metros para los accesos a los lotes internos.

## SECCIÓN II

### TIPOLOGÍA VIAL

**Artículo 112.- Tipología vial.-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo establece las tipologías viales de acuerdo con el siguiente detalle:

- Vía existente.-** Son las vías existentes actualmente dentro del cantón Quero.
- Vías aprobadas.-** Son las vías aprobadas para su ejecución dentro del cantón Quero.
- Vías proyectadas.-** Estas vías pueden estar en diferentes instrumentos de planificación, gestión de suelo, ordenanzas, y actos administrativos. Las vías proyectadas se



representan a través de líneas de intención que comprenden anteproyectos viales. Previo a su aprobación, su diseño debe cumplir con la normativa nacional y municipal vigente.

Las vías proyectadas se representan a través de líneas de intención que comprenden anteproyectos viales. Previo a su aprobación, su diseño debe cumplir con la normativa nacional y municipal vigente.

### SECCIÓN III

#### ACTUALIZACIÓN DE LOS DISEÑOS VIALES

**Artículo 113.- Actualización de los diseños de las vías.-** Para la actualización de los diseños viales se contemplarán los siguientes criterios:

- a) La actualización de los diseños de las vías consiste en reformas geométricas o reorganización de los elementos de la infraestructura vial.
- b) La actualización en los diseños de las vías no implica la modificación del derecho de vía o un cambio en la categorización de la misma.

### CAPÍTULO IV

#### PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

##### SECCIÓN I

##### PARÁGRAFO I

#### PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

**Artículo 114.- Planes urbanísticos complementarios.-** Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

**Artículo 115.- Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios.-** Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

**Artículo 116.- Carácter no indemnizable.-** El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en



las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán indemnizables:

- a) Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
- b) La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

**Artículo 117.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.-** Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GAD Municipal de Quero en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico, del uso e intensidad de ocupación del suelo, o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del Órgano Legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo Cuerpo Colegiado.

**Artículo 118.- Registro de los Planes Urbanísticos Complementarios.-** El GAD Municipal almacenará el repositorio de los planes urbanísticos complementarios promulgados vía Ordenanza bajo su responsabilidad.

### **SUBPARÁGRAFO I**

#### **PLANES PARCIALES**

**Artículo 119.- Planes parciales.-** Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:



- a) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
- b) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
- c) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
- d) La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

En caso de corresponder a un plan parcial que incorpora suelo rural a suelo urbano de expansión, se realizará conforme los lineamientos de la presente ordenanza, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, además del Ministerio del Ambiente.

**Artículo 120.- Alcance del plan parcial.-** En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo 121.- Obligatoriedad del plan parcial.-** Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

**Artículo 122.- Iniciativa del plan parcial.-** Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

**Artículo 123.- Desarrollo de los Planes Parciales.-** Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

- a) **Diagnóstico de las condiciones actuales:** este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:



- La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
  - Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.
  - Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
  - Estructura Predial
  - Identificación y delimitación de suelos públicos, suelos vacantes y previsión de equipamientos.
  - Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
  - Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.
- b) **Modelos de ocupación del suelo para el polígono de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística.**- En concordancia con la alineación del PDOT-PUGS vigente se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:
- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
  - Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
  - Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- c) **Instrumentos de Gestión del Suelo.**- Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al GAD Municipal de Quero incidir en las decisiones de su territorio, a través de:
- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
  - Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
  - Instrumentos para regular el mercado del suelo.
  - Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano
  - Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho

Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado en la LOOTUGS.



- d) **Mecanismos de financiamiento.-** Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

**Artículo 124.- Planes parciales para la gestión de suelo de interés social.** - Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en la alineación del PDOT-PUGS vigente, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del PUGS vigente. La aprobación mediante Ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión. Sus contenidos serán los determinados por la legislación nacional y municipal vigente.

## **SUBPARÁGRAFO II**

### **PLANES MAESTROS SECTORIALES**

**Artículo 125.- Planes maestros sectoriales.-** Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

**Artículo 126.- Contenidos mínimos de los Planes Maestros Sectoriales.-** Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector donde conste: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, la alineación del PDOT-PUGS vigente
- c) Determinación de las especificaciones técnicas puntuales del plan.
- d) Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial, donde conste: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial,



### SUBPARÁGRAFO III

#### OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**Artículo 127.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

### SUBPARÁGRAFO IV

#### IDENTIFICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

**Artículo 128.- Identificación de planes urbanísticos complementarios.-** En función de las necesidades del territorio, se identifican las siguientes zonas que requieren especificar o detallar las disposiciones contenidas en el presente Plan, a través de la aplicación de planes urbanísticos complementarios.

Tabla 18. Sectores identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios

| Sectores identificados para planes urbanísticos complementarios |   |                                   |  |   |
|---|---|-----------------------------------|--|---|
| Núm.  | Nombre / Tipo de Plan   | Ubicación                         | Objetivo   | Lineamientos generales  |
| 1   | Plan Urbanístico Complementario de la zona de páramo del cerro Igualata | Zona de páramo del cerro Igualata | Impulsar la conservación y recuperación del patrimonio natural de la zona de páramo del cerro Igualata.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Establecer el diagnóstico socio-territorial de la situación en la zona de páramo del cerro Igualata.</li> <li>b) Desarrollar el plan de forma participativa, incluyendo a la comunidad de Quero.</li> <li>c) Desarrollar y fortalecer rutas turísticas que contemplen estándares urbanísticos para zonas de protección ecológica en la zona de páramo.</li> <li>d) Generar una propuesta que considere los aportes del Ministerio de Ambiente, agua y transición ecológica; Ministerio de Agricultura y Ganadería; Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, en el ámbito de sus competencias y/o atribuciones.</li> </ul> |
| 2   | Plan Urbanístico Complementario de la cuenca del río Pachanlica         | Cuenca del río Pachanlica         | Desarrollar un plan urbanístico complementario (PUC) que permita coordinar y gestionar la intervención municipal en el cauce del río Pachanlica y promueva su conservación y recuperación. | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Establecer el diagnóstico socio-territorial de la situación en la cuenca del río Pachanlica.</li> <li>b) Desarrollar el plan de forma participativa, incluyendo a la comunidad de Quero.</li> <li>c) Definir y coordinar las intervenciones municipales en la cuenca del río Pachanlica a través de la delimitación de programas y proyectos específicos.</li> <li>d) Gestionar recursos que permitan cumplir los objetivos propuestos por el PUC.</li> <li>e) Establecer programas y proyectos vinculados a la reforestación y al manejo de residuos sólidos.</li> </ul>   |



|   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|--|
|   |   |   |   | <p>f) Desarrollar estándares urbanísticos para zonas de protección ecológica en quebradas.</p> <p>g) Generar programas de evaluación y seguimiento de las intervenciones dentro del PUC.</p>   |
| 3 | Plan Urbanístico Complementario de conservación y recuperación de quebradas | Quebradas: Curiquingue, Tinajillas y Chilcahuaycu | Desarrollar un plan urbanístico complementario que permita coordinar y gestionar la intervención municipal en las quebradas: Curiquingue, Tinajillas y Chilcahuaycu; y promueva su conservación y recuperación. | <p>a) Establecer el diagnóstico socio-territorial de la situación en las quebradas: Curiquingue, Tinajillas y Chilcahuaycu.</p> <p>b) Desarrollar el plan de forma participativa, incluyendo a la comunidad de Quero.</p> <p>c) Definir y coordinar las intervenciones municipales en la cuenca del río Pachanlica a través de la delimitación de programas y proyectos específicos.</p> <p>d) Gestionar recursos que permitan cumplir los objetivos propuestos por el PUC.</p> <p>e) Establecer programas y proyectos vinculados a la reforestación y al manejo de residuos sólidos.</p> <p>f) Desarrollar estándares urbanísticos para zonas de protección ecológica en quebradas.</p> <p>g) Generar programas de evaluación y seguimiento de las intervenciones dentro del PUC.</p> |

Tabla 19. Planes Maestros Sectoriales

| Planes Maestros Sectoriales |  |   |
|-----------------------------|--|---|
| Núm.                        | Nombre /Tipo de Plan                       | Descripción   |
| 1                           | Plan Maestro de Espacio Público            | Proceso de planificación para la regulación del espacio público en el cantón Quero, con incorporación de criterios sostenibles, la red verde urbana, estándares urbanísticos y reglas técnicas. |
| 2                           | Plan Maestro Agua Potable y Alcantarillado | Plan que propone una mejora de los servicios de acuerdo con el modelo territorial deseado.  |

La identificación de sectores sujetos a la aplicación de Planes Urbanísticos Complementarios se encuentra delimitada en el *Anexo Cartográfico PUGS 21: Planes Urbanísticos Complementarios*, lo cual forma parte de esta Ordenanza.

Sin perjuicio de su denominación como Plan Maestro de Gestión de Riesgos en esta Ordenanza, el Plan deberá incorporar conceptos de gestión integral del riesgo de desastres y podrá desarrollarse bajo la normativa, contenidos y lineamientos establecidos por el ente rector nacional o municipal en materia de gestión de riesgos.

**Artículo 129.- Aplicación de los planes urbanísticos complementarios.-** La identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios no constituye una delimitación definitiva.



En los casos que el diagnóstico determine la aplicación de un plan urbanístico complementario diferente al identificado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se deberán justificar las razones del cambio y acogerse a los procedimientos y alcances del plan correspondiente.

Los planes urbanísticos complementarios podrán ser aplicados de manera parcial o en la totalidad de las áreas identificadas, y puede; generarse más de un instrumento por cada sector definido en el mapa anexo de sectores sujetos al desarrollo de planes urbanísticos complementarios.

La formulación de planes urbanísticos complementarios se realizará de manera obligatoria a través de procesos participativos con la ciudadanía de acuerdo con la normativa nacional y municipal vigente.

Además de los sectores identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios en esta Ordenanza, se podrán proponer planes en otros sectores no identificados, cuando se requiera una planificación detallada, siempre que se justifique la necesidad territorial y se cumplan todos los parámetros establecidos por este Plan y la normativa correspondiente.



## CAPÍTULO V

### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

#### SECCIÓN I

##### INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 130.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.-** Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos que promueven el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades.

En el reparto de cargas y beneficios, intervendrá el Municipio del cantón Quero y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

**Artículo 131.- Lineamientos para la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios.-**

Para la determinación del reparto equitativo de cargas y beneficios que se aplicará en cada instrumento de planificación complementaria o de gestión, deberán analizarse los objetivos de planificación y cumplir los siguientes parámetros:

- a. Establecer el instrumento de planificación complementaria o de gestión en el que se aplicará el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- b. Las operaciones urbanas determinadas en el instrumento de planificación complementaria o de gestión deberán considerar las previsiones relacionadas con la dotación de infraestructura, equipamientos, cesiones, subdivisiones, fases de desarrollo y los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución equitativa de cargas y beneficios.
- c. Para la definición del ámbito espacial de reparto equitativo de cargas y beneficios, los instrumentos de planificación complementaria o de gestión definirán las características, criterios y procedimientos por ser aplicados, entre los cuales se incluyen: especificación de los cambios de la norma urbanística, infraestructura, equipamientos a aplicarse u otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.

#### PARÁGRAFO I

##### UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 132.- Unidades de actuación urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas en este Plan o mediante un plan parcial.



Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en este instrumento y en los planes urbanísticos complementarios.

**Artículo 133.- Cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística.-** Las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística, podrán ser calculadas en la fase de la gestión y aprobación de la unidad de actuación urbanística, sin considerar una estimación previa.

## SECCIÓN II

### INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

**Artículo 134.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.-**

Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial se aplican con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, y asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

- a) Reajuste de terrenos
- b) Integración inmobiliaria
- c) Fraccionamiento.
- d) Cooperación entre partícipes

#### PARÁGRAFO I

##### REAJUSTE DE TERRENOS

**Artículo 135.- Reajuste de terrenos.-** El reajuste de terrenos permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, 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 que forman parte de la unidad de actuación urbanística, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la misma.



## PARÁGRAFO II

### INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

**Artículo 136.- Integración inmobiliaria.-** La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

## PARÁGRAFO III

### FRACCIONAMIENTO

**Artículo 137.- Fraccionamiento.-** El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del cantón Quero, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en este Plan y los planes urbanísticos complementarios.

## PARÁGRAFO IV

### COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

**Artículo 138.- Cooperación entre partícipes.-** La cooperación entre partícipes permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una modificación de la morfología de los predios existentes. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

## SECCIÓN III

### INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

**Artículo 139.- Instrumentos para regular el mercado del suelo.-** Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son:

- a) Declaratoria de zonas especiales de interés social (ZEIS)
- b) Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
- c) Derecho de adquisición preferente
- d) Anuncio del proyecto
- e) Afectaciones
- f) Derecho de superficie
- g) Banco de suelo



## PARÁGRAFO I

### DECLARATORIA DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 140.- Zonas Especiales de Interés Social.-** Son áreas urbanas que deberán integrarse o estar integradas a zonas urbanas del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deben ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo o que se localizan sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

Las Zonas Especiales de Interés Social pueden incluir uno o más predios, así como también, equipamientos, infraestructuras, espacio público, áreas verdes, comercio, servicios y otros usos, acorde con la compatibilidad del uso de suelo definida por este plan o un plan urbanístico complementario.

Los predios que sean declarados como Zonas Especiales de Interés Social, además de las actividades descritas en este artículo, deberán incorporar total o parcialmente soluciones habitacionales de vivienda de interés social.

**Artículo 141.- Condiciones mínimas para la declaración de Zonas Especiales de Interés Social.-**

Las condiciones mínimas para declarar una Zona Especial de Interés Social son las siguientes:

- a) Localizarse en suelo urbano.
- b) Encontrarse fuera de áreas de protección ecológica o zonas de riesgo.
- c) Contar con uno o más predios vacíos o subutilizados cuyo desarrollo priorizará la implementación de vivienda de interés social.
- d) Las Zonas Especiales de Interés Social deben ofrecer áreas para la construcción de vivienda en diversas modalidades, con prioridad en vivienda de interés social (VIS), según los criterios técnicos del ente rector de desarrollo urbano y vivienda; adicionalmente podrán incorporar equipamientos, comercios y otros servicios.

**Artículo 142.- Identificación de Zonas Especiales de Interés Social susceptibles de declaración.-** La declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social a través de un instrumento de planificación deberá incluir el listado de lotes que la conforman. El informe de regulación municipal de estos predios, deberá incluir una nota que indique que han sido declarados Zonas Especiales de Interés Social.

## PARÁGRAFO II

### DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

**Artículo 143.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.-** Es la facultad que tiene el Municipio del cantón Quero para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento



de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso de habilitación o construcción conforme el ordenamiento urbanístico vigente.

### **PARÁGRAFO III**

#### **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

**Artículo 144.- Derecho de adquisición preferente.-** Es la facultad que tiene el Municipio del Cantón Quero para adquirir preferentemente aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, cuyo propósito es la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso.

### **PARÁGRAFO IV**

#### **ANUNCIO DEL PROYECTO**

**Artículo 145.- Anuncio del proyecto.-** Es el instrumento que permite congelar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

### **PARÁGRAFO V**

#### **DERECHO DE SUPERFICIE**

**Artículo 146.- Derecho de superficie.-** El derecho de superficie es la facultad que el Municipio del cantón Quero transfiere a favor de un tercero, persona natural o jurídica, para edificar en suelo de propiedad municipal, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrado en el Registro de la Propiedad.

### **PARÁGRAFO VI**

#### **BANCO DE SUELO**

**Artículo 147.- Banco de suelo del cantón Quero.-** El Banco de Suelo del cantón Quero se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado, de propiedad del Municipio del cantón Quero y sus empresas públicas, en desuso o subutilizados, y los que adquiera a cualquier título y modalidad, a fin de destinarlo para los fines establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Se priorizará la utilización de los bienes que forman parte del Banco de Suelo del cantón Quero para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

**Artículo 148.- Proyectos a desarrollar en los inmuebles del Banco de Suelo.-** Los bienes del Banco de Suelo serán destinados para los programas o proyectos relacionados con:



- a) Construcción de infraestructura y equipamientos para los sectores de la salud, educación, recreación, y seguridad ciudadana.
- b) Vivienda de interés social.
- c) Dotación de espacios públicos.
- d) Producción y ampliación de servicios públicos.
- e) Preservación y conservación del patrimonio de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- f) Determinación de zonas para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- g) Reubicación o relocalización de asentamientos humanos.
- h) Otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.

### **SECCIÓN III**

#### **INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 149.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.-** Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

#### **PARÁGRAFO I**

##### **CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

**Artículo 150.- Concesión onerosa de derechos.-** La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del cantón Quero, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano.

### **SECCIÓN IV**

#### **INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO**

#### **PARÁGRAFO I**

##### **DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA**

**Artículo 151.- Declaratoria de regularización prioritaria.-** A continuación se determinan los predios identificados para la declaratoria de regularización prioritaria.

Los asentamientos humanos de hecho que forman parte de la declaratoria de regularización prioritaria deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa municipal vigente para continuar el proceso de regularización.



## DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Encárguese a la Dirección de Planificación en cada período fiscal, anualizar las metas establecidas en el PDyOT, de forma coordinada con las dependencias municipales, en función de los presupuestos aprobados por las ordenanzas correspondientes.

SEGUNDA.- Encárguese a la Dirección de Planificación el registro de la actualización del PDyOT y PUGS ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo conforme los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

TERCERA.- Todos los procesos o trámites ingresados hasta el día anterior a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, se sujetarán al aprovechamiento urbanístico y demás normas administrativas y reglas técnicas aplicables al momento de su ingreso.

Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente Disposición son aquellos que hayan iniciado el proceso presentando todos los requisitos y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Si un usuario que haya iniciado la tramitación bajo el amparo del anterior plan y se ve beneficiado con la normativa nueva, podrá acogerse a esta.

CUARTA. - Las actividades económicas nuevas que no estén especificadas en los cuadros de tipos de usos, la dirección de planificación podrá proponer su incorporación a los cuadros de usos de suelo previo a la elaboración de estudios desarrollados por los técnicos correspondientes.

QUINTA.- Forman parte integral de esta ordenanza los siguientes anexos cartográficos:

- Anexo Cartográfico PUGS 01: Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera cantonal).
- Anexo Cartográfico PUGS 02: Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Rumipamba).
- Anexo Cartográfico PUGS 03: Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Yanayacu).
- Anexo Cartográfico PUGS 04: Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Quero.
- Anexo Cartográfico PUGS 05: Tratamientos urbanísticos en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera cantonal).
- Anexo Cartográfico PUGS 06: Tratamientos urbanísticos en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Rumipamba).
- Anexo Cartográfico PUGS 07: Tratamientos urbanísticos en suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Yanayacu).
- Anexo Cartográfico PUGS 08: Tratamientos urbanísticos en suelo rural.



- Anexo Cartográfico PUGS 09: Usos generales del suelo urbano del cantón Quero (Cabecera cantonal).
- Anexo Cartográfico PUGS 10: Usos generales del suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Rumipamba).
- Anexo Cartográfico PUGS 11: Usos generales del suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Yanayacu).
- Anexo Cartográfico PUGS 12: Usos generales del suelo rural del cantón Quero.
- Anexo Cartográfico PUGS 13: Usos específicos principales de suelo urbano del cantón Quero (Cabecera cantonal).
- Anexo Cartográfico PUGS 14: Usos específicos principales de suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Rumipamba).
- Anexo Cartográfico PUGS 15: Usos específicos principales de suelo urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Yanayacu).
- Anexo Cartográfico PUGS 16: Usos específicos principales de suelo rural del cantón Quero.
- Anexo Cartográfico PUGS 17: sistema vial urbano del cantón Quero (Cabecera cantonal).
- Anexo Cartográfico PUGS 18: sistema vial urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Rumipamba).
- Anexo Cartográfico PUGS 19: sistema vial urbano del cantón Quero (Cabecera parroquial Yanayacu).
- Anexo Cartográfico PUGS 20: Sistema vial rural del cantón Quero.
- Anexo Cartográfico PUGS 21 : Planes Urbanísticos Complementarios.

SEXTA. - Forman parte integral de esta ordenanza los siguientes Anexo generales:

- Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADM Quero.
- Memoria Técnica del Plan de Uso y Gestión de Suelo del del GADM Quero.
- Anexo 1: Fichas de aprovechamiento urbanístico del GADM Quero.

SEPTIMA. - Los Anexos siguientes serán determinadas por medio de Resolución Administrativa para cumplir con los procesos y procedimientos de actuación aprobación y cumplimiento de requisitos.

- Anexo 2: Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del GADM Quero.
- Anexo 3: Mecanismos de Planificación para la Gestión del Suelo y Control Territorial del GAD Municipal Santiago de Quero.

OCTAVA.- Se declara que el PDOT y el PUGS que se aprueban a través de esta Ordenanza, constituyen instrumentos de obligatorio cumplimiento para la gestión del desarrollo y ordenamiento territorial del cantón, así también los anexos técnicos, gráficos, normativos y



demás documentos complementarios que forman parte del PDOT y del PUGS son de carácter vinculante y constituyen parte integral de la presente ordenanza, siendo de obligatoria referencia para su interpretación y aplicación, en función de los principios de complementariedad, subsidiaridad e integralidad normativa.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

PRIMERA.- Las actividades económicas existentes, cuyos usos no sean compatibles en esta actualización deberán ubicarse en los polígonos con compatibilidad, para este efecto tendrán el plazo máximo hasta dos (2) años, a partir de la publicación de esta actualización en el Registro Oficial, siempre y cuando haya cumplido previamente con los requisitos exigidos por la ley y con los permisos pertinentes.

SEGUNDA.- En un término de noventa (90) días, el ejecutivo cantonal presentará para su aprobación ante el Concejo Municipal, el proyecto de ordenanza donde se establezca el régimen sancionador a las infracciones de uso y ocupación del suelo, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, y demás normas conexas. Mientras tanto, se mantendrán en vigencia lo establecido en el CAPÍTULO XVIII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES de la ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034.

TERCERA. - En un plazo de noventa (90) días, la Dirección de Planificación emitirá el Reglamento de los Usos Restringidos para su aplicación.

CUARTA.- En un término no mayor a treinta (30) días el ejecutivo cantonal emitirá el Reglamento de Procedimiento Administrativo para los procesos de propiedad horizontal.

QUINTA.- En el plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la vigencia del presente instrumento, la dirección de Planificación pondrá en consideración del Concejo Municipal la propuesta de actualización del Plan Vial Cantonal, mientras se ejecuta la actualización se mantendrá en vigencia lo determinado en el plan actual.

SEXTA.- En un plazo de catorce (14) meses a partir de la aprobación del Plan Vial Cantonal, se implementará el informe predial de regulación de uso de suelo (IPRUS).

SÉPTIMA.- En un plazo no mayor a doce (12) meses, contados desde la vigencia de esta Ordenanza, la dirección de Planificación realizará los estudios integrales para el plan parcial de los Asentamientos en zonas de baja capacidad de acogida.

OCTAVA.- En un plazo de doce (12) meses el Técnico de Riesgos deberá presentarse para su aprobación ante el Concejo Municipal el proyecto de Plan Cantonal de Riesgos.



NOVENA.- En un término de seis (6) meses, la Dirección de Planificación presentará la propuesta de Ordenanza que regula el instrumento para el financiamiento del desarrollo urbano en el cantón Quero.

DÉCIMA.- En un plazo de veinticuatro (24) meses, se llevará a cabo el trámite correspondiente ante las instituciones gubernamentales competentes para la regularización y titularización de los lotes rurales con vivienda, con un tamaño mínimo de 200 m<sup>2</sup>.

DÉCIMA PRIMERA.- Acorde a lo establecido en el artículo 85 del presente cuerpo normativo, el GAD Municipal realizará el anuncio de los proyectos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con lo que se fijará el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia al valor de la fecha del anuncio del proyecto.

DÉCIMA SEGUNDA.- De existir polígonos de intervención territorial que necesiten un tratamiento especial para solventar problemas, en un término de nueve (9) meses deberá plantearse desde la Dirección de Planificación la propuesta de planes parciales.

#### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

PRIMERA.- Queda sin efecto la ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034; excepto los articulados considerados en las disposiciones transitorias segunda, tercera y cuarta, mientras se cumplen las disposiciones transitorias.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza, entrará en vigor a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dada en el cantón Quero, en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los veinte y ocho días del mes de marzo de 2025.

Pablo David Velasco Garcés  
**ALCALDE**  
GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO

Víctor Javier Chunata Sánchez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**  
GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO



**CERTIFICO:** Que la ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santiago de Quero, en sesión ordinaria de fecha 26 de marzo de 2025 y en sesión extraordinaria de fecha 28 de marzo de 2025, en primera y segunda instancia respectivamente.

Santiago de Quero, 28 de marzo de 2025

Víctor Javier Chunata Sánchez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**  
**GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO; y, ORDENO su PROMULGACIÓN a través de su promulgación de conformidad con la ley

Santiago de Quero, 28 de marzo de 2025

Pablo David Velasco Garcés  
**ALCALDE**  
**GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO**

Sancionó la ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO; conforme a lo establecido en la Ley, el Sr.



Pablo David Velasco Garcés, Alcalde de Santiago de Quero, en esta ciudad el quince de agosto del dos mil veinte y cuatro. LO CERTIFICO.

Santiago de Quero, 28 de marzo de 2025

Víctor Javier Chunata Sánchez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**  
**GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO**