



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los límites urbanos se justifican mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales y otros asentamientos humanos dentro del cantón que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad del suelo, la dotación de servicios, los factores de riesgos, factores productivos que conllevan a determinar la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite territorial, identificando los objetivos y localización de infraestructuras de soportes, movilidad, comunicación, agua de dominio público y energía, así como de equipamiento de escala cantonal, estructurando una adecuada relación funcional entre la zona urbana y rural, delimitando las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.

La sociedad no es estática, Está en constante evolución; y en este caminar se presentan problemas y contradicciones, cuyas soluciones exigen un profundo conocimiento de sus orígenes y causas, las que una vez descubiertas proponen a sus líderes una serie de alternativas a ser escogidas y practicadas como fórmulas de solución.

Dicho en otras palabras: la solución a los diversos problemas sociales no es mágica, ni deben ser improvisadas. Requieren una planificación en función de los medios y fines que se persiguen.

Desde este punto de vista, el progreso de los pueblos y la atención a sus diversas necesidades requieren un profundo análisis y diagnóstico de la realidad actual, una proyección de las metas a donde se quiere llegar, en función de los criterios de la ciencia política y de la ideología de sus directivos, para proponer y aplicar los medios por donde transitar, hasta conseguir los fines que se pretende.

A eso se llama PLANIFICACION DEL DESARROLLO, la misma que no se puede elaborar en forma cerrada, porque los pueblos no crecen como islas, sino en contacto y en permanente relación con sus vecinos, allí la importancia de la inter relación de la planificación local con la planificación regional y nacional.

Eso explica que un plan Nacional de Desarrollo, los planes de desarrollo provincial cantonal y parroquial deben estar estrechamente vinculados, respetando desde luego las competencias que a cada nivel de gobierno corresponde, siempre teniendo como meta conseguir los fines y propósitos que los habitantes requieren. Esta misma razón, exige que la ciudadanía, como principio y fin del Estado, participe activa y directamente en la formulación de los planes de desarrollo.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos





naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.”;

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes primordiales del Estado, determinando en sus numerales 1, 3, 5, 6 y 7, respectivamente: “Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes.”, “Fortalecer la unidad nacional en la diversidad.”, “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.”, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”, y “Proteger el patrimonio natural y cultural del país.”;

Que, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 2, 7 y 9, respectivamente prescriben que: “Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socioeconómica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación.

El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.”, “El reconocimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, no excluirá los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento.”, y “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. (...).”;

Que, el artículo 12 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida.”;

Que, el artículo 13 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Las personas y colectividades tienen derecho al acceso seguro y permanente a alimentos sanos, suficientes y nutritivos; preferentemente producidos a nivel local y en correspondencia con sus diversas identidades y tradiciones culturales. El Estado ecuatoriano promoverá la soberanía alimentaria.”;

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, prescribe 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, manifiesta 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 artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza en sus numerales 2, 26 y 27, respectivamente: “El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”, “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”, y “El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.”;

Que, el artículo 71 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos. Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observarán los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda. El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema.”;

Que, el artículo 76, numeral 7, literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”;

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. (...)”;





Que, el artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para”;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe 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 227 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

Que, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.”;

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, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe 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, señala que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determina como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados el: “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.”, y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión. (...)”;

Que, el artículo 410 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria” ;

Que, el literal f) y g) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente prescribe: “La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;”, y “El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los literales a), c), m) y o), del artículo 54, respectivamente se determina: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales,



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

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente determinan: “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”; y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, conforme lo establecido en los artículos 295 y 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la planificación del desarrollo con visión de largo plazo y el ordenamiento territorial, desarrollados de formas estratégica y democrática deben propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los diferentes niveles del territorio.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina, en su Art. 467, que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanza pública, serán actualizados periódicamente y obligatoriamente al inicio de cada gestión, que son referentes obligatorios para la elaboración de planes, programas y proyectos entre otros, serán evaluados y se informará periódicamente de sus avances

Que, el numeral 4 del artículo 2 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, ¿que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas;”;

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: “Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos; (...)”;

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República.”;

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de





sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización”;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, manifiesta que: “La presente Ley es de orden público y de jurisdicción nacional. Las disposiciones de esta regulan las relaciones del Estado con las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, ¿en materia de tierras rurales; y de comunas y comunidades, pueblos y nacionalidades en cuanto al reconocimiento y adjudicación a título gratuito de territorios que se encuentran en posesión ancestral; y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad”;

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

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

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

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco





de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas”;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable. 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna. 3. El derecho a la ciudad. 4. El derecho a la participación ciudadana. 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas”;

Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;

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

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión”;

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión





de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente”;

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “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”;

Que, el artículo 40 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos”;

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que, “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

Que, el artículo 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “El presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo





establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley”;

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

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

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

Que, el artículo 19 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “La norma urbanística define la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación tanto para la oferta de bienes y servicios públicos como para la oferta de bienes y servicios privados, así como la estructura territorial de los sistemas o bienes públicos y privados. Establece también estándares urbanísticos que tienen como función establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado”;

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

Que, mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación, expide las directrices para la alineación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025; y, el plazo para concluir con el proceso es hasta el 31 de enero de 2022.

Que, con Acuerdo Nro. SNP-SNP-2022-0002-A, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación, reemplaza la disposición transitoria manifestando que: los Gobiernos



Autónomos Descentralizados concluirán con el proceso de alineación de sus instrumentos hasta el 28 de febrero de 2022.

Que, mediante Resolución No. 002-CCPO-2022, el Consejo de planificación del cantón Olmedo, por unanimidad aprobó el primer plan, uso y gestión del suelo del Cantón Olmedo y su incorporación en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación del Cantón Olmedo, mediante Resolución No. 003-CCPO-2022, aprobó la alineación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial del nuevo plan nacional de desarrollo 2021-2025 al ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo.

El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Olmedo por necesidad institucional y en cumplimiento del mandato legal contenido en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; en ejercicio de las facultades que le atribuyen los artículos 7, 56, 57 literal a) y el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA QUE INCORPORA EL PLAN, USO Y GESTIÓN DEL SUELO; Y, ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS OBJETIVOS Y METAS DEFINIDAS EN EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 A LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 DEL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ.

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo. 1. Objeto. - Esta Ordenanza tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial municipal en lo que respecta a la definición de las normas cantonales para el uso, gestión, ocupación y aprovechamiento del suelo, a fin de lograr un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio que propicie el efectivo ejercicio de los derechos: a la ciudad, a la soberanía alimentaria, a un hábitat adecuado, a la vivienda a la naturaleza y al de vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Establece también el ejercicio de derechos y obligaciones del propietario del suelo y el régimen urbanístico del Cantón Olmedo.

Artículo. 2. Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de esta Ordenanza serán aplicables en todo el territorio del Cantón Olmedo, en su suelo urbano y rural, y surten





efecto para la propiedad pública y privada de personas naturales, o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él.

Artículo. 3. Fines. - Son fines de la presente Ordenanza:

1. Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Establecer mecanismos, herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial municipal, y planeación urbanística con el fin de generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.
5. Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de la ciudad, así como prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Garantizar el acceso de los habitantes a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y finalmente el derecho a la ciudad.

Artículo. 4. Objetivos estratégicos. - Los objetivos estratégicos se convertirán en el punto focal de la gestión en los próximos años, y son los siguientes:

- a) Propender medidas preventivas y correctivas mediante estudios y regulación del uso y ocupación del suelo para contrarrestar la inestabilidad de los suelos y evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo.
- b) Adoptar un manejo ambiental adecuado a través la gestión y delimitación de áreas de conservación y protección, mediante la regulación del uso y ocupación del suelo, para detener el avance de la frontera agrícola y toda actividad antrópica de amenaza a la conservación y protección ambiental.
- c) Fortalecer la identidad cultural de la población, a través del rescate y generación de espacios de intercambio cultural, social e histórico, e iniciativas de difusión y salvaguarda, para una mejor y mayor cohesión social intercultural.
- d) Promover el desarrollo de la población, a través de la atención de las necesidades de la población, con énfasis en los grupos de atención prioritaria, para el ejercicio pleno de derechos a fin de disminuir las inequidades, territoriales, intergeneracional y de género.





- e) Construir espacios de encuentro común que fortalezcan las condiciones de equidad, inclusión e integración social donde se fomente la convivencia ciudadana la identidad local y las identidades diversas del cantón.
- f) Promover el desarrollo de la población mediante servicios de educación, salud pública, seguridad ciudadana y espacios públicos, potenciando sus capacidades y generando condiciones para el ejercicio pleno de los derechos de la población.
- g) Desarrollar y fomentar la producción del sector primario y sus encadenamientos de comercialización, mediante la recuperación y tecnificación de los usos agrícolas tradicionales, el mejoramiento de la producción y productividad de la actividad ganadera, en armonía con la conservación del medio ambiente y prácticas sostenibles de explotación de los recursos naturales.
- h) Promover el desarrollo de las actividades, manufactureras, agroindustriales y artesanales, mediante el fortalecimiento de la cadena de valor de los diferentes sectores productivos, para incrementar la renta y ocupación de la población en el sector secundario de la económica cantonal.
- i) Reactivar el turismo cantonal como actividad económica eje del desarrollo del sector terciario, a través del rescate, puesta en valor y promoción de los atractivos turísticos del cantón.
- j) Propiciar y fortalecer una estructura cantonal policéntrica, mediante la creación de una red de asentamientos que propendan a la distribución equitativa de infraestructura e iguales oportunidades de desarrollo a todos los asentamientos del cantón, para garantizar adecuadas condiciones de confort y habitabilidad a los habitantes, superando el déficit cuantitativo y cualitativo por situación de tenencia, hacinamiento, disponibilidad de servicios básicos y acceso a equipamiento público comunitario.
- k) Contar con una red vial que garantice adecuados niveles de accesibilidad y conectividad vial cantonal, mediante el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura vial existente, para reducir los tiempos de desplazamiento a aquellas zonas con problemas de movilidad tanto de personas como de transporte de bienes, de conformidad con la normativa nacional vigente.
- l) Garantizar espacios seguros y de calidad para la movilidad urbana cantonal, mediante el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura vial existente, además de la implementación de mobiliario e infraestructura de transporte, orientada a mejorar la movilidad de tránsito y transporte terrestre, para promover el uso del transporte público y otros medios de desplazamiento que fomenten la vida social con lugares más agradables y que garanticen accesibilidad a toda la población.
- m) Fortalecer las capacidades institucionales en el orden público, el poder popular, los procesos de gobernanza, la participación ciudadana, la descentralización y la cooperación Internacional, con el fin de generar un orden institucional con un modelo de gestión enfocado en una visión y misión adaptadas a las necesidades del medio.

Artículo. 5. Propósitos. - Los propósitos son:

- a) Aportar al fortalecimiento de las potencialidades y/o la solución de problemáticas identificadas y priorizadas, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización racional del territorio.



Calle Ulpiano Pérez y
San Andrés



05233 4244
05233 4243



municipiolmedo@hotmail.com
www.olmedo.gob.ec



- b) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- c) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión que disminuyan inequidades territoriales, interculturales, generacionales y de género.
- d) Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los habitantes y ciudadanas del cantón.
- e) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad mediante la articulación a la visión territorial en corto, mediano y largo plazo con directrices concretas con visión del desarrollo cantonal construido por sus ciudadanos.
- f) Definir el uso del suelo y ocupación del suelo en consenso con la visión territorial.
- g) Recuperar espacios degradados y conservar los recursos naturales que garanticen a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- h) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.

Artículo. 6. Vigencia. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Olmedo, entrará en vigencia a partir de su expedición, mediante el acto normativo correspondiente

Artículo. 7. Sujeción. - El Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo, serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión del GAD Municipal del Cantón Olmedo.

Artículo. 8. Seguimiento y evaluación. - La Dirección de Planificación y Obras Públicas realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación.

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

Artículo. 10. Aprobación presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD del Cantón Olmedo tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Olmedo

CAPÍTULO II DE LOS PRINCIPIOS RECTORES



Calle Ulpiano Páez y
San Andrés



05233 4244
05233 4243



municipiolmedo@hotmail.com
www.olmedo.gob.ec



Artículo. 11. Principios. - Los principios que rigen y guían el ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo en el Cantón Olmedo son los siguientes:

1. **Autonomía:** Entendiéndose como la capacidad de un ente determinado para administrarse a sí mismo y dictarse sus propias normas dentro de un marco normativo general, el GAD del Cantón Olmedo es competente para regular el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) dentro del marco constitucional y legal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo a lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.
2. **Administración pública:** La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.
3. **Planificación territorial:** Conjunto de instrumentos que se aplican para la ordenación del territorio con una visión integrada, con el objeto de plantear un modelo espacial que supere las actuaciones y aproximaciones sectoriales, maximizando el potencial de desarrollo del territorio, lo cual conlleva un aumento considerable en el nivel de vida de la población asociada a éste.
4. **Ordenación territorial:** Estrategia de desarrollo socioeconómico que, mediante la adecuada articulación funcional y espacial de las políticas sectoriales, busca promover patrones sustentables de ocupación y aprovechamiento del territorio, en función del equilibrio del bienestar social y del desarrollo económico, así como de la protección del medio ambiente.
5. **Desarrollo sostenible:** Es el desarrollo socialmente justo, ecológicamente compatible y económicamente viable; comprende:
 - a. El reparto equitativo de los bienes y servicios.
 - b. La aceptación de las limitaciones ecológicas del planeta.
 - c. La búsqueda de una economía eficiente.
6. **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.
7. **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 del Ecuador.
8. **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.
9. **Distribución equitativa de las 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.





Artículo. 12. Definiciones. - Para efectos de la presente Ordenanza, serán de observancia obligatoria las siguientes definiciones:

Planes de Uso y Gestión del Suelo: Es un instrumento normativo de planificación y gestión, que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que permite a los GAD municipales y metropolitanos regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, y garantizando así la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad.

Plan maestro sectorial: Plan que tiene por objeto detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del PDOT. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Planes Urbanísticos Complementarios: Son aquellos planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Polígonos de Intervención Territorial: Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Sistemas públicos de soporte: Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

Suelo rural: Es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo establecido en artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Desarrollo urbano: En virtud de la normativa nacional vigente, el desarrollo urbano, comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Lo cual, permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones





conforme lo pre escrito en los artículos 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador.

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

Concesión Onerosa de Derechos: Es un instrumento de financiamiento que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

Beneficios: Los beneficios constituyen rentas o utilidades obtenidas del aprovechamiento del suelo sobre bienes inmuebles, como resultado de la asignación de usos y las edificabilidades determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.

Cargas: Las cargas constituyen gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.

Equipamiento: Los equipamientos constituyen espacios o edificaciones, principalmente de uso público, destinados a la realización de actividades sociales, complementarias a las relacionadas con la vivienda y al trabajo, tales como servicios de salud, educación, bienestar social, recreación, deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Compatibilidad: Hace referencia al uso compatible, determinado como aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias.

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

Fraccionamiento, partición o subdivisión: Es el proceso mediante el cual, un predio se subdivide en varios predios a través de la autorización otorgada por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo, 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 la presente Ordenanza.

Área Útil: Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Obra mayor: Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, de rehabilitación o conservación, así como las de modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones, de cambio de uso y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y según la definición del tipo de obra. Las construcciones por obras mayores, serán superiores a 50 m² de construcción en el suelo urbano y superiores a 80 m² de construcción en el suelo rural.

Obra menor: Como su nombre lo indica, constituyen construcciones menores como construcción de medias aguas, ampliaciones de plantas, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios, cambio de cubierta sin cambiar la forma y pendiente, cambio de pisos, de piezas sanitarias en baños, pintura general entre otros. En las construcciones por obras menores, los metros cuadrados de construcción serán de máximo de 50 metros cuadrados en el suelo urbano y máximo de 80 metros cuadrados en el suelo rural.





TÍTULO I REGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo. 13. Principios. - En concordancia con la normativa sobre el ordenamiento territorial, clasificación del suelo y preceptos establecidos para el uso, ocupación y gestión del suelo en el Cantón Olmedo; el régimen urbanístico de la propiedad del suelo lo establecerá la norma municipal o estatal según sea el caso:

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

Artículo. 14. 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 en el presente instrumento.

El derecho a edificar será concedido a través del acto administrativo que determine la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico del Cantón Olmedo, 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 el acto administrativo.

Artículo. 15. 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. 16. Derecho de la propiedad del suelo urbano: facultades. - El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, ocupación, disfrute y disposición. La facultad de uso y ocupación en función del derecho a edificar lo realiza el GAD municipal en concordancia con lo dispuesto en norma urbanística cantonal y en lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales u otras normas conexas. Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo. 17. Derechos del propietario del suelo urbano. - Son derechos del propietario del suelo:

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

Artículo. 18. Obligaciones del propietario del suelo urbano. – Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

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





Artículo. 19. Derecho de la propiedad del suelo rural: facultades. - Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, y otros usos vinculados y de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. El suelo rural no es apto para la urbanización, ni vivienda de mediana o alta densidad.

Artículo. 20. Derechos del propietario del suelo rural. - El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley y planes de ordenamiento territorial. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se faculta a los propietarios del suelo rural de expansión urbana la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en el planeamiento, en caso de emplazar proyectos de vivienda social, se deberá determinar las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantear mediante Ordenanza la incorporación de estos polígonos al planeamiento al área urbana.

El suelo rural de expansión urbana requiere instrumentos de ordenación territorial y urbanística específicos que prevean o permitan su paso a suelo urbano, para aquellos las facultades del derecho de propiedad incluyen: el derecho de consulta a la Administración Municipal, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo. 21. Obligaciones del propietario del suelo rural. - Mantener los terrenos con valor ambiental, cultural, histórico, arqueológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que la entidad competente nacional autorice la modificación de su estado natural.

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

En el suelo rural quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o que no cumpla con el lote mínimo establecido en el PUGS y/o código municipal vigente.

Artículo. 22. Derechos de los propietarios del suelo rural de expansión urbana. - Los propietarios de suelo clasificado como rural de expansión urbana tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación mediante la aprobación del correspondiente proyecto para el planeamiento de desarrollo, de





conformidad con lo que establezca la legislación urbanística. Mientras el suelo de expansión urbana sea rural y no se transforme a urbano el propietario de este suelo no podrá urbanizarlo.

Es obligación del propietario del suelo rural de expansión urbana el ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo suelo necesario para la red vial, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos de conformidad con la legislación nacional.

La Municipalidad establecerá las etapas y tiempos de incorporación de suelo urbano la misma que estará ligada a la efectiva provisión de servicios de infraestructura, la definición de ejes viales principales, y la captura del mayor valor del suelo por efecto de la transformación del suelo de rural a urbano.

Artículo. 23. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. –

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará generalmente por los propietarios o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.
3. Los propietarios de suelo deberán observar los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.
4. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones que tengan un uso de suelo incompatible con el sector de planeamiento o eje urbanístico deberán relocalizarse hacia los sectores en los que dicho uso este permitido, posterior a la notificación al propietario del establecimiento emitido por el GAD. Corresponde a la Dirección de Planificación y Obras Públicas previo informe y/o análisis jurídico emitido por la Procuraduría Jurídica Municipal, en cada caso; otorgar el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando proceda las contravenciones correspondientes.

TÍTULO II DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo. 24. De los planes e instrumentos a nivel nacional. - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional -ETN-,





los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales de Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el gobierno central, y deberán ser acogidos por los instrumentos locales a saber: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes complementarios.

Artículo. 25. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La elaboración del Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial -PDOT- es de responsabilidad de los órganos administrativos municipales encargados del ordenamiento territorial y la planeación urbanística. El PDOT procurará políticas de mediano y largo plazo, y será aprobado por el Concejo Municipal previo a los procesos exigidos en la ley, siendo actualizada al inicio de cada periodo de gestión. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial contendrá en su ordenanza al Plan de Uso y Gestión de suelo.

Artículo. 26. Plan de uso y gestión del suelo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo para el desarrollo mediante el reconocimiento de las características locales particulares para la definición del alcance de los planes urbanísticos complementarios y los estándares urbanísticos para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo mantiene una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y constituyen un solo instrumento normativo. El Plan de Uso y Gestión de Suelo incorpora un componente estructurante y un componente urbanístico.

Artículo. 27. Componente estructurante. - El componente estructurante se encuentra constituido por los contenidos a largo plazo, que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Olmedo, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrá ser actualizado, modificado o elaborado mediante procedimientos participativos y técnicos correspondientes, una vez cumplida su vigencia (12 años) de acuerdo a lo establecido en la ley.

Artículo. 28. Componente urbanístico. - Una vez establecido el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión se determinará mediante el componente urbanístico, el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

CAPITULO II DE LAS HERRAMIENTAS DE PLANIFICACIÓN

Artículo. 29. Los planes complementarios. - Son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por parte



del Concejo Municipal del Cantón Olmedo mediante ordenanza, de acuerdo al procedimiento establecido en la ley y su reglamento.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS, se clasifican en:

- a) Planes maestros sectoriales;
- b) Planes parciales;
- c) Planes especiales; y,
- d) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo. 30. Planes maestros sectoriales. - Estos planes tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Establecerán la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

Los planes maestros sectoriales deberán guardar concordancia y articularse con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio cantonal y con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón y del Plan de Uso y Gestión del Suelo contenido en el presente instrumento.

La iniciativa para la elaboración de los planes maestros sectoriales puede proceder del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Artículo. 31. Contenidos de los Planes maestros sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes 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, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.





Artículo. 32. 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. La iniciativa de un plan parcial podrá ser pública o mixta.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta,
- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano,
- c) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística

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.

Artículo. 33. Determinaciones de los planes parciales. - Los planes parciales determinarán:

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

Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y para los particulares. 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.

Los planes parciales podrán modificar contenidos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, estrictamente y siempre y cuando la modificación esté debidamente justificada conforme a lo establecido en la ley.

Artículo. 34. Ámbito obligatorio de aplicación del plan parcial. - Los planes parciales son de aplicación obligatoria en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales en suelo rural de expansión urbana contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ordenanza.





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. 35. Contenidos mínimos de los planes parciales. - Los planes parciales contendrán por lo menos los siguientes contenidos:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales

- a) Delimitación y características del área de actuación (urbana, rural o de expansión urbana,
- b) Análisis e incorporación del suelo de expansión urbana a suelo urbano, conforme a los lineamientos establecidos por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) y el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE),
- c) Valor del suelo en función del uso actual en concordancia con la normativa nacional y local vigentes,
- d) Estructura o condiciones físicas ambientales del área de actuación y de influencia,
- e) Estructura predial;
- f) Delimitación del suelo público y vacante, y; previsión de equipamientos,
- g) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos,
- h) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad,
- i) Articulación con la planificación multinivel;
- j) Condiciones de amenaza y riesgos,
- k) Mecanismos de planificación, ordenamiento territorial y de gestión del suelo,
- l) Mecanismos de participación ciudadana público y privado, y;
- m) Conclusiones y anexos.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística

- a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
- b) Mecanismos de planificación y ordenamiento de territorio, tales como: Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- c) La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
- d) El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen. La normativa urbanística en cuanto al





aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

- e) Mecanismos de gestión del suelo: El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

Caso 1: Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.

Caso 2: Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.

Caso 3: Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.

Caso 4: Para regular el mercado del suelo.

Caso 5: Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

- f) Delimitación de las unidades de actuación urbanística realizada por los partícipes públicos, privados o público privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y el plan parcial.
- g) Mecanismos de financiación, en caso de haberlos, se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales, deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

Variable 1: Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.

Variable 2: Costo de construcción de infraestructura general y local.

Variable 3: Valor de venta del suelo urbanizado.

Variable 4: Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.

Variable 5: La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

Variable 6: Valor residual del suelo.

- h) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:

Punto 1: Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;

Punto 2: Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión.

- i) Mecanismos de asociación:

Punto 1: Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en al Unidades de actuación Urbanísticas que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan;

Punto 2: Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

- j) Tiempo de vigencia o implementación del plan:



Punto 1: Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.

Punto 2: Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.

Punto 3: Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

Artículo. 36. Tipo de planes parciales. - Los planes parciales pueden ser:

- a) **Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.** - Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.

También se podrá establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidades y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.

- b) **Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano.** - Además de los requisitos establecidos en el reglamento de la LOOTUGS y en la norma técnica respectiva, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana en suelo urbano contendrán obligatoriamente las siguientes determinantes:

- 1) Únicamente se puede transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. Corresponden a esta clasificación los asentamientos humanos categorizados como centros comunitarios concentrados;
- 2) La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de media hectárea;
- 3) La descripción del sistema vial general del área a intervenir mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;
- 4) Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;
- 5) El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;
- 6) La norma urbanística y determinantes urbanísticos;
- 7) Disponibilidad de suelo vacante;
- 8) Se deberá tomar como referencia de diseño las vías establecidas por las planificaciones particulares que se aprobaron para estos territorios con anterioridad al PUGS. En caso de efectuar modificaciones, se deberá garantizar el mismo porcentaje de vías y la continuidad vial;
- 9) No podrá existir más de 100 metros lineales entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular;
- 10) El tamaño de los predios: se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados;





- 11) El COS en ningún caso podrá ser superior al 70 % del área útil de cada plan parcial;
 - 12) Se apuesta a la mixtura de usos, por tanto, se recomienda un porcentaje mínimo del 15 % del CUS disponible en la zona de expansión para actividad económicas;
 - 13) Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10 % de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social;
 - 14) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la Subdirección de Agua Potable y Alcantarillado o quien haga sus veces de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.
 - 15) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL).
- c) **Plan parcial para la gestión de suelo de interés social.** - Esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:
1. Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamiento, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.
 2. La propuesta de regularización los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
 3. Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.
- d) **Planes Parciales para las zonas especiales de interés social.** - Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo las cuales se aprobarán a través de un plan parcial.

Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda.

Los planes parciales de interés social incluirán:

- 1) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición



- actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
- 2) La respuesta de regularización incluyendo los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
 - 3) Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a las necesidades específicas del GAD del Cantón Olmedo y del área del Plan Parcial.

En el plan parcial se hará constar diferenciadamente la forma de pago o compensación que por concepto de cargas generales o locales le corresponde al propietario del suelo, el pago o compensación podrá ser en dinero en efectivo o en especie y en función de los porcentajes que el plan parcial y la ley establecen para cada obligación.

Artículo. 37. Planes especiales. - Son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas, rurales o en propiedad comunal que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: parques industriales, espacios públicos, grandes proyectos urbanos de equipamiento, para la realización de estos planes se deberá contar con estudios ambientales, de movilidad, de densidad, y de impacto urbano o rural. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

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

CAPITULO III DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS

Artículo. 38. Aprobación de los Planes Complementarios. - Los instrumentos de planificación urbanística complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal o metropolitana. La instancia técnica de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno. Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del GAD Municipal .

Los planes complementarios 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 especiales 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 o Metropolitano.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal o Metropolitano y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPITULO IV OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo. 39. Definición. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Artículo. 40. Polígonos Especiales de Interés Social. - Es el suelo destinado para la planificación o consolidación de predios que tienen clara vocación de urbanización de sectores sociales que han sido ocupados espontáneamente y que pueden ser integrados a la planificación urbana de la ciudad, siempre y cuando no estén ubicados en áreas de protección o riesgo.

Para la aprobación de estos polígonos se debe cumplir con los requisitos sociales, técnicos y legales contemplados en la norma urbana vigente, el Concejo Municipal excepcionalmente y solo para este caso podrá contemplar asignaciones de uso y aprovechamiento, así como de lote mínimo en los polígonos definidos, y en concordancia con el nivel de consolidación de los asentamientos. Se permiten la incorporación de asentamientos ubicados en suelo rural, siempre que tengan cierto grado de consolidación y posibilidad de servicios públicos y cumplan con los demás requisitos establecidos en la norma nacional y local.

Artículo. 41. Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales. - Son proyectos a desarrollar en suelo urbano consolidado, en lotes independientes que cuenten con un área mayor a dos mil metros cuadrados de superficie, no se podrá computar terrenos que físicamente estén separados y sumen esta área. En estos proyectos el Concejo Municipal puede autorizar un mayor aprovechamiento que el contemplado en la zonificación con el fin de densificar la ciudad.





Se precisará de informe favorable de la Dirección de Planificación y Obras Públicas, previo al envío y aprobación por parte del Concejo Municipal. Si el proyecto contemplare un proceso de subdivisión o urbanización no se podrá por ningún motivo disminuir la superficie del lote mínimo resultante establecido en la zonificación para el sector.

Artículo. 42. Normas de Arquitectura y Urbanismo. - Son las normas funcionales, de ornato, mejora urbana, y además establece los requisitos técnicos mínimos para la implantación de edificaciones, usos y actividades. En general establecen las condiciones básicas para asegurar condiciones básicas de habitabilidad.

Artículo. 43. Normas Ecuatorianas de la Construcción. - Es el insumo técnico de obligatorio cumplimiento legalmente emitido por el Ministerio rector de la política de hábitat y vivienda que define la norma para estructuras y sus condiciones de edificabilidad.

Artículo. 44. Instrucciones administrativas y flujos de procedimientos específicos. - Es la norma administrativa secundaria que establece procedimiento y requisitos mínimos, que son de obligatorio cumplimiento. En caso de conflicto o contradicción prevalece la norma legislativa municipal.

Artículo. 45. Gestión de la planificación cantonal. - Para la gestión de la planificación, la administración cantonal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión de suelo tales como: venta o transferencia de derechos de edificabilidad, reajuste de terrenos, anuncio del proyecto, expropiaciones, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, asociaciones público-privadas, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

Artículo. 46. Áreas de promoción. - La administración cantonal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, sea de índole de vivienda, comercial, industrial, de equipamiento, de movilidad, en suelo urbano o rural, que constituya grandes proyectos urbanos, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Cantonal mediante plan especial o parcial.

TÍTULO III HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN Y LICENCIAMIENTOS

CAPÍTULO I DETERMINACIONES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo. 47. Habilitación del suelo. - Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de





las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones;
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal;
- c) Coordinar lo establecido en las normas multinivel en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente,
- d) La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

Esta responsabilidad será ejercida por el departamento de Planificación y Obras Públicas de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Cantón Olmedo.

Artículo. 48. Permiso de edificación. - Las personas que ostenten la propiedad sobre predios localizados en suelo rural, podrán edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en la presente Ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios de predios podrán edificar en sus lotes, siempre y cuando estos ostenten la superficie mínima exigida, tengan edificabilidad atribuida de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza o los instrumentos que la complementan y desarrollan.

La facultad para edificar se ejercerá previo a la obtención de la autorización emitida mediante acto administrativo por parte del órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo.

La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Dicha autorización se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

Durante la ejecución de las obras, el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Olmedo, deberá inspeccionarlas con el fin de verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Artículo. 49. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a) Informe de Regulaciones de Uso del Suelo - IRUS
- b) Informe de Factibilidad Urbanística (agua potable y alcantarillado).
- c) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- d) Informe de Gestión de Riesgos y Medio Ambiente.



- e) Informes de consultas o peticiones.

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

Artículo. 50. Informe de Regulaciones de Uso del Suelo - IRUS. - Es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, de acuerdo al marco legal vigente debe contener los siguientes datos:

- a) Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente;
- b) Propietario o posesionario del predio;
- c) Clasificación del Suelo;
- d) Subclasificación del Suelo
- e) Tratamiento;
- f) Uso del Suelo General;
- g) Usos del Suelo Específicos;
- h) Compatibilidades de uso;
- i) Retiros;
- j) Frente Mínimo
- k) Predio Mínimo
- l) COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)
- m) COST (Coeficiente de Ocupación del Suelo Total)
- n) Edificabilidad Básica
- o) Edificabilidad Máxima
- p) Afectaciones:
 - 1) Vial (de ser el caso)
 - 2) Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - 3) Hídrica (de ser el caso)
 - 4) Ambiental (de ser el caso)
 - 5) Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

El Informe de Regulaciones de Uso del Suelo – IRUS será emitido por la Dirección municipal competente de acuerdo al orgánico funcional; y, por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos. Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación de este suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal.

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

Artículo. 51. Informe de factibilidad urbanística. - Para efectos de factibilidad de intervención y la planificación y diseño de los proyectos inmobiliarios, previo el inicio y como requisito inicial de los procedimientos administrativos, el interesado deberá obtener el Informe de Factibilidad Urbanística. Este informe tiene como finalidad actualizar y validar las condiciones legales y técnicas del predio para facilitar las intervenciones de





habilitación y edificación sujetas a licenciamiento con la información íntegra administrada y gestionada por el GAD municipal y sus entidades adscritas.

El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá la siguiente información validada:

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

El Informe de Factibilidad Urbanística tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.

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

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

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

Artículo. 52. Informe de Compatibilidad de Usos. - Es este el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del Cantón Olmedo. El informe de compatibilidad de usos del suelo no se autoriza el funcionamiento de actividad alguna. El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el PDOT y PUGS que se expidan en la aplicación de esta ordenanza; será otorgado por la unidad administrativa encargada del ordenamiento territorial.



Artículo. 53. Licencias: Concepto. - El licenciamiento es un acto administrativo de autorización mediante el cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Olmedo realiza un control sobre el diseño de las obras de habilitación o edificación a ser realizadas, los usos y actividades de suelo a ser implantadas o cualquier acto de transformación urbanística solicitado por el promotor, con carácter previo a su intervención. Las licencias confieren derechos subjetivos si fueron adquiridas de buena fe y en cumplimiento a la norma nacional y local y durante el plazo de vigencia de dichas autorizaciones.

Artículo. 54. Tipos y subtipos de licencias. - Las licencias urbanísticas son:

- a) Licencias urbanísticas de habilitación de suelo;
 - 1) Licencia de subdivisión.
 - 2) Licencia de reestructuración parcelaria.
 - 3) Licencia de reajustes de suelo.
 - 4) Licencia de urbanización.
 - 5) Licencia para proyectos de vivienda de interés social.

- b) Licencias urbanísticas para la edificación;
 - 1) Licencias de obras mayores.
 - 2) Licencias de obras menores.
 - 3) Licencias de proyectos especiales.

- c) Licencias urbanísticas para la propiedad horizontal: Aplican tanto a los proyectos desarrollados como conjuntos habitacionales, así como para proyectos en altura.

Artículo. 55. Prohibiciones. - No podrá concederse ningún permiso de habilitación sobre los predios que presenten una o más de las siguientes características:

- 1. Suelos con una topografía con pendientes iguales o superiores al 50%;
- 2. Suelos que presentan áreas de riesgo con un valor muy alto y alto en cuanto a riesgos de peligrosidad, remoción de masas, inundación u otros fenómenos que no pueden ser mitigables;
- 3. Márgenes de protección de ríos y quebradas;
- 4. Los suelos que sean determinados como conservación, entre ellos áreas de conservación arqueológica o ambiental de acuerdo con lo establecido por los órganos competentes en la materia.
- 5. Servidumbres por líneas de transmisión eléctrica;
- 6. Derechos de vía;
- 7. Servidumbre o márgenes de protección de canales de riego y/o aguas lluvias y líneas de conducción de agua;

Artículo. 56. Habilitación del suelo restringida. - Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones tendrá limitado el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento, y tendrán que presentar estudios adicionales solicitados por la Dirección de Planificación y Obras Públicas y entidad correspondiente:



1. En lo referente a la **topografía**: Suelos localizados entre el 30 y 50 % que no estén en zonas susceptibles a cualquier tipo de riesgo, deberán presentar estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrán aprobar los procesos de urbanización o edificación bajo las condiciones que el GAD Municipal del Cantón Olmedo considere, las mismas que no podrán ser inferiores al PIT en donde se emplace.
2. En lo referente a la condición de **riesgo**: Las áreas que presenten condiciones de riesgo medio o bajo de peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de estabilidad, remoción de masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a estudios puntuales que el GAD Municipal del Cantón Olmedo haya generado, deberán presentar estudios a detalle que garantice la seguridad del proyecto a emplazar.
3. En lo referente a suelos de valor **patrimonial**: Las áreas de influencia que contienen suelos con vestigios arqueológicos (delimitadas por el INPC), bienes patrimoniales, conjuntos y ejes patrimoniales, se tendrán que ajustarse a las condiciones establecidas por el INPC, según sea el caso, de acuerdo al ámbito convencional.

Artículo. 57. Control de la Habitabilidad.- Mientras dure la construcción, la Dirección de Planificación y Obras Públicas en coordinación con Comisaría Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo, ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación, constituyéndose así, como el órgano competente de control de acuerdo a lo prescrito en la presente Ordenanza.

Sin perjuicio de lo determinado en el inciso que antecede, el órgano competente deberá verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables y de ser el caso, deberá disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO IV DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo. 58. Ámbito. - El PUGS delimita las zonas de planeamiento territorial del Cantón Olmedo y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; la jerarquización vial, las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la presente Ordenanza.

Será de aplicación y cumplimiento obligatorio para todas las personas, naturales o jurídicas, instituciones públicas, privadas o mixtas en el suelo urbano y rural de la





circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo.

Artículo. 59. Naturaleza jurídica. - Las normas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo son obligatorias para los propietarios y promotores, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

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

Artículo. 60. Vigencia. - Una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estará vigente durante un período de doce (12) años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberá preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en el cantón, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo.

En tanto, el componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal. En caso de ser necesario la modificación al componente estructurante se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Artículo. 61. Componentes del PUGS. - El Plan de Uso y Gestión de suelo tiene dos componentes:

- El componente estructurante.
- El componente urbanístico.





CAPITULO II COMPONENTE ESTRUCTURANTE

SECCIÓN PRIMERA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo. 62. Clasificación del suelo. - El suelo del cantón Olmedo se clasifica en urbano y rural.

Artículo. 63. Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. el suelo urbano a su vez se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y de protección

Artículo. 64. Suelo Rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, de protección ambiental, que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación: de producción, de aprovechamiento extractivo, de protección y de expansión urbana.

Artículo. 65. Subclasificación del suelo urbano. - El suelo urbano se sub clasifica en:

- a) Consolidado: Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación;
- b) No consolidado: Es el suelo urbano 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) De protección: Es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de ocupación y subdivisión. Para la aprobación de los suelos de protección, se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo. 66. Subclasificación del suelo rural. - El suelo rural se sub clasifica en:

- a) De producción: Este es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción de vivienda masiva y el fraccionamiento.
- b) De aprovechamiento extractivo: Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.
- c) De expansión urbana: Es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- d) De protección: 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.

Artículo. 67. Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser transformado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Su transformación a urbano se hará obligatoriamente por plan parcial, se prohíbe la incorporación de lotes individuales de esta sub clasificación a urbano. Los polígonos especiales de interés social que presenten consolidación y estén dentro de este suelo podrán ser incorporados al suelo urbano o podrán ser legalizados mediante ordenanza que apruebe el polígono y la urbanización de interés social de desarrollo progresivo.

Artículo. 68. Estructura urbano rural. - La estructura urbano rural permite establecer los límites del suelo, tanto urbano como rural, sobre los cuales se aplicará el régimen normativo y urbanístico en concordancia con las disposiciones y Modelo Territorial Deseado (MTD) determinadas en el PDOT cantonal, siendo su base de estudio la determinación del sistema de asentamientos y su jerarquización. Cabe recalcar que la delimitación es objeto de estudio e independiente de los límites políticos administrativos cantonales.

Esta clasificación permite definir de manera adecuada el régimen urbanístico del suelo sobre el cual el GAD implementara procesos de regulación y control en cuanto al uso y ocupación, así como procesos de expansión y consolidación urbana.

Artículo. 69. Del sistema de los asentamientos humanos y su extensión. - El cantón Olmedo, se tiene un sistema de asentamientos poblacionales jerarquizados en concordancia con niveles de ocupación, equipamiento comunitario, infraestructura básica y servicios públicos entre otras características que permitirán tratamiento y estrategia territorial estipulada en la imagen objetivo y propuesta.

En el siguiente cuadro se muestra la consolidación y clasificación de los asentamiento poblados rurales, que a pesar de no ser áreas continuas a la urbana existente.

CLASIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTO POBLADOS RURALES							
No.	CIRCUNSCRIPCIÓN	No.	COMUNIDADES	No.	RECINTOS	No.	SITIOS
1	Circunscripción territorial 1	1	* Tablada de Cadial	1	Limón del Empalme.	1	Chavelo
		2	El Empalme	2	La Y de Bellavista		
		3	Calvo Grande	3	Calvo Chico		
2	Circunscripción territorial 2	4	Pajitas Soledad.	4	* Tablada de Soledad Centro	2	El Tigre.
		5	* Cady Amarrado.	5	* La Vizueta	3	Soledad.
				6	El Tigrillo.		





				7	El Encanto.		
				8	La Planchada		
3	Circunscripción territorial 3	6	Pescado Arriba.	9	Tronador.	4	Barba de Iguana
		7	Chepe Vélez	10	Potrillo.		
		8	Pescado Abajo.	11	El Bejuco.		
		9	San Pablo.	12	Majagua		
		10	Cristo del Consuelo				
4	Circunscripción territorial 4	11	Santa Margarita.	13	La Gloria.	5	* Los Laureles
		12	La Florida	14	El Frutillo		
		13	Retiro	15	Entrada a Estero Abierto		
				16	Barranco Colorado		
				17	La Medalla		
				18	* Pata de Pájaro		
5	Circunscripción territorial 5	14	El Guasmo.	19	La Travesía.	6	Las Pampas del Tigre.
				20	* Los Limos.		
				21	Los Cañales		
				22	Andico		
6	Circunscripción territorial 6	15	La Clemencia.	23	Berna.	7	Pan de Azúcar.
		16	Las Delicias.	24	Navas.	8	Pan quemado.
		17	Dos Bocas.	25	El Mate.	9	Estero barbudo.
		18	La Cruz.	26	La Italia.	10	Loma Amarilla Dos Bocas.
				27	La Norma.		
				28	Zapote.		
				29	Guaijil.		
7	Circunscripción territorial 7	19	Yuca Abajo.	30	*Canoa de Lascano.	12	Silla Honda
		20	El Cedro.	31	*Yuca Arriba.		
				32	*El Malo.		
				33	Cañita.		
				34	Pachito		
				35	#Canoa		
				36	Murucumbo		
				37	*Jesús del Gran Poder		
8		21	*Estero Bravo	39	Parte de Sequel	13	Estero Saino





	Circunscripción territorial 8	22	La Poza.	40	La Liberata	14	Cerro de Lázaro
		23	El Desvío	41	Briones	15	Los Cañales de San Roque
		24	San Roque	42	*Monte Negro.	16	La Cruz de Monte Negro
				43	Estero Seco		
				44	Mapasingue		
9	Circunscripción territorial 9	25	Estero Chico	45	Quiebra Droga	18	Zapotal
		26	Villegas Abajo.	46	Caballo Muerto	19	Aguas Blancas
		27	*Villegas Arriba	47	*Estero de Noche	20	*Chicompe
				48	Los Cañales de Villegas	21	*Estero de Dama
10	Circunscripción territorial 10	28	Don Pablo en medio	49	Don Pablo Arriba.	22	*Punta de Gallinazo (Tablada)
		29	Don Pablo Abajo	50	La Guaracha	23	Estero La Paja
		30	Loma Amarilla.			24	Estero Conejo
						25	Barraganeta
11	Circunscripción territorial 11	31	Boquerón	51	Carne Asada	26	El Caucho
				52	Boquerón Chico	27	Ostasia
				53	Limón de Boquerón.	28	Tarnilao
						29	Las Guaijas

*superficie compartida con cantón colindante.

CAPITULO III COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA USO DEL SUELO

Artículo. 70. Definición. - El uso del suelo es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante o mayoritario en relación a otros desarrollados en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en esta Ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio o Polígono de intervención Territorial -PIT-. Cada PIT deberá detallar un único y un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Artículo. 71. De los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del área urbana. - El área urbana del Cantón Olmedo corresponde únicamente a la cabecera cantonal, la cual está constituida por 6 PIT signados con la codificación (PU) y un PIT de urbano de conservación signado con el código (PUC).





Artículo. 72. De los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del área rural. - Los PIT en el suelo rural están delimitados en base a la cobertura del suelo, afectaciones legales ambientales y culturales, pendientes, zonas de riesgo, capacidad de uso de la tierra, áreas con posibilidad de extracción minera, análisis de urbanidad y las categorías de ordenación.

Por tanto, se obtienen 18 PITS clasificados en PIT DE CONSERVACIÓN, PIT DE PROTECCIÓN, PIT DE PRODUCCIÓN, PIT DE APOYO A LA PRODUCCIÓN y PIT EXPANSIÓN URBANA

Artículo. 73. Uso principal. - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario, al mismo que le corresponden una serie de actividades compatibles a desarrollarse en el territorio (Ver Anexo N° 1).

Artículo. 74. Usos específicos. - Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, tal y como se definen a continuación:

- a) **Uso principal (P):** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- b) **Uso complementario (C):** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) **Uso restringido o complementario con limitaciones (CL):** Permite bajo determinadas condiciones, con el fin de que no afecte a lo estipulado en la zona.
- d) **Uso prohibido o incompatible (I):** Uso del suelo que no es compatible con el uso principal y complementario ya que afectaría la visión territorial de la zona. Todo uso que no sea mencionado o no consten pormenorizadamente en los cuadros normativos de cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) son determinados como prohibidos o incompatibles.

La capacidad de acogida de cada uno de los usos específicos se encuentra en el Anexo N°2.

Artículo. 75. Residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la zona donde se emplace y las condiciones mencionadas a continuación.

Residencial 1 _ vivienda urbana: Localizada en un predio independiente con acceso exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre público. Pertenecen a esta categoría las viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, condominios y conjuntos habitacionales.

Residencial 2 _ vivienda mixta o productiva: Localizada en un predio independiente con acceso exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre público, además de desarrollar actividades residenciales puede albergar usos relacionados al comercio y servicio que no podrán superar el 40 % del área edificada.



Residencial 3 _ vivienda rural: Localizada en un predio independiente con acceso exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre público. Son viviendas campesinas o de uso campestre, una condicionante es su acoplamiento al entorno especialmente al paisaje, manteniendo bajas densidades e índices de ocupación; y, sus usos principales son los agropecuarios y forestales o ambientales

Residencial 4 _ residencial productiva rural: Localizada en predios rurales donde se desarrollan actividades agropecuarias, es considerada como apoyo a la producción y puede contar con usos adicionales infraestructura de apoyo a la producción.

Artículo. 76. Comercial y de servicios. - Este uso de suelo está conformado por las actividades relacionadas al comercio al por mayor y menor (venta sin transformación) de cualquier tipo de artículo, y la realización de servicios secundarios para la venta al por mayor y menor, es decir, son los pasos finales en la distribución de la mercancía.

Artículo. 77. Servicios. - Destinado a actividades de intercambio de servicios en el suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo; o, combinados con otros usos de suelo en lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

Artículo. 78. Industrial de bajo impacto. - industrias manufactureras y establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales de acuerdo a la certificación por la entidad correspondiente.

Artículo. 79. Agropecuario. - Suelo que receptorá actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales, vegetales y animales, comprendiendo las actividades de recolección y cultivo de plantas. Cría y reproducción de animales.

Se divide en tres actividades, la producción de productos (agricultura), cría y producción de productos animales (ganadería) y actividades de apoyo a la producción, que comprende todas aquellas infraestructuras complementarias a esta actividad.

Artículo. 80. Patrimonial. - Hace referencia a las actividades que se desarrollan en áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico con valor patrimonial que se requiere preservar y conservar.

Artículo. 81. Ambiental. - Suelo urbano o rural con usos de suelo destinado a la conservación patrimonial natural, corresponden a este uso las zonas que constan dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, áreas forestales y zonas de riesgo.

Artículo. 82. Equipamiento. - Suelo destinado a actividades e infraestructura que genera bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población y garantizar el esparcimiento y calidad de vida.

Artículo. 83. Condiciones de funcionamiento. - El GAD Municipal del cantón Olmedo, establecerá de manera general y específica mediante ordenanzas o reglamentos las condiciones de funcionamiento, seguridad, ambientales para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.





Artículo. 84. Compatibilidades de usos. - La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida, restringida o prohibida de implantarse en una determinada zona en función de las relaciones, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad (Ver Anexo N° 2).

SECCIÓN SEGUNDA DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo. 85. Edificabilidad. - Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada en metros cuadrados totales que asigna o permite, sobre un ámbito determinado.

a) **Edificabilidad básica:** Se entiende la edificabilidad básica como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación definido en cada unidad de planificación y con la cesión de suelo definida de acuerdo con el tratamiento asignado. Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en este PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

b) **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT.

Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT. Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT o sector. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

Artículo. 86. Cálculo de la edificabilidad básica, general máxima y específica. - La edificabilidad se calcula a través del coeficiente de utilización del suelo (CUS), que es el resultante de multiplicar el área ocupada establecida por el coeficiente de ocupación del suelo (COS), por el número de pisos permitido de acuerdo con la edificabilidad básica, general máxima o específica establecida para cada polígono de intervención territorial o sector.

Artículo. 87. Determinantes urbanísticos. - En cada Polígono de Intervención Territorial (PIT), se definirá la norma específica de uso, ocupación y en general de aprovechamientos del suelo, la misma que será desagregada en función de los siguientes determinantes urbanísticos:

a) Lote mínimo;



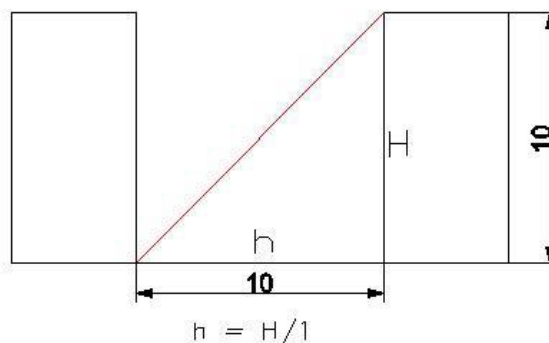
- b) Frente mínimo y fondo de predio;
- c) Retiros frontal, lateral y posterior;
- d) Altura (pisos);
- e) Tipo de Implantación;
- f) COS

El Anexo N° 3 contiene las determinantes urbanísticas de cada PIT

Artículo. 88. Dimensiones y áreas mínimas de lotes. - Las habilitaciones del suelo sean: subdivisión o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Artículo. 89. Frente mínimo y fondo de predio. - El frente mínimo del predio no podrá ser inferior a 7 metros. La relación frente-fondo oscilará entre 2,25 y 1,25; en el caso de que la vivienda tenga implantación aislada se solicitará el frente óptimo

Artículo. 90. Definición de retiros, frontal, lateral y posterior. - Se utiliza el criterio de soleamiento (4 horas de luz directa al día) y ventilación determinados en base a la altura de la edificación en base a la siguiente fórmula (retiro=altura/tangente de X) en donde x corresponde al ángulo de 70 grados; por tanto, el denominador corresponderá a 2,7 en todos los casos. Este cálculo se hará con la altura real de la edificación.



Espacio de entre bloques edificadas

El resultado de la fórmula de cálculo de retiro lateral, deberá aproximarse al 0,5 superior.

Artículo. 91. Retiros en edificaciones aisladas o pareadas. - Para edificaciones aisladas o pareadas, el retiro lateral no podrá ser inferior a 1 metros.

Artículo. 92. Condiciones de los retiros frontales. - Los retiros frontales tienen las siguientes condiciones:

1. El retiro frontal óptimo es de 5 metros y el mínimo es de 3 metros; para vías principales respetando los derechos de vía.
2. En áreas consolidadas si los retiros que determina el PIT correspondiente no corresponden al tramo, y; el 60 % de las edificaciones tienen una diferente sección el retiro se acoplará al tramo en mención;





3. Se debe mantener el nivel de la acera y en caso de terrenos en pendientes se debe conservar el nivel natural del terreno;
4. En predios con frentes inferiores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales y vehiculares no podrán superar el 50 % del frente del lote;
5. En predios con frentes mayores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrá ser mayor a 6 metros;
6. En los retiros frontales se tendrá que implantar jardines y/o áreas verdes que aporten al paisaje urbano, en predios con frentes inferiores a 12 metros podrá pavimentarse las áreas destinadas a parqueaderos, accesos peatonales y vehiculares,
7. área que corresponderá hasta el 50 % del frente del lote y para predios con frente superior a 12 metros el frente a pavimentarse no podrá ser mayor a 6 metros, esta determinante aplica en toda el área de estudio
8. La rampa de acceso hacia los parqueaderos subterráneos deberá comenzar luego de los 3 primeros metros de la línea de fábrica para evitar cualquier barrera arquitectónica

Artículo. 93. De las alturas máximas. - Se determina las alturas máximas en concordancia con el número de pisos como se muestra en el siguiente cuadro los que incluyen 3 metros adicionales en correspondencia a cada sector o PIT, en caso de que el proyecto prevé la construcción de elementos tales como: Cumbretero en caso de cubiertas inclinadas, Instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor, entre otros elementos que por ningún motivo excederán la altura establecida.

NÚMERO DE PISOS ALTOS	ALTURAS MÁXIMAS (m)
1	7
2	10,3
3	13,6
4	16,9
5	20,2

Alturas máximas permisibles por piso

Estas alturas serán aplicadas en concordancia con las edificaciones del tramo en el que se emplace el predio.

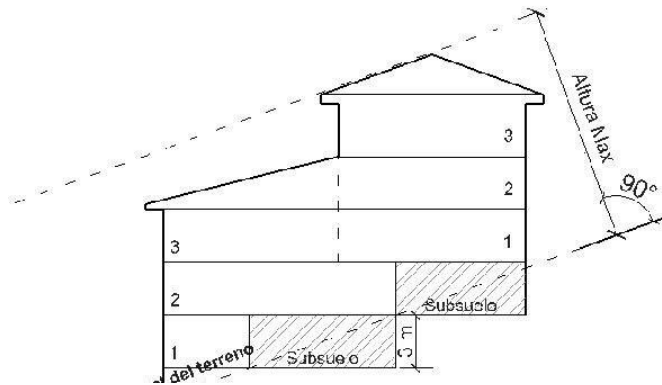
Artículo. 94. Determinantes para la altura de la edificación. - Para el cálculo de la altura de una edificación se tienen las siguientes determinantes:

1. La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbretero o hasta la cubierta plana terminada, en caso de que el predio tenga pendientes irregulares bajo o sobre el nivel, la edificación será medida siguiendo el nivel natural del terreno.
2. No se determina rangos de tolerancia.
3. La altura mínima de entrepiso de locales habitables medidas desde el piso terminado hasta el cielo raso es de 2,40 metros. A esta altura puede modificarse siempre y cuando lo determinen los requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en ningún caso estas determinaciones no





- sobrepasarán la altura determinada en el cuadro anterior.
4. En el caso de edificaciones patrimoniales la altura de entrepiso está determinada por la existente en las edificaciones.
 5. Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso, no se permite más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima será de 4 metros medidos a partir del cumbretero.
 6. En todos los casos se entenderá que la buhardilla como piso completo y se contabilizara dentro de la edificabilidad, cumpliéndose los parámetros de edificabilidad para cada PIT, es decir, toda la superficie cubierta se entenderá como metros cuadrados de construcción considerados dentro del PUGS.
 7. Los mezanines se entenderán como piso completo para el cálculo de altura de la edificación.
 8. Las edificaciones que superen los 3 pisos y tengan cubiertas planas tendrán el acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada. Dicho acceso será únicamente con fines de mantenimiento.
 9. Las cubiertas planas deberán ser tratadas.
 10. En el caso de terrenos con pendientes, todas las fachadas del bloque edificados mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual se generarán desniveles en las edificaciones siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas y pisos y subsuelos se considerará que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto de contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación como en el siguiente esquema.



Esquema de edificaciones en terrenos con desnivel

Artículo. 95. Número de pisos y correspondencia con la sección vial. - La altura de la edificación tendrá correspondencia directa con la sección vial cumpliendo las siguientes condicionantes:

1. La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 1 y 4 pisos será de 8 metros.
2. La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 5 y 6 pisos será de 12 metros.
3. La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 7 y 9 pisos será de 16 metros.





Artículo. 96. Incremento de número de pisos o índice creado. - Los propietarios de predios podrán acogerse al incremento de pisos de la altura base siempre y cuando en las zonificaciones respectivas se contemple expresamente un índice creado. Para este efecto deberán cumplir entre otras estipulaciones con el tamaño de lote mínimo para el acceso a la nueva edificabilidad y sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Artículo. 97. Suelo Creado en edificaciones existentes. - Los propietarios de predios de suelo urbano podrán solicitar el incremento de número de pisos si la zonificación así lo permite, para construcciones existentes siempre y cuando cumplan con el lote mínimo para la nueva edificabilidad y cuenten con las respectivas autorizaciones. Para este efecto deberán cumplir con las normas técnicas arquitectónicas y de la construcción previstas en esta ordenanza y la legislación nacional.

Artículo.98. Captación del incremento del valor del inmueble por índice creado. -El Concejo Cantonal podrá autorizar mediante Ordenanza la venta o transferencia del índice de construcción creado, esta captación podrá ser onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

Artículo. 99. Autoridad administrativa Responsable. - Son órganos responsables del Municipio del GAD del Cantón Olmedo para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, la unidad encargada de la Planificación y Gestión Territorial.

Artículo. 100. Tipo de Implantación. - Se prevén las siguientes tipologías:

- a) **Tipología continúa:** La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica).
- b) **Tipología aislada:** Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos.
- c) **Tipología pareada:** Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio.

Artículo. 101. Cambio del tipo de implantación. - Se puede cambiar el tipo de implantación de un lote que se encuentre dentro de un frente de una manzana consolidada que cumpla las siguientes consideraciones:

- 1. Al tipo de implantación dominante de la manzana correspondiente al lote, se puede deducir como dominante a la mayor extensión del tramo midiendo su longitud.
- 2. En el caso de lotes esquineros, se consideran los tipos de implantación dominantes en cada uno de los frentes de las manzanas que conforman las esquinas; y; la nueva edificación tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine





mediante la norma anterior.

3. Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considera aquellas edificaciones que no hayan sido construidas con los permisos correspondientes.

Artículo. 102. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

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

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

Artículo. 103. Establecimiento del COS. - Para determinar el COS se tienen las siguientes condicionantes:

1. En lotes con tamaños menores a los establecidos en cada PIT, el COS no podrá superar el 70 %.
2. En predios entre 120 y 1.000 metros cuadrados el COS será el resultante de la aplicación de los retiros establecidos en el PIT correspondiente de acuerdo a la tipología edificatoria, siempre y cuando no supere el 70 %.
3. Para predios con tamaño entre 120 m² a 1.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 70 % del COS.
4. Para predios con tamaño entre 1.000 m² a 1.500 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 60 % del COS.
5. Para predios con tamaño entre 1.500 m² a 2.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 55 % del COS.
6. Para predios con tamaño entre 2.000 m² a 3.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 50 % del COS.
7. Para predios con tamaño superior a 3.000 m² el COS será resultante de la





aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 45 % del COS.

SECCIÓN TERCERA DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES

Artículo. 104. Ámbito. - Se establecen determinantes especiales en:

- a) Zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PIT correspondiente.
- b) Zonas emplazadas en suelos de riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

Artículo. 105. Lotes inferiores a 120 metros cuadrados. - El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes sin necesidad de reestructuración parcelaria con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

- a) Se exceptúan estas condiciones en áreas de protección y suelos con riesgo.
- b) El frente del lote no podrá ser menor de 5 metros.
- c) La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas.
- d) Las culatas deberán ser tratadas.
- e) Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
- f) El retiro posterior es obligatorio mínimo de 1 metros y COS máximo es del 70 %.
- g) Se permite un voladizo que no podrá ser mayor de 1,00 metros, sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos sobre el colindante hacia los colindantes los vanos deberán estar separados con mínimo un metro del colindante.
- h) En predios Los predios con frentes inferiores a 12 metros, los espacios destinados estacionamientos y acceso peatonales o vehiculares no podrán superar el 50 % del frente del lote, si el frente es mayor a 12 metros; estos espacios no serán mayores a 6 metros. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos.
- i) Se puede utilizar el 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.
- j) Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos ergonómicos, condiciones de iluminación y ventilación.
- k) En el caso de no poder cumplir con el retiro posterior, la edificación será de un piso.
- l) Si la edificación no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

Artículo. 106. Lotes inferiores al establecido en el PIT y mayores a 120 metros cuadrados. - El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:





- a) El frente del lote no podrá ser menor al 50 % de la dimensión prevista para el frente mínimo.
- b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas
- c) Las culatas deberán ser tratadas.
- d) Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
- e) El retiro posterior es obligatorio mínimo de 1 metros y COS máximo es del 70 %.
- f) Se permite un voladizo que no podrá ser mayor de 1,50 metros, sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos sobre el colindante hacia los colindantes los vanos deberán estar separados con mínimo un metro del colindante.
- g) Se podrá utilizar máximo el 35 % del área del retiro frontal para parqueaderos dejando el 65 % restante para áreas verdes.
- h) Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
- i) Se podrá utilizar el 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.
- j) Si la edificación no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

Artículo. 107. Lotes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT. - Si un predio no cumple con el frente mínimo, pero si con el tamaño de lote mínimo y a que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Artículo. 108. Lotes que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PUGS ni con las condiciones descritas en los artículos anteriores de esta sección.

- a) En el caso de que las condiciones de un predio no permitan los parámetros establecidos en el PIT, se podrá realizar un proyecto conjunto con el lote colindante, considerándose los dos como un solo cuerpo, sujetándose a las condiciones que correspondan a la suma de los dos.
- b) En proyectos de fraccionamiento, en los que tanto por la forma del predio se dificulta su fraccionamiento se vuelve necesario dar acceso a un lote con superficie de hasta 1,5 veces la superficie del lote mínimo del sector, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote.
- c) El acceso no podrá tener una profundidad igual o mayor a 40 metros.
- d) El corredor tendrá una sección de 3 metros para profundidades de hasta 20 metros.
- e) El corredor tendrá una sección de 4,5 metros para profundidades de 21 hasta 30 metros.
- f) El corredor tendrá una sección de 6 metros para profundidades de 31 hasta 40 metros.

Artículo. 109. Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PDOT y PUGS. –

- a) En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y



que estén construidas o en proceso de construcción, registrarán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas.

- b) Igual tratamiento, tendrán las urbanizaciones hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso contarán con un año desde la aprobación del PUGS para iniciar obras y culminarlas de lo contrario se caducará la licencia urbanística o permiso de construcción.

Artículo. 110. Predios localizados en suelos con pendientes hasta del 50 %.-

- a) En los predios localizados dentro de áreas urbanas con pendientes superiores al 30% y que no consten dentro de las áreas de protección y se encuentre en áreas que se pueda modificar esta situación mediante movimientos de tierra u otras obras de ingeniería, en consenso con los departamentos correspondientes del GAD Municipal.
- b) En esta solicitud se deberá adjuntar a los requisitos generales un estudio que demuestre la capacidad portante del suelo, un diseño estructural que garantice una correcta realización de estos trabajos que no afecten los predios colindantes y circundantes ocasionando el menor impacto posible.
- c) Para terrenos urbanos con pendientes superiores hasta el 50 %, que no estén dentro de los suelos de conservación, se permiten cortes de terreno siempre y cuando el talud generado no supere los 3 metros, de manera que se obtengan plataformas aterrizadas de máximo 3 metros de desnivel entre ellas.
- d) Los predios urbanos que no estén dentro de los suelos de conservación que cuenten con barrancos de 5 metros en adelante con frente hacia una vía, se prohíbe cualquier tipo de desbanque, únicamente se permitirá el movimiento de tierra para la ejecución de un acceso peatonal de no mayor a 2,50 metros de ancho.

Artículo. 111. Determinantes para zonas de ocupación condicionada por peligrosidad, riesgo, susceptibilidad o inestabilidad media o baja. - Estas determinantes se aplican en áreas geológicamente inestables de peligrosidad baja y media, riesgo bajo y medio, susceptibles a inestabilidad baja y media. Para la aprobación de cualquier actuación urbanística que implique el emplazamiento de una edificación, se deberá adjuntar los requisitos solicitados por el GAD Municipal del Cantón Olmedo y la entidad correspondiente. Los estudios que se hagan en esta zona son de estricto cumplimiento y primaran sobre las determinantes descritas en el siguiente cuadro.

DETERMINANTES URBANÍSTICAS	SUELO URBANO		SUELO RURAL DE	
	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO
Altura máxima (pisos)	Un piso más buhardilla	La asignada en el PIT, con estudio complementario de suelo	Un piso más	La asignada en el PIT, con estudio complementario de suelo
Lote mínimo (m2)	500		750	
Frente mínimo (m)	18		19	
Área de construcción (m2)	150		180	
Tipo de implantación	Aislada		Aislada	
Retiro frontal	3		5	
Retiro lateral	3		3	
Retiro posterior	3		3	
uso de suelo	Residencial		Residencial	





Determinantes urbanísticas para áreas con riesgo medio y bajo

Se permitirán la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS con lotes menores y retiros menores establecidos en el cuadro anterior siempre y cuando se cumplan con las siguientes condicionantes:

- a) Se deberá realizar un estudio de suelo que demuestre la factibilidad de edificar el predio.
- b) El frente mínimo será de 7 metros.
- c) El tamaño mínimo del lote será de 300 m².
- d) El área construida máxima será de 80 m².
- e) La altura máxima será de un piso más buhardilla.
- f) Dependiendo del tipo de implantación los retiros serán de cumplimiento obligatorio.
- g) No se edificará en el retiro frontal y posterior, deberán ser únicamente áreas verdes.
- h) Se podrá utilizar máximo el 35 % del área del retiro frontal para parqueadero.
- i) No se permite hacer voladizos.
- j) Las culatas deben ser tratadas.
- k) Por ningún motivo estos predios pueden ser objeto de fraccionamiento o división.
- l) Si la edificación no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector.

DISPOSICIÓN GENERAL

Al ser el PDOT 2019-2023 un instrumento dinámico de Planificación para el desarrollo del Cantón que debe estar en armonía con los Objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, la Dirección de Planificación y Obras Públicas; actualizará y priorizará el presupuesto referencial, las fuentes de financiamiento y los periodos de ejecución de los proyectos contenidos en dicho plan, acorde a la dinámica institucional, económica, social, ambiental y de asentamientos humanos del Cantón. Las actividades que no se encuentren reguladas podrán ser establecidas mediante Resolución Administrativa o en su defecto ser puestas en consideración del Consejo Cantonal anualmente para su aprobación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Una vez aprobados los planes de uso y gestión de suelo y la alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Olmedo, todos los predios ubicados en estos límites se someterán a las condicionantes y regulaciones de uso y ocupación de suelo que sean emitidas para el efecto.

SEGUNDA: En un plazo de noventa días contados desde la vigencia de la presente ordenanza, el alcalde deberá emitir los procedimientos y metodologías para la implementación de los instrumentos de gestión incluidos dentro del PUGS y de la Alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.





DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo, a los veinticinco días del mes de febrero de 2022.

Sr. Fausto Felipe Avilés Saverio
ALCALDE DEL CANTÓN OLMEDO

Ab. Liz Stefanie García Villegas
SECRETARIA GENERAL

Certifico que la presente **ORDENANZA REFORMATORIA QUE INCORPORA EL PLAN, USO Y GESTIÓN DEL SUELO; Y, ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS OBJETIVOS Y METAS DEFINIDAS EN EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 A LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 DEL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Olmedo, de la provincia de Manabi, en dos sesiones distintas, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ab. Liz Stefanie García Villegas
SECRETARIA GENERAL

En la ciudad de Olmedo a los 25 días del mes de febrero del año dos mil veintidós.-
VISTOS: Por cuanto la **ORDENANZA REFORMATORIA QUE INCORPORA EL PLAN, USO Y GESTIÓN DEL SUELO; Y, ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS OBJETIVOS Y METAS DEFINIDAS EN EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 A LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 DEL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ**, reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo prescrito en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación y publicación de conformidad con el Art. 324 del COOTAD.-EJECÚTESE.

Sr. Fausto Felipe Avilés Saverio
ALCALDE DEL CANTÓN OLMEDO



Calle Uplano Pérez y
San Andrés



05233 4244
05233 4243



municipiolmedo@hotmail.com
www.olmedo.gob.ec



CERTIFICO, que el señor Fausto Felipe Avilés Saverio, en su calidad de Alcalde del Cantón Olmedo, sancionó y ordenó la promulgación y publicación de la **ORDENANZA REFORMATORIA QUE INCORPORA EL PLAN, USO Y GESTIÓN DEL SUELO; Y, ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS OBJETIVOS Y METAS DEFINIDAS EN EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 A LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 DEL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ**, a los 25 días del mes de febrero del año dos mil veintidós.

Ab. Liz Stefanie García Villegas
SECRETARIA GENERAL



Calle Ulpiano Páez y
San Andrés



05233 4244
05233 4243



municipiolmedo@hotmail.com
www.olmedo.gob.ec