

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN DÉLEG**

**ORDENANZA QUE REFORMA LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL ARTICULADO AL
PLAN NACIONAL DE DESARROLLO
“ECUADOR NO SE DETIENE”
2025 – 2029, ETN Y ODS Y REFORMA
AL PLAN DE USO Y GESTIÓN
DEL SUELO**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg.**Exposición de motivos**

La Constitución de la República del Ecuador, reconoce al Ecuador como un Estado constitucional de derechos y justicia, en donde los derechos se constituyen como límites y vínculos del poder público, además, es norma jurídica de directa aplicación por cualquier persona, ante juez, jueza o autoridad competente.

La norma fundamental, en concordancia con lo señalado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establecen que el ordenamiento territorial es un proceso autónomo para gestionar el desarrollo y la organización del territorio, en coordinación con la planificación de los distintos niveles de gobierno, lo que permite construir un proyecto nacional coherente, siendo de responsabilidad exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, planificar el desarrollo y ordenamiento territorial, así como el control del uso y gestión del suelo, contando con la participación activa de la ciudadanía a través de sus representantes.

Esta planificación permite proyectar espacialmente las políticas sociales, económicas y ambientales para garantizar un nivel de vida adecuado a la población, priorizando la preservación del ambiente para las generaciones futuras. Además, estas leyes destacan la función social y ambiental de la tierra, la primacía del interés general sobre el particular y la distribución justa de cargas y beneficios como principios fundamentales del ordenamiento territorial.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas definen los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial, entre ellos, la promoción del desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio; el fomento de actividades productivas y agropecuarias; la prestación equitativa de servicios públicos; y, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La presente ordenanza tiene como objetivo primordial actualizar los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Déleg. Esta actualización se fundamenta en la necesidad de ajustar el plan a las dinámicas cambiantes del territorio y alinearlos con las nuevas realidades y desafíos que enfrenta el cantón.

Actualmente, los cambios demográficos, económicos, ambientales y sociales experimentados en el cantón Déleg, demandan una actualización de las estrategias y acciones planificadas para alcanzar un desarrollo sostenible e inclusivo. Esta ordenanza responde a dichas demandas, adaptando las regulaciones a la realidad presente y futura del cantón, ajustando los componentes del PDOT para garantizar su vigencia y capacidad de respuesta a las nuevas circunstancias; buscando fortalecer los objetivos estratégicos, redefinir las metas de resultados, optimizar los programas y proyectos, y establecer mecanismos de seguimiento y evaluación más robustos.

La presente ordenanza se enmarca en el mandato constitucional y legal que obliga a los gobiernos autónomos descentralizados a planificar su desarrollo de manera participativa y articulada con los diferentes niveles de gobierno. En este sentido, la actualización del PDOT del cantón Déleg se ha llevado a cabo con la participación activa de la ciudadanía y en coordinación con las instituciones competentes.

Adicionalmente, es obligación principal de todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales, procurar el buen vivir o *sumak kawsay* a través del bienestar material o real de toda la colectividad, garantizando el ejercicio de los derechos previstos en la Constitución, leyes e instrumentos internacionales de derechos humanos.

La actualización del PDOT es un paso fundamental para asegurar que el cantón Déleg cuente con una hoja de ruta clara y actualizada para su desarrollo futuro. A través de esta ordenanza, se sientan las bases para una gestión territorial más eficiente, transparente y participativa, que permita alcanzar los objetivos de bienestar social, crecimiento económico y sostenibilidad ambiental establecidos en el plan.

La implementación de esta ordenanza será monitoreada y evaluada periódicamente, a fin de verificar su eficacia en el cumplimiento de los objetivos del PDOT y realizar los ajustes que sean necesarios para garantizar un desarrollo urbano sostenible y equitativo en beneficio de todos los habitantes del cantón.

La presente ordenanza tiene como finalidad sancionar la reforma al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Déleg, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su normativa conexas. Esta actualización responde a la necesidad de alinear la planificación territorial local con los marcos legales vigentes, garantizando un desarrollo armónico, equitativo y sostenible del territorio, conforme a las nuevas dinámicas socioeconómicas y ambientales que enfrenta el cantón.

La reforma al PUGS tiene como objetivo principal propiciar un crecimiento ordenado del suelo urbano y rural, protegiendo las áreas de valor ecológico, patrimonial y cultural, y fomentando un uso racional del territorio que mejore la calidad de vida de la población. Asimismo, busca incentivar actividades productivas sostenibles, como la agricultura, el turismo y el comercio local, mediante una zonificación adecuada y criterios técnicos que fortalezcan el desarrollo económico, la resiliencia territorial y la gestión de riesgos naturales.

La alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) con el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2025-2029, la Estrategia Territorial Nacional (ETN) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) es clave para una gestión territorial eficiente. Este proceso asegura que los planes locales estén articulados con los lineamientos nacionales e internacionales, promoviendo un desarrollo sostenible y equitativo. Además, fortalece la institucionalidad territorial, facilitando la cooperación y articulación entre el gobierno central y los GAD, y fomenta una articulación coherente con las competencias asignadas a cada nivel.

El PND “Ecuador no se detiene” 2025-2029, aprobado el 21 de agosto de 2025, mediante Resolución Nro. 012-2025-CNP por parte del Consejo Nacional de Planificación, establece objetivos, políticas y metas para guiar el desarrollo del país. Su propósito es consolidar un Ecuador próspero, inclusivo, sostenible y resiliente, enfrentando desafíos como la desigualdad, el cambio climático y la pobreza. La ETN, como parte constitutiva del PND, asegura que la planificación territorial se alinee con los objetivos nacionales y responda a las necesidades específicas de cada territorio.

El PDOT es una herramienta técnica clave para los gobiernos locales, orientada a planificar el uso del territorio de manera que beneficie a las comunidades. Su implementación efectiva depende de su alineación con el PND y la integración de los ODS a nivel local.

Este proceso de alineación requiere adaptar los planes locales a las directrices nacionales, considerando las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD). Implica una colaboración entre autoridades locales, actores sociales, técnicos y la ciudadanía, asegurando que las políticas públicas y proyectos respondan a las necesidades del territorio y contribuyan a las metas globales. Este enfoque mejora la ejecución de proyectos, optimizando su monitoreo y evaluación con principios de control social, coordinación y transparencia.

La alineación también ofrece una oportunidad para fortalecer la institucionalidad territorial, optimizar los recursos y mejorar la calidad de vida a través de un desarrollo ordenado y sostenible. De este modo, es crucial contar con mecanismos que faciliten su implementación en todos los niveles de la administración territorial.

Finalmente, este proceso contribuye a una visión integral del desarrollo territorial, permitiendo que los GAD tomen decisiones basadas en las realidades de sus territorios, alineadas con los objetivos nacionales y globales. La inclusión de los ODS en esta articulación asegura que los esfuerzos locales promuevan la Agenda 2030, fomentando una gestión pertinente y sostenible.

Para culminar, este proceso de reforma es fruto de un análisis técnico riguroso y de la participación ciudadana, que permitió identificar las necesidades reales de las comunidades del cantón. De esta manera, se asegura la coherencia entre el plan de uso y gestión del suelo (PUGS) y el plan de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT), permitiendo que ambos instrumentos actúen de forma complementaria para alcanzar una visión integral de planificación, orientada al bienestar colectivo y al aprovechamiento eficiente del territorio de Déleg.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg.

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”;

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en los artículos 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 100, ordena: “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”;

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264, reza: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece: “La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276, dispone que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “(...) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 279, determina: “El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, reza: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 4 señala: “Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, establece: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “(...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...)”;

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición

de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 14, manifiesta: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;

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

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, dispone: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 44, referente a las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 46 ordena: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados”;

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50 manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 59 señala: “Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión”;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 7, establece el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 8 señala: “Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;

Que, el cantón Déleg, en respuesta al desarrollo y crecimiento de su territorio, necesita una planificación coherente, que promueva un cantón inclusivo, igualitario, equitativo, que garantice el ejercicio de derechos a sus habitantes, así como asegure el manejo adecuado del ambiente y la protección de los recursos naturales, permitiendo vivir en un ambiente sano, saludable y seguro, con una movilidad eficiente y sostenible; y, una gestión pública transparente y eficiente;

Que, en base a la Constitución de la República del Ecuador: El artículo 280 establece que la planificación del desarrollo debe ser un proceso participativo, descentralizado y sostenible, que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) deben coordinar sus planes de desarrollo con el Plan Nacional de Desarrollo, respetando las competencias locales y garantizando la inclusión y la equidad territorial.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD): En su artículo 3, literal e, se establece que los GAD deben garantizar la coherencia de los planes territoriales con el Plan Nacional de Desarrollo, buscando la integración de los esfuerzos nacionales y locales para una gestión eficiente del territorio. Además, este Código establece las competencias y funciones de cada nivel de gobierno.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP): El artículo 5, numeral 3, destaca la importancia de garantizar la coherencia y la coordinación entre los planes de desarrollo nacionales y territoriales, subrayando que las directrices del Plan Nacional de Desarrollo (PND) son obligatorias para las entidades encargadas de la planificación. Esto asegura que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) alineen sus proyectos y políticas con las estrategias nacionales, promoviendo una planificación unificada y eficaz.

Que, asimismo, el artículo 16 dispone que los instrumentos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados deben propiciar la incorporación de las intervenciones que requieran la participación del nivel desconcentrado de la función ejecutiva; y estas a su vez, incorporar en sus instrumentos de planificación las intervenciones que se ejecuten de manera concertada con los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, de manera complementaria, el artículo 36.1 establece que la Estrategia Territorial Nacional (ETN) forma parte integral del PND, y sus disposiciones son vinculantes, siendo de cumplimiento obligatorio para todas las instituciones que integran el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa. La ETN representa la política pública nacional en el territorio y actúa como un instrumento de ordenamiento territorial a escala nacional. Incluye criterios, directrices y guías de actuación sobre el ordenamiento del territorio, la gestión de recursos naturales, las infraestructuras estratégicas, los asentamientos humanos, las actividades económicas, los grandes equipamientos y la preservación del patrimonio natural y cultural. Todo ello se basa en los objetivos y políticas nacionales del PND. Además, la Estrategia contempla lineamientos específicos para áreas como las zonas de frontera, la Amazonía, el régimen especial de Galápagos y el territorio marino costero, manteniendo siempre su carácter nacional.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: En su artículo 5 numeral 5, establece que la concordancia es uno de los principios de ordenamiento territorial y señala que las decisiones territoriales que asuman los GAD y regímenes especiales deben ser articuladas y coherentes entre los diferentes niveles de gobierno y con las disposiciones el nivel nacional.

Que, complementariamente, el artículo 11 señala que los PDOT deben contemplar el territorio de manera integral y por tanto considerar lo previsto por otros niveles de gobierno de manera articulada con el PND.

Que, el Reglamento General del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas: En su artículo 5 establece que la entidad rectora de la planificación emitirá directrices y normas para el proceso de formulación, articulación, coordinación y coherencia de los instrumentos de planificación y de ordenamiento territorial. Asimismo, en el artículo 10, dispone a los GAD la obligatoriedad de actualizar su planificación una vez aprobado el PND, según las directrices y plazo determinado por la entidad rectora de la planificación.

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: En su artículo 4 que los GAD deben considerar en su planificación las directrices y lineamientos definidos en la ETN formulada por el ente rector del ordenamiento territorial. El artículo 6 dispone que las decisiones territoriales de los GAD contenidas en sus PDOT e instrumentos complementarios deben observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional de manera articulada con el PND y ETN, principalmente.

Que, el Decreto Ejecutivo No. 371 (Publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 234, 4 de mayo 2018): En su artículo 1 adopta a la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible como política pública del Gobierno Nacional, y dispone en el artículo 2 que la entidad rectora de la planificación, garantice la alineación de los ODS con los instrumentos de planificación den coordinación con la Administración Pública y de los diferentes niveles de gobierno.

Que, bajo Resolución No. 002-CNC-2017 de 15 de mayo de 2017. Aprobación de la metodología para la aplicación del criterio de cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y de los planes de desarrollo de cada gobierno autónomo descentralizado: En su artículo 8 dispone que los GAD deben reportar al ente rector de la planificación información validada y verificable de sus PDOT vinculada a la planificación nacional. Por su parte, el ente rector de la planificación, será responsable de revisar esta información y generar las alertas correspondientes para que los GAD puedan realizar los ajustes y correcciones según el artículo 11.

Que, bajo Resolución No. 018-CTUGS-2024, de 12 de noviembre de 2024. Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: En su artículo 3 dispone que los GAD deben observar de manera obligatoria entre otros aspectos el PND y la ETN.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República; y, artículo 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Expide:

La Ordenanza que Reforma la Actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Déleg articulado al Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador no se detiene” 2025 – 2029, ETN y ODS y reforma al plan de uso y gestión del suelo del cantón Déleg.

Libro I

El plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

Título primero

Disposiciones de carácter general.

Capítulo I

Objeto, ámbito, naturaleza, finalidad y vigencia.

Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto actualizar los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Déleg, a fin de ajustarlo a las dinámicas cambiantes del territorio y alinearlos con las nuevas realidades y desafíos que enfrenta el cantón, asegurando así su pertinencia y eficacia en el contexto actual.

Ámbito de aplicación.

La aplicación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial comprende el territorio de jurisdicción del cantón Déleg, provincia del Cañar. Será de aplicación obligatoria por parte de las personas, sean naturales o jurídicas, públicas o privadas, que realicen actividades en el suelo del cantón Déleg, de conformidad con la naturaleza de los instrumentos de planificación definidos en la ley.

Naturaleza del plan.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Déleg, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas y el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo; conforme lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP) y demás normativa vigente aplicable a la materia.

Finalidad del Plan.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Déleg, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y segura, beneficiando la calidad de vida de sus habitantes, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

Vigencia y efectos.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón DÉLEG, tendrá vigencia de 10 años, a partir de su publicación en su gaceta oficial; la página web del GAD Municipal del Cantón Déleg; y, el Registro Oficial, conforme lo dispone el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el Artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y puesto a disposición de la ciudadanía, permitiendo que cualquier persona pueda consultarlo y acceder a su contenido a través del portal web institucional del GAD Municipal del Cantón DÉLEG; y/o de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Capítulo II

Contenidos del plan de desarrollo y ordenamiento territorial

Contenidos del plan.

Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial son:

1. Preparatoria-informativa;
2. Diagnóstico;
3. Propuesta; y,
4. Modelo de gestión.

Preparatoria-informativa.

Esta fase constituye el punto de partida para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Déleg, inicia con el análisis del PDOT vigente; se identifica el avance y resultados obtenidos, señalándose aquellos procesos que deben ser complementados o actualizados. Además, se establecen las causas de incumplimiento para establecer las estrategias que permitan cumplir con las metas y objetivos del Plan. Una vez analizado el PDOT vigente, el GAD identificará y priorizará los programas y/o proyectos que deben tener continuidad, y determinar temas clave para el nuevo periodo de gestión. Por último, se realizará una revisión de las determinantes establecidas por los instrumentos de planificación de nivel superior y la normativa vigente en el ámbito de las competencias del GAD Municipal

Diagnóstico.

En esta fase se parte de una caracterización general del área de estudio; luego se realiza un análisis de las interacciones que se producen en el territorio cantonal entre los sistemas: físico ambiental, económico productivo, sociocultural, asentamientos humanos y político institucional. A continuación, se realiza el análisis estratégico en donde se sistematizan los problemas y potencialidades identificadas, los desafíos a alcanzar para resolver la problemática o el desarrollo de la potencialidad; considerando las competencias del GAD, los grupos de atención prioritaria y la disponibilidad presupuestaria para su cumplimiento. Posteriormente se desarrolla la priorización de los problemas y potencialidades identificados, considerando criterios como: Apoyo a sectores vulnerables, urgencia, ámbito territorial, capacidad institucional, etc. Finalmente se concluirá el análisis con la representación gráfica del modelo actual del territorio.

Propuesta.

La propuesta por su parte comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el diagnóstico, a mediano y largo plazo. Reflejará la visión (mirada prospectiva del territorio), objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, metas e indicadores sobre un modelo territorial deseado para mejorar la calidad de vida de la población.

Modelo de gestión.

El modelo de gestión del PDOT es el conjunto de procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del PDOT. Requiere de estructura organizacional del GAD, acorde a sus necesidades, y a la articulación entre actores territoriales para solventar problemas y fomentar potencialidades identificadas en el Diagnóstico y alcanzar los objetivos, estrategias, políticas, planes, programas, proyectos planteados en el componente de propuesta.

Documentos del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

Forman parte integrante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón DÉLEG, los siguientes documentos que se anexan:

1. Tomo I
Que contiene:
Fase I Preparatoria.
Fase II Diagnóstico.
Fase III Propuesta.
Fase IV Modelo de gestión.

Título segundo.**Propuesta de ordenamiento territorial.****Capítulo I****Visión y objetivos de desarrollo.****Visión de desarrollo.**

Para el año 2034, el cantón Déleg será un referente en desarrollo sostenible, caracterizado por el uso responsable de sus recursos naturales, la protección de sus ecosistemas y una gestión territorial eficaz que minimice los riesgos ambientales, Promoverá un crecimiento poblacional equilibrado y una mejora en la calidad de vida de sus habitantes, reduciendo las disparidades entre grupos demográficos. Fortalecerá los sectores agropecuario y turístico, y junto con el impulso al emprendimiento local, permitirá mejorar las condiciones económicas de la población. Garantizará la provisión eficiente de servicios básicos, equipamientos públicos de calidad y una movilidad segura y accesible. El GAD Municipal se destacará por su transparencia, participación ciudadana y gestión pública eficiente, asegurando el bienestar de todos sus habitantes y un futuro resiliente e inclusivo para las generaciones venideras.

Objetivos estratégicos de desarrollo.

Los objetivos estratégicos constituyen el aspecto medular del PDOT, su logro constituirá el punto focal de la gestión del gobierno municipal para los próximos años; así tenemos:

Objetivo. Sistema político institucional.

1. **Fortalecer la institucionalidad del GAD Municipal del Cantón Déleg, promoviendo la transparencia, la participación ciudadana y la mejora continua de la gestión pública.**

Objetivo. Sistema físico ambiental.

2. **Garantizar el uso sostenible de los recursos naturales, la protección de los ecosistemas y la gestión adecuada del territorio para minimizar los riesgos ambientales, mediante la planificación del uso del suelo, la conservación de áreas naturales, la gestión de recursos hídricos, y la mitigación de riesgos relacionados con fenómenos naturales.**

Objetivo. Sistema socio cultural.

3. **Promover un crecimiento poblacional equilibrado y sostenible, mejorando la calidad de vida de todos los habitantes a través de la reducción de disparidades entre parroquias y grupos demográficos.**

Objetivo. Sistema económico productivo.

4. **Garantizar un desarrollo integral y sostenible del sector agropecuario y turístico y el impulso al emprendimiento para que la población tenga mejores condiciones de vida aprovechando y fortaleciendo las potencialidades locales.**

Objetivo. Sistema de asentamientos humanos.

5. **Mejorar la calidad de vida de la población mediante la provisión eficiente de servicios básicos, equipamientos y espacios públicos de calidad, garantizando la movilidad segura y accesible para todos los habitantes y la implementación de un efectivo control y gestión del territorio.**

Capítulo II**De la estructura territorial**

Las categorías de ordenamiento territorial.

Las categorías de ordenación que son el resultado del análisis de las unidades ambientales y usos del suelo, lo cual permitirá generar de manera adecuada la política pública orientada a corregir problemas o aprovechar potencialidades del territorio.

A partir de las categorías de ordenación se define el Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, así como los instrumentos complementarios que podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, los mismo que serán determinados a posterior.

Las categorías de ordenación territorial identificadas son:

COT. Asentamientos humanos.

En esta categoría se concentran los centros poblados consolidados y dispersos de las comunidades del cantón, así como también el área urbana y de expansión urbana de la cabecera cantonal. El objetivo de esta categoría es impulsar la consolidación de las comunidades del cantón, y garantizar su crecimiento sostenible, dotando y mejorando los servicios básicos de calidad, mejorar la movilidad y conectividad entre comunidades y con la cabecera cantonal.

COT. Conservación activa.

Esta categoría de ordenación territorial apunta fundamentalmente a la conservación de las zonas que presentan un alto valor natural, ecológico y de paisaje. Se pretende detener las explotaciones agropecuarias y desarrollar acciones de conservación/mejora de su medio físico a fin de precautelar sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos y científico-culturales.

COT. Esparcimiento y recreación.

Esta categoría de ordenación se asigna a todas las tierras ribereñas, a los fondos de las quebradas y ríos, así como también a los cuerpos lacustres identificados en el cantón. Estas áreas son de protección hidrológica y no deben ser utilizadas en otras funciones que no tengan relación. Estos cuerpos hídricos son parte constitutiva del territorio y no se debe convertirlos en espacios de evacuación de desechos sólidos o líquidos. Se pretende principalmente coadyuvar a la conservación del complejo fluvial del Cantón, así como aprovechar las características paisajísticas y condiciones naturales del territorio, definiendo un margen de protección para quebradas, ríos, lagunas y otras fuentes hídricas que se identifiquen.

COT. Ganadería y productos agrícolas.

Esta categoría de ordenación está conformada por los suelos que permiten un mejor aprovechamiento para las actividades agropecuarias. En estas superficies existe principalmente actividad ganadera, producción de leche y agricultura, para estas zonas se recomienda mantener esta actividad, pero con niveles intensivos y adoptando buenas prácticas.

COT. Zona de recarga hídrica.

Esta zona está conformada por el sector Chini y la comuna indígena de Déleg, cuenta con vegetación herbácea, vertientes de agua, remanentes de bosque primario, bosque de pino y quishuar, y fauna silvestre. Esta zona de máxima protección es de suma importancia para el cantón, como su nombre indica se debe proteger y conservar esta zona, debido a que es de donde nacen todas las fuentes hídricas que atraviesan y dotan de agua a todo el cantón.

COT. Patrimonio cultural.

Esta categoría de ordenación territorial está conformada por la Meseta de la Pachamama; es considerada como patrimonio cultural del cantón Déleg, debido a su paisaje natural, y su gran potencial no solo arqueológico y cultural sino además turístico y ambiental. Esta zona es ideal para largas caminatas, libres de contaminación y de igual manera para la fotografía por sus paisajes, desde este cerro se puede divisar parte de la provincia del Cañar y de la ciudad de Cuenca. Considerando su riqueza arqueológica, cultural y también natural, es necesario proteger este espacio con intervenciones mínimas que incrementen el turismo del cantón Déleg.

COT. Recuperación ambiental: agroforestería.

En estas zonas se presentan las condiciones favorables por el relieve del suelo, para un mayor aprovechamiento de las actividades agropecuarias. Los sistemas agroforestales constituyen asociaciones diversas de árboles, arbustos, cultivos agrícolas, pastos y animales. Para estas zonas se deben proponer alternativas sobre estructuración y manejo de sistemas agroforestales, que, mediante la diversificación de unidades de producción, se logra obtener una productividad sostenible y con bajos riesgos.

COT. Zona agrícola

Esta categoría de ordenación está conformada por zonas que se encuentran fundamentalmente en el fondo de valle que conforma el territorio cantonal. El suelo rural del cantón Déleg, tradicionalmente se ha destinado a las actividades productivas de cultivos de ciclo corto y frutícola, se caracteriza por su fertilidad y gran potencial para recibir estas y otras actividades agrícolas. En estas condiciones la opción que se estima viable en los órdenes ambiental, social y económico, es que este suelo rural con potencial productivo del cantón Déleg, continúe vinculado a los cultivos predominantes -propio de la agricultura de subsistencia y con la generación de ciertos excedentes para la comercialización-, pero con un enfoque de buenas prácticas de prioritaria aplicación y en el marco de un proceso de reconversión de cultivos de mediano y largo plazo.

COT. Zona de producción industrial.

Esta categoría de ordenación territorial está conformada por un área de reserva para actividades industriales. En esta zona de reserva de suelo industrial lo que pretende es concentrar todas estas actividades de producción y que no se emplacen en zonas cercanas de protección y fuentes hídricas.

COT. Zona de protección ambiental: Reforestación.

Esta categoría de ordenación se asigna a las zonas en las cuales la vegetación natural ha sido sustituida; pero que, por las condiciones del medio físico en cuanto a altitud, topografía, así como el hecho de que en esta zona se encuentran próxima a las fuentes de agua para consumo humano en el cantón, es fundamental que se realice un proceso de regeneración que implica la detención de las actividades productivas, la recuperación hacia el estado lo más natural posible y la conservación de esta condición.

Jerarquía de asentamientos

La jerarquía propuesta para el sistema de asentamientos del cantón Déleg, así como los factores considerados en su establecimiento como parte del nuevo modelo territorial, se han definido conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Cantonal. Estos factores incluyen:

Jerarquía 1. Nodo cantonal menor. Ciudad de Déleg.

Según la planificación de nivel superior establecida en la Agenda Zonal 6, Déleg está destinada a convertirse en un Nodo Menor, con una población menor a 10,000 habitantes. Para cumplir este rol dentro de la planificación regional, se establecen varios lineamientos: en el ámbito económico, se promoverán actividades turísticas que aprovechen su potencial cultural y natural; en cuanto a movilidad y conectividad, se proyecta el desarrollo de una red vial primaria y secundaria, junto con servicios de transporte; en el sector de salud, se asegurará la disponibilidad de centros de salud al cantón; y en el ámbito educativo, se gestionará la disponibilidad de unidades educativas y escuelas de educación básica.

Factores considerados para el establecimiento del nuevo rol:

- a. Centralidad político-administrativa de nivel cantonal.
- b. Centralidad de intercambio y servicios de nivel cantonal.
- c. Centralidad de equipamiento urbano mayor; y,
- d. Centralidad residencial mayor.

Jerarquía 2. Nodo parroquial. Cabecera parroquial Solano.

Este asentamiento tendrá roles y funciones orientados a la provisión de servicios de apoyo a las actividades productivas del cantón, además de fortalecer su centralidad considerando su condición político-administrativa. En este sentido, se plantea la densificación de estas áreas y la complementación de servicios básicos, priorizando las zonas urbanas delimitadas. Por su ubicación dentro del cantón, este asentamiento debe consolidarse como una centralidad de apoyo con mediana diversidad y complejidad de roles, abarcando actividades en los sectores agrícola, manufacturero, artesanal, turístico y logístico.

Factores considerados para el establecimiento del nuevo rol:

- a. Centralidad político-administrativa de nivel parroquial.
- b. Centralidad de intercambio y servicios de nivel medio
- c. Centralidad de equipamiento parroquial.
- d. Centralidad residencial menor.

Jerarquía 3. Nodos de apoyo. Comunidades (Sigsipamba y Bayandel).

Estas centralidades tendrán como propósito concentrar a un importante porcentaje de la población rural, buscando impedir su dispersión territorial y por tanto la afectación al suelo rural productivo por su continuo fraccionamiento, la apertura de vías y el emplazamiento de todo tipo de construcciones. Se prevé en este centro el desarrollo funciones muy primarias o básicas vinculadas a la población asentada en ellas y en sus áreas de influencia, como es el abastecimiento de bienes y servicios complementarios a la vivienda y actividades turísticas; además la dotación, gestión y fortalecimiento de equipamientos comunitarios que faciliten el acceso de la población a los servicios de: Educación (Escuela de Educación Básica); Salud (Puestos de salud, Centros de salud); Deportes y de recreación (Canchas de uso múltiple); Culturales (Casas comunales) y Áreas verdes.

Jerarquía 4. Nodos básicos: Comunidades parroquia Déleg (Chaguarpamba, Chanchún, Chuquirín, Dubliay, Dubliay La Gruta, Dutasay, El Rocío, Fátima, Gulaquín, Gunin, Hornapala, Jerusalén, La Colina, Manzanopamba, Mesaloma, Nueva Alianza, Pasavalle, Puchuelaloma, Purrín, Quillorumi, San Pedro, Sitincay Chico, Surampalti- Buena Esperanza, Surampalti- Virgen del Remedio y Tunincay). Comunidades parroquia Solano (Animaspamba "La Gruta", Animaspamba "Virgen de la Nube", Borma, Cristo Rey, Domay, El Calvario, Guabizhún La Dolorosa, Guabizhún La Laguna, Jacarín, Pucará, Salaspata, Sitincay Grande, Yolón, Virgen del Rosario de Yolón y Zinin).

Se constituyen como centralidades mínimas, es decir, son asentamientos definidos básicamente por la presencia de instalaciones deportivas, casas comunales o alguna concentración mínima de viviendas y en ciertos casos por la presencia de equipamientos educativos básicos; en esencia se propone que estos pequeños núcleos de población no crezcan de forma acelerada, y para aquellos asentamientos que estén en torno a redes viales de mayor flujo vehicular será pertinente un riguroso control por parte del GAD Municipal para evitar que estos asentamientos crezcan y se consoliden sin respetar las disposiciones legales en cuanto retiros y franjas de servidumbre por derecho de vía.

Título tercero Modelo de gestión

Capítulo I Seguimiento, evaluación y actualización

Modelo de gestión.

El modelo de gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es un instrumento que determina los responsables y la forma de articulación, las estrategias a implementarse para la consecución de las metas y objetivos definidos en la fase de propuesta.

La gestión del PDOT se articulará con el Plan Nacional de Desarrollo (PND) y los planes sectoriales, garantizando la participación de actores locales, comunitarios y privados, con el fin de asegurar el desarrollo sostenible y equitativo del cantón.

Estructura del modelo de gestión.

El modelo de gestión tiene los siguientes objetivos principales:

1. Inserción estratégica territorial.
2. Formas de gestión - articulación para la gestión.
3. Estrategias transversales.
4. Seguimiento y evaluación.

Inserción estratégica territorial.

En este proceso se busca conocer todas las iniciativas públicas, privadas y comunitarias que se desarrollan en el territorio para generar interacciones que permitan incrementar los efectos positivos de cada una de ellas que puede tener en la localidad.

Formas de gestión - articulación para la gestión.

Esta actividad describe la consecución de las aspiraciones del GAD, orientadas al cumplimiento del PDOT y del Plan Nacional de Desarrollo; esto implica esfuerzos mancomunados con diversos actores en el territorio, cuyos resultados se reflejan en las estrategias de articulación. logradas mediante alianzas, convenios u otras modalidades de gestión.

Estrategias transversales.

El modelo de gestión del PDOT considera la incorporación de 4 ejes transversales establecidos en la Constitución:

- Igualdad de derechos para todas las personas
- Protección frente a riesgos y desastres
- Adopción de medidas frente al cambio climático
- Adopción de medidas para la reducción de la desnutrición Crónica Infantil

Seguimiento y evaluación.

El seguimiento y evaluación constituyen un componente esencial del modelo de Gestión con una función transversal en todo el ciclo de gestión. Mientras el seguimiento busca conocer la situación en el avance de los objetivos y metas establecidos por el PDOT que deben ejecutarse con los recursos presupuestarios, la evaluación busca valorar la pertinencia y el logro de los objetivos, más concretamente conocer las causas por las cuales se han alcanzado éstos, y si han sido adecuadamente establecidos. Conforme al COPFP, Art 50.

Del informe de seguimiento y evaluación.

El Informe de seguimiento y evaluación es un documento técnico que analiza el progreso y los resultados de la implementación de un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Su principal objetivo es dar seguimiento y monitoreo al avance en el cumplimiento de metas y la ejecución de los proyectos, luego de realizar los procesos participativos y monitorear los avances en el sistema informático previsto para el caso.

Este informe será emitido anualmente por la Dirección de Planificación; y, Financiera, con el propósito de monitorear el avance en el cumplimiento de metas y en la ejecución de los programas y/o proyectos; y, reportado a la Secretaría Nacional de Planificación; Concejo Municipal; y, Consejo Cantonal de Planificación.

El informe deberá contener al menos los siguientes componentes:

1. Descripción clara y precisa del propósito del informe;
2. Identificación del alcance y la periodicidad;
3. Delimitación del método y la técnica para la implementación de los procesos de seguimiento y evaluación.
4. Detalle de los procesos que se realizaron y los insumos utilizados.
5. Detalle de los productos resultantes del proceso de seguimiento y evaluación, señalando el contenido de cada uno y las fuentes de información.
6. Descripción clara y precisa del proceso de socialización de los resultados del seguimiento y evaluación al interno de la institución y a la ciudadanía.
7. Conclusiones y recomendaciones;
8. Anexos, si son pertinentes; y,
9. Firma de responsabilidad.

Modificación del Plan.

La Dirección de Planificación, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas a través de estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada; con la administración del territorio; y, con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Del cumplimiento y reporte de metas.

Las Direcciones requirentes o ejecutoras de los diferentes programas y proyectos; contratos de ejecución de obras; adquisición de bienes; prestación de servicios, incluidos los de consultorías, deberán reportar a la Unidad Responsable del PDOT y a la Dirección de Planificación, el cumplimiento de las metas establecidas para el periodo, considerando los tiempos señalados para su ejecución.

La Dirección de Planificación, reportará anualmente al ente rector de la planificación nacional, el cumplimiento de metas, de conformidad con lo establecido en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Aprobación presupuestaria.

De conformidad con lo previsto en la ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Déleg, deberá asegurar que el presupuesto anual para sus operaciones esté alineado con los objetivos y metas definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón.

Libro II
El plan de uso y gestión del suelo.

Título primero.
Disposiciones de carácter general

Capítulo I.
Disposiciones previas.

Objeto.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y subdivisiones del suelo en el territorio urbano y rural del cantón Déleg, estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

Ámbito de aplicación.

Las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo regirán para todo el territorio del cantón Déleg, y serán de aplicación obligatoria en 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, GAD Municipal y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

Vigencia y efectos.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo y las determinaciones constantes en el presente cuerpo legal entrarán en vigor una vez que se apruebe por parte del Concejo Cantonal, y luego de su publicación en la página Web del GAD Municipal del Cantón Déleg, conforme lo dispone el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el Artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrán un horizonte de aplicación de doce años, y podrán actualizarse al principio de cada periodo de gestión el componente urbanístico y cada doce años el componente estructurante, conforme se establece en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento. 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.

La entrada en vigencia del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, tanto cantonal como parroquiales rurales, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Revisión y modificación.

La Dirección de Planificación evaluará cada cambio de periodo de gestión la eficiencia de las normas del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas.

Interpretación.

La interpretación del Plan de Uso y Gestión del Suelo le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg en el ejercicio de sus competencias, establecidas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los distintos documentos del Plan de Uso y Gestión del Suelo integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

De igual manera si existieran con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria del PUGS prevalecen las propuestas de carácter regulador sobre las propuestas de carácter informativo.

Naturaleza y obligatoriedad.

Las disposiciones contenidas en esta ordenanza son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, que requieran de la habilitación del uso, forma de ocupación y fraccionamiento del suelo; así como la construcción de cualquier tipo de infraestructura dentro de los límites legales del cantón Déleg.

Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitivo dentro del perímetro urbano o rural del cantón deberá ajustarse a esta normativa.

De los derechos adquiridos.

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.

Definiciones.

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

- a. **Afectaciones:** Son una limitación de parte o de la totalidad de un predio, respecto a las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición.
- b. **Amenaza:** Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales.
- c. **Aprovechamiento urbanístico:** Es la capacidad teórica, actual o potencial, que tiene una superficie de terreno para ser edificada y utilizada.
- d. **Área bruta o área total:** Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.
- e. **Área útil urbanizable:** Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- f. **Área neta:** Es la superficie del suelo de un polígono de intervención territorial o plan urbanístico complementario, en la cual, se pueden implantar edificaciones. Se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías, espacios públicos y equipamientos propios del proceso de urbanización.
- g. **Densidad de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan en un determinado territorio, que se expresa generalmente en viviendas por hectárea.
- h. **Densidad bruta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área total o área bruta. Se lo obtiene al dividir el número de viviendas para el área total de un polígono de intervención, o el área total del límite de un plan urbanístico complementario en hectáreas.
- i. **Densidad neta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área neta o área edificable. El cálculo de la densidad neta de viviendas se lo aplicara de forma diferenciada, de acuerdo a la actuación urbanística que se realiza.
- j. **Espacio público:** Es el espacio de suelo destinado al uso público, esto es, por parte de la ciudadanía en general.
- k. **Lindero:** Es la línea que delimita legalmente el límite de un predio o terreno con respecto a otro, o al de un espacio público.
- l. **Línea de fábrica:** Línea que divide el espacio privado del espacio público o del espacio afectado para un uso público dentro del marco de la normativa vigente en materia.

- m. **Lote mínimo:** Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.
- n. **Lote:** Es la superficie de suelo producto de un fraccionamiento autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Déleg o el órgano competente de conformidad a la ley.
- o. **Manzana:** Superficie de suelo conformada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas
- p. **Pendiente:** Es la medida de inclinación de un terreno medida en porcentaje, que se obtiene al dividir la distancia vertical para la distancia horizontal.
- q. **Predio:** Superficie de terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro delimitado en escritura pública debidamente inscrita en el no, estos, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Déleg.
- r. **Predio preexistente:** son predios cuya escritura pública es anterior a la presente ordenanza, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Déleg.
- s. **Unidad de vivienda:** Local diseñado o considerado para uso de una persona o familia en el cual se provee facilidades para instalaciones de equipo de cocina y baño.
- t. **Vía planificada:** Es el trazado vial proyectado dentro de un proceso de planificación debidamente aprobado por el órgano competente.

Documentos del plan.

Forman parte integrante del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Déleg, los siguientes documentos que se anexan:

- 1. Tomo II
Que contiene:
Fase V Actualización de los componentes estructurante, urbanístico e instrumentos de gestión del suelo.
- 2. Tomo III.
Que contiene:
Fase VI Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
 - Norma urbanística;
 - Fichas de planeamiento urbanístico urbano y rural;
 - Codificación de usos de suelo;
 - Documentación gráfica.

Capítulo II

Información urbanística.

Derecho a la información urbanística.

A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por información urbanística toda información disponible en el GAD Municipal del Cantón Déleg, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma.

El GAD Municipal adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad sin aplicación de otros límites que los que establezcan las leyes.

Se reconoce especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a la que están sometidos los predios, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- 1. Consulta directa.
- 2. Informes urbanísticos.

3. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
4. Portal web institucional.

Consulta directa.

Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma la documentación integrante del Plan y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los Registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

Para el efecto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg a través de la Dirección de Planificación, determinará el personal encargado que prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés. De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos que estén previstos en la Ley y con los costos de reproducción y servicios administrativos que se encuentren establecidos para el efecto.

Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a un predio, polígono, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan y su desarrollo, el cual será emitido por la Dirección de Planificación, en el término de quince (15) días desde la fecha de solicitud.

La solicitud de informe irá acompañada de plano topográfico del emplazamiento del predio a escala en formato A4, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el GAD Municipal en el término de treinta (30) días. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

Se refiere al documento expedido por el GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular; el cual será solicitado previo al inicio de procesos de habilitación y edificación.

Portal web institucional.

Toda persona podrá acceder al portal web institucional que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg pondrá a disposición de los usuarios para consultar información de carácter general referente a los predios tanto urbanos y rurales; como es: clave catastral, propietario, condición de ocupación, superficie del predio y de la edificación. A más de lo expuesto en el portal web se colocará toda la Documentación referente al Plan de Uso y Gestión del Suelo, para una mayor difusión de estos instrumentos de planificación. El GAD Municipal del Cantón Déleg luego de la aprobación del PUGS por parte del Concejo Cantonal, dispondrá de dos años como máximo para la implementación del portal web institucional.

Capítulo III.

De los principios del ordenamiento territorial el uso y la gestión del suelo.

Principios rectores.

Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

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

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

Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.

La función social y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al mejoramiento de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la reproducción de las condiciones ambientales para vivir en un ambiente sano y armónico con un enfoque intergeneracional, multiétnico e intercultural; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos difusos, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Título segundo.

Instrumentos de ordenación del territorio.

Capítulo I

De los instrumentos de planificación territorial.

Naturaleza jurídica de los planes.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

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

Plan de uso y gestión del suelo.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento normativo de planificación, complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que permite al GAD Municipal del Cantón Déleg regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial propuesto.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo estará conformado por el componente estructurante y urbanístico, y podrá ser ampliado o aclarado mediante los Planes Urbanísticos Complementarios (PUC) y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo mantendrá siempre una relación directa con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial a nivel cantonal y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo será aprobado por el Concejo Municipal, estará vigente durante un período de doce años, y podrán actualizarse al principio de cada periodo de gestión el componente urbanístico y cada doce años el componente estructurante. 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.

Componente estructurante.

Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Forman parte del componente estructurante los siguientes contenidos:

1. Análisis de la estructura urbana-rural
2. Propuesta de la estructura urbana rural.
3. Estructura orgánica del territorio cantonal.
 - Reforma al límite urbano.
 - Clasificación y subclasificación del suelo.

Componente urbanístico.

Permite determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Forman parte del componente urbanístico los siguientes contenidos:

1. Los Polígonos de Intervención Territorial (PIT).
2. Aprovechamiento urbanístico
3. Estándares urbanísticos
4. Afectaciones por obra y por protección.
5. Instrumentos de planificación complementarios.
6. Instrumentos de gestión del suelo.

Capítulo II

De los planes urbanísticos complementarios.

Planes urbanísticos complementarios.

Los Planes Urbanísticos Complementarios (PUC) son instrumentos de planificación dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Estarán subordinados al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo y no modificarán el contenido del componente estructurante.

Los PUC serán elaborados por la Dirección de Planificación y deberán ser aprobados mediante ordenanza por el Concejo Municipal, para lo cual se deberá preparar un expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario, 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.

Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.

Los planes estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrá superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes serán revisados por el Dirección de Planificación, y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

1. Toda modificación deberá contener una propuesta integral de reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.
2. No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones por lotes individuales, sin presentarse una propuesta integral en el área del plan.
3. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Cantonal.
4. Los planes complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del PUGS, al inicio de cada período de gestión, debidamente motivados.

Planes maestros sectoriales.

Los Planes Maestros Sectoriales son instrumentos de planeamiento complementarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo, que tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Iniciativa de los planes maestros sectoriales.

La iniciativa del plan maestro sectorial provendrá del órgano municipal responsable de la política competente debido a la materia en coordinación con los órganos ejecutores y prestadores de servicios.

Planes parciales.

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y para el suelo rural de expansión urbana, establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorporarán definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, para lo cual considerará lo establecido en la Resolución 005- CTUGS-2020, emitida por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Iniciativa y obligatoriedad de los planes parciales.

La iniciativa para la elaboración de planes parciales podrá ser pública o mixta. No se podrá proponer planes parciales en suelo rural, excluyendo el de expansión urbana.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

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.

Planes especiales.

Es un instrumento urbanístico complementario que permite coordinar la gestión en la protección y conservación del patrimonio cultural, natural, arqueológico, producción y áreas de influencia de proyectos estratégicos

Aplicará en suelo urbano o rural con tratamiento urbanístico de protección, conservación y promoción productiva, según sea el caso y, una vez delimitado, podrá gestionar los programas, proyectos, procesos de recuperación del patrimonio natural y construido, estándares urbanísticos y recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos en el plan especial y su modelo de gestión.

No podrá modificar el componente estructurante del PUGS ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo generales, usos de suelo principales y edificabilidad del componente urbanístico del PUGS.

Iniciativa de los planes especiales.

Los planes especiales se realizan por iniciativa municipal, a través del órgano rector del ambiente, del territorio o del patrimonio, según corresponda, o en coordinación los mismos y con los niveles de gobierno involucrados, y los actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El GAD Municipal del cantón Déleg podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la planificación de nivel superior; los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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

Polígonos de intervención territorial.

Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Tratamientos urbanísticos.

Se define a los tratamientos urbanísticos como las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Estándares urbanísticos.

Los estándares urbanísticos constituyen determinantes que persiguen garantizar la calidad, capacidad, funcionalidad y suficiencia de las dotaciones públicas necesarias para la ciudad.

El GAD Municipal del Cantón Déleg establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Capítulo III**De las herramientas para la gestión del suelo.**

Gestión del suelo.

La gestión del suelo como lo define la LOOTUGS, es la acción y efecto de administrar el territorio, en función de lo establecido en este plan 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 equitativas de las cargas y los beneficios.

Cargas.

Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Beneficios.

Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Instrumentos de gestión del suelo.

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. La gestión del suelo se realiza a través de:

1. Instrumentos 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.

Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre participantes.

Instrumentos para regular el mercado de suelo.

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.
- 5.

Concesión onerosa de derechos.

El GAD Municipal del Cantón Déleg, utilizará la concesión onerosa de derechos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. El uso y los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en los términos establecidos en la ley.

Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Título tercero. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo I. Deberes y derechos de los propietarios del suelo.

Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación de suelo, en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

1. La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal del Cantón Déleg al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.
2. 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.
3. 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.

Derechos de los propietarios del suelo urbano.

La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

1. Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien conforme e marco jurídico vigente.
2. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos en el PUGS y otros instrumentos de planificación.
3. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
4. 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.
5. Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativa correspondiente para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por el GAD Municipal siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana local.

Deberes de los propietarios del suelo urbano.

La ejecución del planeamiento en suelo urbano implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

1. Destinar los predios a los usos conforme se ha establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
2. Acogerse al régimen de Licenciamiento Urbanístico, los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
3. Habilitar el suelo urbano respetando el ordenamiento jurídico cantonal, con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales.
4. Edificar en el predio acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficientes y forma de ocupación.
5. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
6. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
7. Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados mediante cerramientos y todas las edificaciones en condiciones de habitabilidad, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.
8. Dar mantenimiento de pintura en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal se lo solicite, a fin de mejorar el ornato de la ciudad.
9. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

Derechos de los propietarios del suelo rural.

La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

1. Utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación.
2. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.
3. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el PUGS y otros instrumentos de planificación.
4. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
5. A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PUGS.

Deberes de los propietarios del suelo rural.

La ejecución del planeamiento en suelo rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

1. Ejecutar habilitaciones y edificaciones, siempre y cuando cumplan con las regulaciones previstas en el PUGS, esta ordenanza y otros instrumentos de planificación complementarios para cada Polígono de Intervención Territorial.
2. No urbanizar ni fraccionar un predio en formas prohibidas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; esta Ordenanza y los instrumentos de planificación y ordenamiento.
3. Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.
4. Vincular los procesos de edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure un hábitat saludable y seguro en cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.
5. Edificar exclusivamente las construcciones que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables.
6. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Capítulo II. De la reforma al límite urbano.

Objeto

La reforma al límite urbano tiene como objeto modificar y actualizar el límite urbano de la ciudad de Déleg; en función de los siguientes criterios:

1. Estructura predial. Nivel de fraccionamiento.
2. Forma y nivel de ocupación de los predios.
3. Proyección poblacional y demanda de suelo urbano. (2035).
4. Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial.
5. Crecimiento de la ciudad y los asentamientos humanos de hecho.

Límite urbano de la ciudad de Déleg.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo con el sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

Al norte.-

Del punto N°1, de coordenadas 731067,84 E y 9694241,26 N, ubicado en la intersección del camino S/N y el río Déleg, continua hacia el sureste por el eje del camino S/N hasta la intersección con el camino S/N ubicado en el punto N°2, de coordenadas 731212,83 E y 9694168,34 N; desde este punto continua hacia el noreste por el eje del camino S/N hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 030650010401004000 en el punto N°3, de coordenadas 731255,38 E y 9694201,58 N, desde este punto continua hacia el sureste por los linderos de los predios 030650010401004000, 030650010401002000 y 030650010401001000 hasta la intersección con el canal S/N en el punto N°4, de coordenadas 731377,2 E y 9694130,38 N; desde este punto continua hacia el norte por el canal S/N hasta la intersección con el camino S/N en el punto N°5, de coordenadas 731398,07 E y 9694200 N; desde este punto continua hacia el este por el caminos S/N hasta la intersección con la vía Julio Matovelle en el punto N°6, de coordenadas 731449,76 E y 9694191,13 N; desde este punto se traza una diagonal hacia el noreste hasta el lindero del predio con clave catastral 030650010201006000 en el punto N°7, de coordenadas 731463,21 E y 9694197,01 N; desde este punto continua por hacia el este por los linderos de los predios con clave catastral 030650010201006000, 030650010201029000 y 030650010201030000 en el punto N°8, de coordenadas 731551,77 E y 9694202,22 N.

Al este.-

Del punto N°8, de coordenadas 731551,77 E y 9694202,22 N, ubicado en el lindero del predio con clave catastral 030650010201030000, continua hacia el sureste por los linderos de los predios con clave catastral 030650010201030000, 030650010201016000, 030650010201026000, 030650010201027000 y 030650010201028000 en el punto N°9, de coordenadas 731610,3 E y 9694136,69 N; desde este punto continua hacia el suroeste pasando junto al lindero del predio con clave catastral 030650010201003000 hasta la intersección con el camino S/N en el punto N°10, de coordenadas 731579,86 E y 9694024,81 N; desde este punto continua hacia el noreste por el eje del camino S/N hasta la intersección con la vía S/N en el punto N°11, de coordenadas 731657,87 E y 9694045,81 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el eje del camino S/N hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 030650010203001000 en el punto N°12, de coordenadas 731558,9 E y 9693942,14 N; desde este punto continua hacia el sureste junto al predio con clave catastral 030650010203001000 hasta la intersección con el camino S/N en el punto N°13, de coordenadas 731647,38 E y 9693864,84 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el eje del camino S/N hasta la intersección con la calle S/N en el punto N°14, de coordenadas 731553,2 E y 9693782,24 N; desde este punto continua hacia el sureste por el eje de la calle S/N hasta el punto N°15, de coordenadas 731577,2 E y 9693766,29 N; desde este punto continua hacia el sureste por los linderos de los predios sin clave catastral hasta la intersección con el camino S/N en el punto N°16, de coordenadas 731590,77 E y 9693700,47 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el eje del camino S/N hasta la intersección con el lindero del predio sin clave catastral en el punto N°17, de coordenadas 731561,27 E y 9693625,44 N; desde este punto continua hacia el sureste por los linderos de los predios sin clave catastral hasta la intersección con la carretera S/N en el punto N°18, de coordenadas 731633,71 E y 9693609,93 N; desde este punto continua hacia el sur por el eje de la carretera S/N hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 030650010102009000 en el punto N°19, de coordenadas 731624,32 E y 9693578,77 N; desde este punto continua hacia el sureste por los linderos de los predios sin clave catastral hasta la intersección con la acequia S/N el punto N°20, de coordenadas 731601,13 E y 9693372,8 N; desde este punto continua hacia el sureste por la acequia S/N hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 030650010107005000 en el punto N°21, de

coordenadas 731610,8 E y 9693283,67 N; desde este punto continua hacia el sur por el lindero de los predios con clave catastral 030650010107005000, 030650510312148000, predios sin clave, hasta la intersección con la calle S/N en el punto N°22, de coordenadas 731532,75 E y 9693000 N; desde este punto continua hacia el sureste por el eje de la calle S/N hasta el punto N°23, de coordenadas 731547,23 E y 9692986,24 N; desde este punto continua hacia el suroeste por los linderos de los predios con clave catastral 030650010114002000, 030650010117002000, 030650010117001000 y 030650010117004000 hasta la intersección con la vía S/N en el punto N°24, de coordenadas 731401,87 E y 9692854,04 N; desde este punto continua hacia el noroeste por el eje de la vía S/N hasta la intersección con la vía 24 de Mayo, en el punto N°25, de coordenadas 731378,85 E y 9692864,55 N.

Al sur.-

Del punto N°25, de coordenadas 731378,85 E y 9692864,55 N., ubicado en la intersección de la vía S/N y la Vía 24 de Mayo, continua hacia el suroeste por el eje de la vía 24 de Mayo hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 030650510313068000 en el punto N°26, de coordenadas 731275,6 E y 9692832,97 N; desde este punto continua hacia el noroeste por el lindero del predio con clave catastral 030650510313068000 hasta la intersección con la vía Julio Matovelle en el punto N°27, de coordenadas 731223,69 E y 9692876,12 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el eje de la vía Julio Matovelle hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 030650010501013000 en el punto N°28, de coordenadas 731194,17 E y 9692822,77 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el lindero de los predios con clave catastral 030650010501013000 y 030650010501012000 hasta la intersección con el río Déleg en el punto N°29, de coordenadas 730954,1 E y 9692837,44 N; desde este punto continua hacia el noroeste por el curso del río Déleg hasta la intersección con la Quebrada Tapran en el punto N°30, de coordenadas 730749,82 E y 9693422,61 N.

Al oeste.-

Del punto N°30, de coordenadas 730749,82 E y 9693422,61 N, ubicado en la intersección del río Déleg y la Quebrada Tapran, continua hacia el norte por el curso de la Quebrada Tapran hasta la intersección con el camino S/N en el punto N°1, de coordenadas 731067,84 E y 9694241,26 N.

El área total del límite urbano de la Cabecera Cantonal de Déleg es igual a 90,83 has.

Límite urbano de la Cabecera Parroquial de Solano.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo con el sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

Al norte.-

Del punto N°01, de coordenadas 729531,88 E y 9689287,72 N, ubicado en la acequia S/N, continua hacia el este hasta la intersección con la carretera S/N en el punto N°02, de coordenadas 729579,11 E y 9689284,89 N; desde este punto continúa hacia el sur por el eje de la carretera S/N hasta la intersección con la carretera S/N en el punto N°03, de coordenadas 729579,26 E y 9689266,82 N; desde este punto continua hacia el este por el eje de la carretera S/N hasta la intersección con la carretera S/N en el punto N°04, de coordenadas 729635,43 E y 9689262,25 N; desde este punto continua hacia el sureste por el eje la carretera S/N hasta la intersección con la carretera S/N en el punto N°05, de coordenadas 729701,33 E y 9689143,92 N; desde este punto continua hacia el sureste por el eje la carretera S/N hasta la intersección con la Quebrada Don Victor en el punto N°06, de coordenadas 729786,83 E y 9689034,91 N.

Al este.-

Del punto N°06, de coordenadas 729786,83 E y 9689034,91 N, ubicado en la intersección de la carreta S/N y la Quebrada Don Victor, continua hacia el oeste por el curso de la Quebrada Don Victor hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 030651510131004000 en el punto N°07, de coordenadas 729587,23 E y 9689038,12 N; desde este punto continua hacia el sur pasando por el lindero de los predios con clave catastral 030651510131004000 y 030651510131006000 hasta la intersección con el eje de la carretera S/N en el punto N°08, de coordenadas 729586,24 E y 9688926,66 N; desde este punto continua hacia el suroeste por el lindero del predio con clave catastral 030651510131025000 hasta la intersección con el eje del camino S/N en el punto N°09, de coordenadas 729571,16 E y 9688875,9 N.

Al sur.-

Del punto N°09, de coordenadas 729571,16 E y 9688875,9 N, ubicado en el eje del camino S/N, continua hacia el suroeste por el eje del camino S/N hasta la intersección con la carretera S/N en el punto N°10, de coordenadas 729461,54 E y 9688862,95 N; desde este punto continua hacia el sur por el eje de la carretera S/N hasta la intersección con la carretera S/N en el punto N°11, de coordenadas 729459,12 E y 9688839,15 N; desde este punto

continúa hacia el noroeste por el eje de la carretera S/N hasta la intersección con el camino S/N en el punto N°12, de coordenadas 729435,44 E y 9688893,34 N; desde este punto continúa hacia el oeste por el eje de la camino S/N hasta la intersección con el lindero del predio con clave catastral 030651510126070000 en el punto N°13, de coordenadas 729363,59 E y 9688876,97 N.

Al oeste.-

Del punto N°13, de coordenadas 729363,59 E y 9688876,97 N, ubicado en el eje del camino S/N, continúa hacia el norte por el lindero del predio con clave catastral 030651510126070000 hasta la intersección con el eje del camino S/N en el punto N°14, de coordenadas 729358,03 E y 9688933,43 N; desde este punto continúa hacia noreste por el eje del camino S/N hasta el punto N°15, de coordenadas 729389,74 E y 9688952,15 N; desde este punto continúa hacia el noroeste por el lindero de los predios con clave catastral 030651510126049000 y 030651510126042000 hasta la intersección con el camino S/N en el punto N°16, de coordenadas 729365,66 E y 9688993,26 N; desde este punto continúa hacia el noreste por el eje del camino S/N hasta la intersección con el camino S/N en el punto N°17, de coordenadas 729452,75 E y 9689136,49 N; desde este punto continúa hacia el noreste por el lindero de los predios con clave catastral 030651510125049000, 030651510125048000, 030651510125045000, 030651510125044000, 030651510125043000, 030651510125042000 hasta la intersección con el eje del camino S/N en el punto N°18, de coordenadas 729516,25 E y 9689178,02 N; desde este punto continúa hacia el noroeste por el eje del camino S/N hasta el punto N°19, de coordenadas 729487,05 E y 9689200,05 N; desde este punto continúa hacia el noreste por el lindero de los predios con clave catastral 030651510125038000, 030651510125036000 y 030651510125026000 hasta la intersección con la acequia S/N en el punto N°01, de coordenadas 729531,88 E y 9689287,72 N.

El área total del límite urbano de la Cabecera Cantonal de Solano es igual a 9,72 has.

Ampliación al límite urbano.

El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se lo podrá ampliar de acuerdo con las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana. Será la Dirección de Planificación, quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

Capítulo III. Clasificación y subclasificación del suelo.

Suelo.

Para efectos de esta normativa, el suelo es el soporte físico territorial de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Utilización.

El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, las Normas Técnicas de Arquitectura y otros instrumentos de planificación complementarios.

Clasificación general del suelo.

Conforme lo establecido en el artículo 17 de la LOOTUGS, el suelo cantonal se clasifica en urbano y rural; cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de su aprovechamiento y gestión, durante la ejecución del Plan.

La clasificación del suelo del cantón Déleg consta en los Mapas del PUGS.

Suelo urbano.

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

Subclasificación del suelo urbano.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado;
2. Suelo urbano no consolidado; y
3. Suelo urbano de protección.

Suelo urbano consolidado.

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

Suelo urbano no consolidado.

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Suelo urbano de protección.

Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Suelo rural.

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Subclasificación del suelo rural.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción;
2. Suelo rural de aprovechamiento extractivo;
3. Suelo rural de protección;
4. Suelo rural de expansión urbana.

Suelo rural de producción.

Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Suelo rural para aprovechamiento extractivo.

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza. Se encuentra prohibida la construcción y el fraccionamiento.

Suelo rural de expansión urbana.

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial, conforme a los lineamientos previstos para la elaboración de estos instrumentos de planificación complementarios.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, donde se clasifica el suelo, es decir, después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Suelo rural de protección.

Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Título cuarto.

Régimen general del suelo y la edificación.

Capítulo I

Del aprovechamiento urbanístico

Definición.

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de asignación de usos de suelo y se establecen las formas de ocupación y edificación posibles, en donde se identifican:

1. El uso de suelo y su distribución espacial.
2. Las dimensiones mínimas de los lotes.
3. Las formas de ocupación de los predios.
4. Las alturas máximas de edificación.
5. El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

De los Usos.

El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Clasificación de usos de suelo.

Dentro de la jurisdicción del cantón Déleg, se establecen como usos de suelo las siguientes categorías:

1. Residencial.
2. Mixto.
3. Industrial.
4. Comercial y de servicios.
5. Equipamiento.
6. Espacios libres y áreas verdes.
7. Conservación patrimonial.
8. Protección ecológica.
9. Recursos naturales.

Uso residencial (R).

El uso residencial como es de suponer cubre la mayor parte del área urbana y se define como: el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva). Se han establecido cuatro tipologías con diferentes densidades: Residencial de baja, media y alta densidad, y residencial rural.

1. Residencial de baja densidad (RBD). Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales, servicios y equipamientos de nivel barrial.
2. Residencial de mediana densidad (RMD). Son zonas residenciales que permiten actividades comerciales, servicios y equipamientos para un sector de mayor área dentro de la ciudad.
3. Residencial de alta densidad (RAD). Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, servicios, equipamientos y actividades especializadas que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad.
4. Residencial rural (RR). Corresponde a núcleos de población en suelo rural de producción, se caracteriza por la existencia de viviendas dispersas sin una trama urbana definida que coexisten con actividades agropecuarias; donde prevalecerán las bajas densidades, bajos índices de ocupación y actividades básicas de comercio y equipamiento.

Uso mixto o múltiple (M).

Corresponde a la combinación de distintos usos de suelo en un mismo sector o comunidad, es decir, conviven en un mismo espacio actividades comerciales, servicios, residenciales, esparcimiento, culturales, equipamientos y áreas verdes; donde las funciones están física y funcionalmente integradas, proporcionando además conexiones peatonales.

Uso industrial (I).

Este tipo de uso está destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y alto riesgo.

1. Industria de bajo impacto ambiental (IBIA). Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.
 - a. Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.
 - b. Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.
2. Industria de mediano impacto ambiental (IMIA). Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la Secretaría de Ambiente
3. Industrias de alto impacto ambiental (IAIA). Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.
4. Industrias de alto riesgo ambiental (IARA). Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.

Uso comercial y de servicios (CS).

Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en: lotes independientes y edificaciones (individuales y/o colectivas). Se califican diferentes tipos de usos comerciales según el tipo de servicio, el radio de acción y la capacidad de los diferentes establecimientos comerciales como: Comercio y servicios de alcance barrial, sectorial, zonal y de ciudad.

1. Comercio y servicio barrial (CSB). Son usos compatibles con el uso residencial y están conformados por:
 - a. Comercio básico. Son establecimientos de consumo cotidiano, básicamente venta de productos de primera necesidad; su accesibilidad será principalmente peatonal.
 - b. Servicios básicos. Están conformados por los establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
 - c. Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas privadas y públicas individuales (servicios profesionales), en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas y;
 - d. Alojamiento doméstico: Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

2. Comercial y de servicios sectorial (CSS). Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:
 - a. Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;
 - b. Servicios especializados: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
 - c. Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.
 - d. Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;
 - e. Oficinas administrativas (2): Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;
 - f. Alojamiento temporal: Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
3. Comercial y de servicios zonal (CSZ). Estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios con influencia en el sector, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y está conformado por:
 - a. Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
 - b. Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
 - c. Acopio y bodegaje. Constituyen establecimientos para almacenes, bodegas y ventas al mayoreo.
 - d. Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil; y,
 - e. Servicio de alojamiento: Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.
4. Comercial y de servicios de ciudad (CSC). Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben quedar excluidos. Todos estos usos requieren de la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), y están conformados por:
 - a. Servicios personales restringidos. Son establecimientos que dan hospedaje temporal o de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios, estos usos estarán alejados 1.000 metros de las superficies delimitadas como urbanas.
 - b. Vehículos y maquinaria pesada. Comprenden actividades que requieren extensas superficies de terreno y exposición; son generadoras de alto tráfico.
 - c. Materiales de construcción. Son generadores de tráfico, polvo, requieren de grandes superficies para acopio y venta de productos.
 - d. Centros comerciales. Es la agrupación de comercios en una edificación que supera los 5.000 m² de área útil, están clasificados por departamentos y tipologías de productos, son generadores de grandes volúmenes de tráfico, demandan grandes superficies de estacionamientos.

Uso equipamiento (E).

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en la ciudad, independientemente de su carácter público o privado, en: lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos). Los equipamientos se clasifican de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la

población de toda la ciudad. El sistema de equipamientos comprende los siguientes componentes: de Servicios Sociales; y, de Servicios Públicos.

1. Equipamientos de servicios sociales (ESS): relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
 - a. Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
 - b. Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
 - c. Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos, tratamientos ambulatorios y especializados;
 - d. Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
 - e. Deportivo: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas; y,
 - f. Culto: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
2. Equipamientos de servicios públicos: relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
 - a. Seguridad pública: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
 - b. Administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
 - c. Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
 - d. Transporte: es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
 - e. Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos y especiales.
 - f. Aprovisionamiento. Comprende aquellos servicios vinculados al servicio de abastecimiento como mercados, ferias, camal, plazas de rastro.

Uso espacios libres y áreas verdes (AV).

Corresponde a una superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento, recreación, ornamentación, protección o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.

Uso conservación patrimonial (CP).

Está referido a actividades de protección del patrimonio histórico y cultural, que se desarrollan en áreas, elementos o edificaciones destinado a la conservación, recuperación, mantenimiento y protección por ser un legado histórico, arqueológico ó paleontológico con valor patrimonial y cultural.

Uso conservación ecológica (PE).

Uso destinado al mantenimiento de las características eco sistémicas del medio natural que no han sido alterados significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse, conforme las disposiciones de las Entidades Estatales Competentes. Se incluyen también aquellas áreas urbanas con alto valor paisajístico, natural, turístico y que presenten algún tipo de riesgo.

Uso recursos naturales (RN).

Uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales, se clasifica en Renovables que corresponde a usos agropecuario, forestal y piscícola, y No Renovables relacionado con la extracción de minerales.

1. Recursos naturales renovables (RNR). Suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola tanto de autoabastecimiento y comercialización menor como de uso y explotación intensiva o extensiva.
2. Recursos naturales no renovables (RNNR). Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Compatibilidad de usos.

Por compatibilidad de uso de suelo se entiende la aplicación de varios usos en una determinada zona, de acuerdo a las siguientes definiciones:

1. Uso general. Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
2. Uso específico. Son 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.
3. Uso Principal, es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.
4. Uso complementario. Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.
5. Uso restringido. Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.
6. Uso Prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Aplicación de uso de suelo.

Para cada zona de planificación se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal; los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el uso restringido observando las debidas consideraciones ambientales, urbanísticas y demás según el marco legal vigente. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.

Compatibilidad de usos de suelo no previstos.

Para los usos de suelo no previstos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y las Fichas de Planeamiento Urbanístico, que complementan la presente Ordenanza; y que exista interés de emplazarlo en un ámbito y/o Polígono de Intervención Territorial determinado del cantón, su incorporación queda condicionada al análisis de compatibilidad correspondiente que realizará la Dirección de Planificación; y será aprobada por el I. Concejo Cantonal.

Usos en suelos preexistentes.

En suelo urbano y rural se reconoce como usos preexistentes a aquellos emplazados en forma previa a la aprobación de la presente ordenanza. En caso de incompatibilidad del uso preexistente en el suelo con los usos de suelo establecidos en la presente ordenanza, el GAD Municipal de oficio o a petición de parte realizará una evaluación del uso con el propósito de establecer las condiciones necesarias para que se permita su regularización y funcionamiento.

El GAD Municipal, para realizar la evaluación, solicitará al propietario del predio un plan de manejo ambiental, con la finalidad de determinar las acciones de mitigación o compensación que se deberán implementar.

Ocupación del suelo.

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

La ocupación del suelo comprende al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme a lo establecido en la presente ordenanza y la ley.

Edificación.

Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones asignadas al Polígono de Intervención

Territorial, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). En consecuencia, toda edificación que se proyecte en áreas urbanas y rurales debe obtener un permiso otorgado por la Dirección de Planificación, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones,

Coefficientes de ocupación del suelo.

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

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

Retiro frontal.

En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. El área verde en el retiro frontal no podrá ser menor al 50% del total de la superficie.

En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado. Se podrá autorizar la instalación de pérgolas o cubiertas sobre retiros frontales hasta en un 50 % del total de la superficie, siempre que los mismos sean desmontables o provisionales y en las zonas o ejes comerciales.

Retiros laterales y posteriores.

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos para el Polígono de Intervención respectivo, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja a las medianeras hasta una altura máxima de cuatro metros incluido el cumbretero, medida desde el nivel natural del terreno. Únicamente se aceptará la cubierta inclinada como solución para cubrir estos espacios.

El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos. En caso de que se planifiquen volúmenes en volados, en planta baja se deberá retranquear la longitud igual al volado.

Portales.

Constituyen espacios públicos su dimensión variará entre 2 y 3 metros en función del tipo de vía en que se emplace la edificación y de la conformación del tramo. El espacio destinado a portal deberá permanecer libre, no se permitirá su ocupación para desarrollar ninguna actividad comercial. Obligatoriamente se mantendrá el mismo nivel de la acera a fin de no generar barreras arquitectónicas y facilitar la movilidad de personas con discapacidad.

Cerramientos.

Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de tres metros medidos desde el nivel natural del terreno. Para los cerramientos frontales la altura será de dos metros con cincuenta centímetros, debiendo obligatoriamente ser transparentes a partir de una altura de noventa centímetros, además se utilizarán materiales ornamentales a fin de lograr la integración de los espacios público y privado.

Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros, debiendo tener el mismo tratamiento indicado en el párrafo anterior; la pared deberá ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

En la ruralidad se podrá emplear cercas con alambre de púa o cercas vivas.

Volados.

Son elementos contruidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de tres metros desde el nivel de la acera, siempre que no sobresalgan más de ochenta centímetros de la línea de fábrica; y cuando al frente del predio se encuentren redes de tendido eléctrico el volado no superará los sesenta centímetros desde la línea de fábrica.

Los volados se permiten solo sobre el retiro frontal hasta una longitud de un metro con cincuenta centímetros, y podrán adosarse a los colindantes; en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde la línea medianera del predio.

Implantación.

Es la conformación volumétrica permitida en un predio y se determina mediante las tipologías establecidas para cada polígono de intervención territorial. Los tipos de implantación podrán ser: continua en línea de fábrica (sin retiro), continua con portal, continua con retiro, aislada con retiro y pareada con retiro.

Adosamientos.

Los adosamientos se permitirán de acuerdo a lo que establece cada polígono de intervención territorial. Las terrazas que queden en los adosamientos deberán ser accesibles y utilizadas para áreas verdes.

Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Altura y dimensiones de edificaciones.

Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta ordenanza y en todos los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

Altura de edificación.

La altura asignada para cada tipología de edificación corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial.

En caso de los mezanines, estos contarán como un piso y tendrá una altura total entre los dos plantas de 5 m.

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.

Edificabilidad básica.

Se entiende la edificabilidad básica 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 el PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

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. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD Municipal bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

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 esta determinante. 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.

Ocupación provisional de un predio.

Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables y posteriormente el GAD Municipal del cantón Déleg dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Capítulo II.

De las afectaciones.

Aguas subterráneas.

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la dependencia respectiva, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, canales.

Estas franjas se constituyen en suelo no urbanizable por protección ambiental y de seguridad ante amenaza de inundación. Los márgenes establecidos en la siguiente tabla se determinan para la red hídrica que no posee estudios hidrológicos y de los cuales no se han definido áreas inundables. Su medida se realizará partir del borde de la cota máxima de inundación de la corriente natural.

Tabla 1. Franjas de protección. Red hídrica.

Red hídrica	Franja de protección (m) a cada lado desde el borde de la cota máxima de inundación de la corriente natural.
Ríos	40
Quebradas	20
Lagunas naturales	100
Captaciones de agua	100
Acequias	3

Manantiales 20

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS DÉLEG 2023-2027.

Cauces inactivos.

Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por período hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.

Servidumbre de uso público por protección del dominio hídrico.

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público. La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en más o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua.

La finalidad a cumplir mediante la servidumbre de uso público son las siguientes:

1. Protección del ecosistema fluvial y del dominio hídrico público;
2. Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento.
3. Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad; y
4. Garantizar el acceso a las personas encargadas de la operación, mantenimiento o control de la infraestructura o el área natural circundante.

Áreas de afectación por vías.

Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. El derecho de vía será medido desde el eje de la vía, a partir de esta dimensión se aplicará el retiro frontal correspondiente, en función del tipo de implantación asignado al polígono de intervención territorial.

Tabla 2 Afectación por derecho de vía.

Red vial	Ancho de vía (m)	Derecho de vía (metros desde el eje de la vía)
Red vial principal rural	18	9
Red vial secundaria rural	12	6

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS DÉLEG 2023-2027.

Franja de servidumbre redes eléctricas.

Es la superficie horizontal simétrica respecto al eje de la línea de alto voltaje, determinada con el objeto de evitar contactos accidentales con partes energizadas, garantizar la seguridad de las personas, así como la confiabilidad de la línea.

Tabla 3 Servidumbre redes de alta tensión.

Voltaje (kv)	Ancho de la franja (m)	Distancia desde el eje de la línea de alto voltaje (m)
69	16	8
138	20	10
230	30	15
500	60	30

Las franjas de servidumbre están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS DÉLEG 2023-2027.

Las distancias indicadas se aplican bajo las siguientes condiciones:

- 1. Cuando en una misma estructura se instalen circuitos de diferente nivel de voltaje, el ancho de servidumbre mínimo debe ser el que le corresponde al circuito de mayor voltaje;
- 2. Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad de conformidad con la presente regulación.

Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

Franjas de servidumbre en redes de agua potable y alcantarillado.

Su gestión se realizará mediante lo establecido en la norma nacional correspondiente a Servidumbres reales. En caso de que se requieran mayores secciones de servidumbre, la entidad solicitante deberá presentar un informe técnico legal que justifique dicho requerimiento.

Tabla 4 Servidumbre por redes de agua y alcantarillado.

Tipo de red	Distancia desde el eje de la red
Redes de alcantarillado	3
Red de agua potable - Conducción	3

Elaboración: Equipo Consultor PUGS-DELEG 2024-2036.

Capítulo III

Determinantes urbanísticas especiales.

Ámbito.

Se establecen determinantes especiales en zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el Polígonos de Intervención Territorial correspondiente.

Lotes en suelo urbano inferiores al establecido en el PIT.

En suelo urbano se 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:

- 1. El frente del lote no podrá ser menor a 5,00 metros.
- 2. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.
- 3. Dependiendo del tipo de implantación los retiros mínimos serán obligatorios.
- 4. El predio debe dar frente a una vía pública existente.
- 5. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
- 6. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al tramo construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Si el predio 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.

Lotes en suelo rural inferiores al establecido en el PIT.

En suelo rural se 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:

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.
2. Dependiendo del tipo de implantación los retiros mínimos serán obligatorios.
3. Deberá contar con un acceso que garantice el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos y de asistencia de seguridad, saneamiento, entre otros.
4. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
5. La edificación a construir será destinada a vivienda que cumplirá con las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

Si el predio no cumple 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.

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, 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.

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. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del PIT, éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en las fichas de planeamiento urbanístico.
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.

Título quinto

De los trámites, procedimientos y autorizaciones.

Capítulo I

Aspectos generales

Finalidad.

Los trámites y procedimientos tienen como finalidad:

1. Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;
2. Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;
3. Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción; y,
4. Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

Permiso.

El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg, que, a través de la Dirección de Planificación, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, edificar y ejecutar obras específicas.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el GAD Municipal del Cantón Déleg, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Clases de permisos.

Los permisos que concede el GAD Municipal del Cantón Déleg son los siguientes:

1. Permiso para habilitación.
2. Permiso para edificar.
3. Permiso de habitabilidad.
4. Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.
5. Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.

Permiso para habilitación.

Es la autorización para dividir el suelo y ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de enajenación individual, este permiso lo emite la Dirección de Planificación y cuando el lote a fraccionar supere los 3000 m² se emitirá la resolución administrativa del Concejo Cantonal sobre la aprobación de la subdivisión.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios, la reestructuración o reajuste de terrenos y la integración parcelaria:

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Déleg autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión de dos a diez predios, que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Déleg autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión de más de diez predios, que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística establecida para el efecto;
3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Déleg autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
4. Autorización para la integración parcelaria. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Déleg autoriza a los propietarios de varios inmuebles la integración o unificación de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

Permiso para edificar.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GAD Municipal del Cantón Déleg, a través de la Dirección Planificación.

Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de edificación, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada. Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

1. Permiso de trabajos varios o construcción menor: Es la autorización que en áreas urbanas se requiere para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que no sobrepasen los 40 m²; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales. Se excluyen la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural.
2. Permiso de construcción mayor: Es la autorización que se requiere para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en edificaciones con una superficie superior a 40 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos.

Permiso de habitabilidad.

Mientras dure la construcción, el GAD Municipal del Cantón Déleg deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de 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 inscribirla en el registro de la propiedad. Sin embargo, el GAD Municipal emitirá un certificado una vez culminado la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas en los artículos 56 y 57 Reglamento a la LOOTUGS.

Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.

Permiso otorgado por el GAD Municipal del Cantón Déleg a través de la Dirección de Planificación, a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.

Permiso que otorga el GAD Municipal del Cantón Déleg a través de la Dirección de Planificación, para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifiquen.

Vigencia de los documentos.

Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que conceda el GAD Municipal del Cantón Déleg, tendrán la siguiente vigencia:

Tabla 5 Vigencia de los permisos, autorizaciones y aprobaciones.

Tipo de documento	Vigencia
Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).	1 año
Anteproyectos de urbanización o fraccionamiento.	1 año
Proyectos de urbanización o fraccionamiento.	1 año
Aprobación de planos.	3 años
Permisos de construcción mayor	1 año
Permisos de construcción menor (adecuaciones o reparaciones).	6 meses

Elaboración: Equipo Consultor PDOT-PUGS 2023-2027.

En caso de caducidad de uno de los documentos antes indicados, se solicitará la revalidación o actualización por un periodo igual de conformidad a la normativa vigente, para lo cual se analizará su contenido, ajustando lo pertinente.

Calificación de los profesionales.

Los requisitos para la calificación de los profesionales encargados de realizar los trámites respectivos para la aprobación de planos de edificaciones, permiso de construcción y dirección de obra ante la Jefatura de Avalúos y Catastros, son los siguientes:

1. Copia del título profesional.
2. Certificado de registro de título otorgado por el SENESCYT.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Déleg.
4. Formulario de Inscripción.
5. Pago por una sola vez de la tasa correspondiente al 10% del Salario Básico Unificado.

Capítulo II.

Certificados

Requisitos para el certificado de uso de suelo.

Para la obtención del Certificado de Uso del Suelo se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Oficio dirigido al Director de Planificación solicitando el certificado, este oficio deberá contener clave catastral, ubicación del predio, nombre del propietario y uso al que se le quiere destinar el predio.
- Copia de las escrituras del terreno. En caso de ser arrendatario el contrato de arrendamiento notariado.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Requisitos para el certificado de pertenecer a una urbanización o lotización.

Para la obtención del Certificado de pertenecer a una urbanización o lotización se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Oficio dirigido al Director de Planificación solicitando el certificado, este oficio deberá contener clave catastral, ubicación del predio, nombre del propietario y uso al que se le quiere destinar el predio.
- Copia de las escrituras del terreno.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Capítulo III.

Del informe predial de regulación de uso del suelo.

Ámbito.

Están obligados a obtener Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho a la habilitación del suelo, edificar y/o a utilizar o aprovechar el espacio público dentro de la circunscripción territorial del cantón Déleg.

Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

Se refiere al documento expedido por el GAD Municipal del cantón Déleg resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeto un predio en particular. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

1. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
2. Propietario o poseionario del predio.
3. Clasificación del Suelo.
4. Subclasificación del Suelo.
5. Tratamiento.
6. Uso del Suelo General.
7. Usos del Suelo Específicos.
8. Compatibilidades de uso.
9. Retiros.
10. Frente Mínimo.

11. Predio Mínimo.
12. COS.
13. COST.
14. Edificabilidad Básica.
15. Edificabilidad Máxima.
16. Afectaciones.
 - Vial (de ser el caso).
 - Riesgos Naturales (de ser el caso).
 - Hídrica (de ser el caso).
 - Ambiental (de ser el caso).
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, poliducto, redes de agua y alcantarillado, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo. O su actualización estará a cargo de la Dirección de Planificación.

Requisitos para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

Para la obtención del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Formulario de solicitud de licencia y afección urbanística (Ahora IPRUS).
- Copia de la Cédula y certificado de votación actualizada.
- Copia de la Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Déleg.
- Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso. Recaudación.
- Certificado de no adeudar al Municipio. Recaudación.
- Certificado de catastro de bienes inmuebles – Solicitar en la Dirección de Avalúos y Catastros.
- Certificado de patrimonio – Solicitar en la Dirección de Planificación.
- Oficio debe contener, clave catastral, ubicación del predio, nombres completos y firma del propietario.
- Correo electrónico y teléfono para notificaciones
- Tres copias de los planos, los cuales deben contener:
 - Levantamiento topográfico georeferenciado (WGS84), deben incluir las curvas de nivel a cada metro, pendientes, caminos o vías existentes, acequias, rivera de las quebradas o ríos, edificaciones existentes, etc.
 - Colindantes
 - Hitos y cuadro de coordenadas
 - Cuadrícula georeferenciada WGS84
 - Ubicación (Escala que permita ubicar el predio, colocar nombres de vías o referencias)
 - Símbolo Norte
 - Escala legible (1:200, 1:500; 1:1000; 1:200)
 - Archivo digital Formato .dxf
- Inspección: Se asignará un día y hora, y en campo se verificará que los datos proporcionados estén correctos.
- Para la inspección los linderos (Hitos) deben estar identificados en el terreno.
- Al solicitar el certificado para Aprobaciones de planos, fraccionamientos, permisos de construcción mayor y menor, verificar que el área del levantamiento sea igual al área de terreno existente en catastro, caso contrario solicitar el recatastro del mismo.
- NOTA:
 - Para ver el área catastrada, solicitar el Certificado de Catastro de bienes inmuebles (Departamento de Avalúos y Catastros)
 - El formulario deberá ser llenado correctamente en todos sus campos sin enmendaduras o correcciones, caso contrario no será aceptado hasta que presenten de manera adecuada.
- Si el predio forma parte de una subdivisión, se presentará una copia de la subdivisión aprobada.

Requisitos para la actualización del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

Para la actualización del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Oficio dirigido a la Dirección de Planificación solicitando la actualización de la línea de fábrica (Ahora IPRUS).
- Copia del IPRUS expirado.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Costo del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

Los valores por el trámite del Informe predial de regulación y uso del suelo estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Capítulo IV. De los procesos de habilitación del suelo.

Sección I. Disposiciones previas

Normativa General.

La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de subdivisiones, integraciones parcelarias y reestructuraciones o reajuste de suelo, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las subdivisiones, reestructuraciones e integraciones que se realicen en el Cantón Déleg deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Autorización para la habilitación del suelo, en los términos establecidos en el presente Capítulo y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Autorizaciones para la habilitación del suelo.

Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en los PUGS y las ordenanzas correspondientes.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios, integración parcelaria y la reestructuración o reajuste de terrenos:

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;
3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
4. Autorización para integración parcelaria. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la integración o unificación de dos o más predios, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

Para los procesos de habilitación del suelo, la Dirección de Planificación dispondrá de veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Contribución de áreas verdes, comunitarias y vías.

En toda subdivisión de suelo urbano y expansión la cesión obligatoria destinada para áreas verdes y equipamientos será del 20 % del área útil urbanizable.

Condiciones para las cesiones obligatorias.

Condiciones para las cesiones obligatorias de suelo en los procesos de habilitación:

1. Cuando el área útil a fraccionar sea menor a 3.000 m², la cesión obligatoria se hará únicamente mediante la compensación en dinero.
2. Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a 3.000 m², la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 20 % del área útil urbanizable; siempre que esta superficie no sea menor al lote mínimo del PIT; caso contrario se entregará la compensación en dinero.
3. Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma no supere el 20 % del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.
4. Las cesiones obligatorias se aplicarán al suelo urbano y rural de expansión urbana.

Excepciones para el cumplimiento de las cesiones obligatorias.

Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

1. A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta por una sola vez; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes los fines antes indicados.
2. Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

Áreas de cesión obligatoria: características generales.

Características generales de las áreas de cesión obligatoria:

1. Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
2. Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
3. Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
4. No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.
5. Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
6. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Planificación y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.
7. El diseño de las vías se realizará observando: las dimensiones y características de las vías que se especifican en esta Ordenanza y respetando las afectaciones que se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
8. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD Municipal del cantón Déleg podrá celebrar acuerdos con organizaciones barriales o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario.

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

Sección II.
Subdivisión de dos a diez predios

Subdivisión de dos a diez predios.

Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del anteproyecto y proyecto de subdivisión de dos a diez predios estará a cargo de la Dirección de Planificación.

Requisitos para la subdivisión de dos a diez predios.

Para la obtención de la aprobación para la subdivisión de dos a diez predios se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Copia de la cédula y certificado de votación.
- Solicitud al departamento de planificación suscrita por el propietario y proyectista.
- Solicitud al Alcalde cuando el proyecto sea sujeto a cesión obligatoria.
- Licencia urbanística actualizada (IPRUS) en el que consten las calles y proyectos municipales.
- Certificado que contenga el área del predio conferido por el departamento de avalúos y catastros.
- Certificado de revisión del anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existir.
- Propuesta urbanística sujetándose a la licencia urbanística emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la dirección de planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.
- Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse;
 - Área total de lotes;
 - Número de lotes;
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras;
 - En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal;
 - Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), densidad poblacional, alturas de edificación.
- Informe de la Jefatura de prestación de servicios o junta administradora de agua potable, en el que conste que el predio tiene acceso a los servicios de infraestructura hidrosanitaria (agua potable y alcantarillado), o en su defecto alternativas sustentadas de disposición de este tipo de infraestructura.
- Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, cuando se trate de predios sujetos a cesión obligatoria.
- Memoria y justificativos del proyecto arquitectónico propuesto.
- Un CD digital y cuatro copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

Costo del trámite para la subdivisión de dos a diez predios.

Los valores por el trámite para la subdivisión de dos a diez predios estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Sección III.
Subdivisión de más de diez predios.

Subdivisión de más de diez predios.

Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Ordenanza. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del anteproyecto y proyecto de subdivisión de más de diez predios estará a cargo de la Dirección de Planificación.

Requisitos del anteproyecto para la subdivisión de más de diez predios.

Para la obtención de la aprobación del anteproyecto para la subdivisión de más de diez predios se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Copia de la cédula y certificado de votación.
- Solicitud al jefe departamental de planificación suscrita por el propietario y proyectista.
- Certificado de afectación y licencia urbanística (IPRUS) actualizada en el que consten las calles y proyectos municipales (en caso de existir).
- Certificado que contenga el área del predio conferido por la jefatura de avalúos y catastros.
- Levantamiento planimétrico del predio y topográfico cuando el terreno esté sujeto a cesión obligatoria.
- Copia de las escrituras inscritas en el registro de la propiedad.
- Propuesta urbanística sujetándose a la licencia urbanística emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la dirección de planificación y localización de hitos para replanteo.
- Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse;
 - Área total de lotes;
 - Número de lotes;
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras;
 - Clave catastral del predio; y,
 - En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
- Dos copias del anteproyecto a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado según el caso.
- Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, cuando se trate de predios sujetos a cesión obligatoria.

Requisitos del proyecto definitivo para la subdivisión de más de diez predios.

El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el artículo precedente, lo siguiente:

- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Copia de la cédula y certificado de votación.
- Solicitud dirigida al Alcalde suscrita por el propietario y proyectista.
- Licencia urbanística actualizada (IPRUS) en el que consten las calles y proyectos municipales.
- Certificado que contenga el área del predio conferido por el departamento de avalúos y catastros.
- Certificado de revisión del anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existir.
- Levantamiento topográfico del terreno a urbanizar.
- Propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o

proyectos elaborados por la dirección de planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.

- Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse;
 - Área total de lotes;
 - Número de lotes;
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras;
 - En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal; y,
 - Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), densidad poblacional, alturas de edificación.
- Proyectos y presupuesto de obra aprobados por las empresas responsables de la prestación del servicio de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión.
- Proyectos y presupuesto de obra aprobados por la jefatura responsable del servicio de agua potable y alcantarillado, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización.
- Cortes transversales de quebradas (de existir). Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, detalles de secciones viales, y graficación exacta de los linderos del predio a dividirse y especificación de los colindantes.
- Proyecto vial que contendrá planta con dirección de abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, ubicación de BM, secciones transversales a escalas 1:100, proyecto vertical con abscisas, cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos a escalas 1:500 el horizontal y 1:100 el vertical; toda esta documentación debidamente acotada.
- Memoria y propuesta de garantías que otorgará el propietario para asegurar la ejecución de las obras.
- Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

Costo del trámite para la subdivisión de más de diez predios.

Los valores por el trámite para la subdivisión de más de diez predios estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Sección IV.

De la reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos.

Reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos.

El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:

1. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

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

Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos. estará a cargo de la Dirección de Planificación.

Requisitos para la reestructuración parcelaria.

Para la obtención de la aprobación del proyecto de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Copia de la cédula y certificado de votación.
- Solicitud al departamento de planificación suscrita por el propietario y proyectista.
- Solicitud al Alcalde cuando el proyecto sea sujeto a cesión obligatoria.
- Licencia urbanística actualizada (IPRUS) en el que consten las calles y proyectos municipales.
- Certificado que contenga el área del predio conferido por el departamento de avalúos y catastros.
- Certificado de revisión del anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existir.
- Propuesta urbanística sujetándose a la licencia urbanística emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la dirección de planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.
- Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse;
 - Área total de lotes;
 - Número de lotes;
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras;
 - En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal;
 - Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), densidad poblacional, alturas de edificación.
- Informe de la Jefatura de prestación de servicios o junta administradora de agua potable, en el que conste que el predio tiene acceso a los servicios de infraestructura hidrosanitaria (agua potable y alcantarillado), o en su defecto alternativas sustentadas de disposición de este tipo de infraestructura.
- Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, cuando se trate de predios sujetos a cesión obligatoria.
- Memoria y justificativos del proyecto arquitectónico propuesto.
- Un CD digital y cuatro copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

Costo del trámite para la reestructuración parcelaria.

Los valores por el trámite para la reestructuración parcelaria estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Sección V.

De la integración parcelaria.

Integración parcelaria.

En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD Municipal del cantón Déleg procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de integración parcelaria o unificación de lotes estará a cargo de la Dirección de Planificación.

Requisitos para la integración parcelaria.

Para la obtención de la aprobación del proyecto de integración parcelaria o unificación de lotes se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Copia de la cédula y certificado de votación.
- Solicitud dirigida al Alcalde de la ciudad suscrito por el o los propietarios y proyectista cuando se trate de predios en lotizaciones, urbanizaciones, donaciones, particiones judiciales y extrajudiciales aprobadas por el I. Concejo; solicitud al director del departamento de planificación cuando no estén inmersos en estos casos.
- Certificados que contenga el área de los predios conferido por la jefatura de avalúos y catastros actualizados.
- Levantamiento planimétrico o topográfico de los predios a unificar en el estado propuesto.
- El proyecto de unificación debe contener todos los datos necesarios sobre trazado de calles, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación, debidamente acotado.
- Un CD digital y cuatro copias de toda la documentación y proyecto arquitectónico, a escala manejable.

Costo del trámite para la integración parcelaria.

Los valores por el trámite para la integración parcelaria estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Sección VI.

De los fraccionamientos entre herederos. subdivisiones judiciales y extrajudiciales

Subdivisiones judiciales y extrajudiciales.

Las subdivisiones judiciales y extrajudiciales pueden generarse en suelo urbano o rural, las mismas deberán sujetarse a la zonificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo y normativas vigentes.

Fraccionamiento en zonas urbana y rural de expansión urbana.

En caso de encontrarse ubicado zonas urbanas y rural de expansión urbana, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte una; se acogerá a lo determinado para los procesos de habilitación del suelo.

Fraccionamiento en suelo rural de producción.

En caso de encontrarse ubicado en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria y forestal se acogerán a lo determinado en las fichas de planeamiento urbanístico para suelo rural de producción, anexo a la presente ordenanza; estos fraccionamientos se exceptúan del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo.

Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de subdivisión judicial y extrajudicial estará a cargo de la Dirección de Planificación.

Requisitos para subdivisiones judiciales y extrajudiciales.

Para la obtención de la aprobación del proyecto de subdivisión judicial y extrajudicial se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Copia de la cédula y certificado de votación.
- Solicitud dirigida al Alcalde de la ciudad, suscrito por el propietario y proyectista.
- Licencia urbanística actualizada (IPRUS) en el que consten las calles y proyectos municipales.
- Certificado que contenga el área del predio conferido por la jefatura de avalúos y catastros.
- Propuesta urbanística sujetándose a la licencia urbanística (IPRUS) emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la dirección de planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.

- Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas.
- Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse;
 - Área total de lotes;
 - Número de lotes;
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras; y,
 - En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
- Informe de la jefatura de prestación de servicios o junta administradora de agua potable responsable, en el que conste que la vía cuenta con servicios de infraestructura hidrosanitaria (agua potable y alcantarillado), o en su defecto alternativas sustentadas de disposición de este tipo de infraestructura.
- Memoria técnica y minuta del proyecto arquitectónico propuesto.
- En caso de ser la partición judicial y extrajudicial entre herederos se presentará además la posesión efectiva o el certificado liberatorio del SRI, y certificado de registro de la propiedad. Presentar la sentencia del juez que ha fallado para el fraccionamiento. Presentarse las partidas de defunción.
- Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

Costo del trámite para subdivisiones judiciales y extrajudiciales.

Los valores por el trámite para subdivisiones judiciales y extrajudiciales estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Sección VII.

De los fraccionamientos agrícolas.

Fraccionamiento agrícola.

Considérese fraccionamiento agrícola el que afecte a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, ordenanzas municipales o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamiento se sujetará a lo establecido en Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento, el COOTAD, el PUGS, y demás disposiciones impuestas por la Autoridad Agraria Nacional.

Unidad productiva familiar.

Es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

La Unidad Productiva Familiar, se constituye como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar.

Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de subdivisión agrícola estará a cargo de la Dirección de Planificación.

Requisitos para fraccionamiento agrícola.

El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de fraccionamiento agrícola adjuntando los siguientes documentos:

- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

- Copia de la cédula y certificado de votación.
- Solicitud dirigida al Alcalde de la ciudad, suscrito por el propietario y proyectista.
- Licencia urbanística actualizada (IPRUS) en el que consten las calles y proyectos municipales.
- Certificado que contenga el área del predio conferido por la jefatura de avalúos y catastros.
- Propuesta urbanística sujetándose a la licencia urbanística (línea de fábrica) emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la dirección de planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.
- Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas.
- Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse;
 - Área total de lotes;
 - Número de lotes;
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras; y,
 - En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
- Informe de la jefatura de prestación de servicios o junta administradora de agua potable responsable, en el que conste que la vía cuenta con servicios de infraestructura hidrosanitaria (agua potable y alcantarillado), o en su defecto alternativas sustentadas de disposición de este tipo de infraestructura.
- Memoria técnica del proyecto arquitectónico propuesto.
- En caso de ser la partición judicial y extrajudicial entre herederos se presentará además la posesión efectiva o el certificado liberatorio del SRI, y certificado de registro de la propiedad. Presentar la sentencia del juez que ha fallado para el fraccionamiento. Presentarse las partidas de defunción.
- Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

Disposiciones adicionales.

En todos los casos de fraccionamiento en suelo rural de producción se sujetará a las siguientes disposiciones:

1. Las condiciones de parcelación y edificación se acogerán a lo establecido en las fichas de planeamiento urbanístico elaboradas para cada Polígono de Intervención Territorial Rural del suelo rural de producción.
2. La sección mínima de vía hacia donde tengan frente los predios no podrá ser menor a 8,00 metros.
3. En concordancia con el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales el GAD Municipal del Cantón Déleg no podrá aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Costo del trámite para subdivisiones agrícolas.

Los valores por el trámite para subdivisión agrícola estarán en función a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Sección VIII.

De las garantías y transferencia de dominio en los procesos de habilitación del suelo.

De las garantías.

Para obtener la correspondiente Autorización de Habilitación del Suelo y asegurar que el promotor ejecute el proyecto de habilitación del suelo, la ejecución y entrega de obras a ejecutarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado, éste deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg una garantía de entre las previstas en esta sección, por un monto equivalente al 100% del valor de las obras a ejecutarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Se exonera de esta garantía a las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias en las que no se requiera la realización de obras.

Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Déleg aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la dependencia encargada de Avalúos y Catastros de lotes diferentes al predio que está en habilitación, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera que establecerá las características y los procedimientos específicos para cada caso.

1. Para el caso de hipotecas, se constituirá primera hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.
2. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.
3. Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la Licencia de Habilitación, deberán rendirse previa a la obtención de esta, sin que el promotor esté facultado a iniciar las obras de habilitación sin la consignación de aquellas ante la Dirección Financiera.
4. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:
 - a. Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el promotor incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.
 - b. Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el promotor obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.
5. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Plazo para la ejecución de las obras.

El propietario o promotor deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de seis meses en el caso de urbanizaciones menores a una hectárea y hasta doce meses para urbanizaciones mayores a una hectárea, todo esto a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por el treinta por ciento del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de Planificación. Se podrá realizar recepciones parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a dos hectáreas.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por una comisión técnica de la municipalidad integrada por un funcionario de la Dirección de Planificación y un funcionario de la Dirección de Obras Públicas, al menos una vez cada mes.

Si durante el plazo de ejecución de las obras hubiere incremento de los costos de las obras de infraestructura deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores.

En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el GAD Municipal podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Devolución y ejecución de garantías.

Para la devolución y ejecución de las garantías se estará a las reglas siguientes:

1. Expedido el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, otorgado por el GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el promotor.
2. En caso que, en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo al funcionario Instructor

para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.

3. Si el promotor no finalizara las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, el funcionario Instructor iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.
5. Para tal efecto, la autoridad administrativa encargada establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

Transferencia de dominio.

Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se realizarán de acuerdo a lo establecido en las normas pertinentes nacionales. (artículo 479 COOTAD)

La aprobación de la subdivisión, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte la Dirección de Planificación, una vez que se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Dirección de Planificación. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido un año de funcionamiento correcto, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si éstas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente título de crédito en contra del propietario de la urbanización por la diferencia.

A partir de la suscripción del acta definitiva, será la Municipalidad la encargada de dar mantenimiento y reparar los daños, conjuntamente con la comunidad, siempre que sea de su competencia de conformidad con la Constitución y la ley.

Sección IX.

De las normas técnicas y obras de infraestructura.

Normas técnicas.

Las subdivisiones de más de diez predios deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano y rural de expansión urbana determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente; Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezca una seguridad aceptable;
2. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
3. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
4. Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
5. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por el Dirección de Planificación;
6. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de acuerdo a lo establecido en la Planificación correspondiente;
7. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS, COST) además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo recto, sino un radio de giro mínimo de 3 m en intersecciones con vías locales y mínimo de 5 m en intersecciones con vías principales, este radio podrá ser mayor al indicado según criterio técnico establecido por la Dirección de Planificación;
8. Se podrán realizar procesos de habilitación del suelo hasta una pendiente no mayor al 30% sin ninguna restricción; los predios con pendientes comprendidas entre el 30% y el 50% deberán cumplir con las

restricciones impuestas para estos casos, como la elaboración de estudios técnicos complementarios (geológicos, diseño de taludes, viales, etc.) que garanticen la seguridad y accesibilidad de los propietarios; no se aceptará planificar en terrenos con pendientes superiores al 50%;

9. Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; una vez que se cumpla con todo lo establecido en la presente ordenanza; salvo las urbanizaciones privadas;
10. Las vías a su vez serán:
 - De tipo Local, proporcionan acceso a las propiedades, se conectan directamente con las vías colectoras y/o con calles arteriales, es importante que estas vías deberán permitir el estacionamiento de vehículos. Este tipo de vías tendrán un ancho mínimo de diez metros (10,00 m), siendo la calzada de seis metros como mínimo (6,00 m), y las aceras de dos metros como mínimo (2,00 m).
 - De tipo Colector, son aquellas que ligan a las vías arteriales con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes. En estas vías la velocidad está limitada a 50km/h para los vehículos livianos y 40km/h para los de transportación pública, tendrán un ancho mínimo de doce metros (12,00 m.), la calzada de ocho metros (8,00 m.); y, aceras de dos metros como mínimo (2,00 m.);
 - De tipo Arterial, son aquellas que permiten el movimiento del tráfico entre áreas o partes de la ciudad, enlazan el flujo vehicular desde las vías colectoras hacia las expresas, soportan un alto flujo vehicular, tendrán un ancho mínimo de veinte y un metros con cuarenta centímetros (18,00 m), la calzada será de diez metros (10,00 m.); y, aceras de cuatro metros (4,00 m.).
11. En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros por cuestiones de pendiente;
12. En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Planificación;
13. En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros con cuarenta centímetros mínimo (2,40 m); con huellas mínimo de 30 centímetros y contrahuellas máximo de 17 centímetros, con descansos cada 12 huellas. En los casos que sea posible se considerará adicional un área verde de dos metros mínimo (2 m);
14. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y tendrán una superficie conforme lo establecido en los tratamientos urbanísticos para cada PIT; calculado del área útil total del terreno urbanizado o fraccionado. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de categoría, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos, total o parcialmente su uso o dominio, salvo resolución expresa del Concejo Municipal y de forma excepcional de acuerdo a lo establecido en la ley, previo el informe técnico correspondiente. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;
15. No pueden ser destinadas a espacios verdes, comunales y deportivas, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riberas de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
16. Si el predio limita o está atravesado por una quebrada, río o canal de riego, se dejará una franja de protección medidos horizontalmente desde el borde superior; conforme lo establecido en el Capítulo II. Afecciones y en las determinantes adiciones establecidas para cada PIT;
17. Si el predio limita o está atravesado por una red de alta tensión, se dejará una franja de servidumbre en función del voltaje que cruce la red; esta franja será medida horizontalmente desde eje de la red de alta tensión por todo el largo de su trayectoria.; conforme lo establecido en el Capítulo II. Afecciones y en las determinantes adiciones establecidas para cada PIT.
18. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.
19. Se colocará de forma obligatoria un letrero que contendrá: el número y fecha de la Autorización de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Obras de infraestructura.

El propietario o promotor de la subdivisión será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Aceras de Hormigón Simple con resistencia $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$ y bordillos de hormigón con resistencia $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$ o adoquín con resistencia de $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$;
2. Apertura de vías, las mismas que serán de hormigón $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$ o asfaltadas;
3. Red de distribución de agua potable, con sus respectivas instalaciones de acometidas domiciliarias;
4. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento; en caso de no ser posible técnicamente la conexión directa a la red pública, y que deberá presentar las siguientes características: plantas de tratamiento de tipo aeróbica deben poseer un cerramiento que debe estar a una distancia no menor de 10 metros desde los bordes de la unidad de tratamiento. Las áreas destinadas a vivienda deben estar a una distancia no menor a 10 metros desde el cerramiento. Esta separación puede ser en área verde, debiendo poseer árboles que permitan mitigar un impacto ambiental ya sea por malos olores o visual;
5. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que podrán ser aéreas o soterradas;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
7. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;
8. Las demás que señale la Dirección de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

Capítulo V

De los procesos de edificación.

Sección I.

De las construcciones menores.

Autorización de intervenciones constructivas menores.

La autorización para construcciones menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

1. Edificación nueva o ampliación hasta $40,00 \text{ m}^2$ como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GAD Municipal del Cantón Déleg podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a $40,00 \text{ m}^2$;
2. Construcción de cerramientos;
3. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
4. Demoliciones; y,
5. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

Para la autorización de construcción menor, la Dirección de Planificación dispondrá de cinco (5) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.

Para la obtención de la autorización para construcción menor se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Planos ejecutados y firmados por un profesional de la construcción.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Copia de la cédula y certificado de votación.
- Copia de la carta de pago del predio del año en curso.
- Copia del certificado de no adeudar al municipio.
- Formulario del INEC del año en curso.
- Contrato de dirección técnica de la obra entre el profesional y el propietario.

Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del permiso de construcción menor estará a cargo de la Dirección de Planificación.

De las inspecciones de obra.

Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GAD Municipal del Cantón Déleg deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

Informe de finalización de obra.

El responsable de la obra emitirá al GAD Municipal del Cantón Déleg el informe de finalización de obra.

Costo por la emisión de los permisos de construcción menor.

Los valores por el trámite para la obtención del permiso de construcción menor estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Sección II.

De las construcciones mayores.

Autorización de intervenciones constructivas mayores.

La autorización de intervención constructiva mayor se la otorga para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40,00 m².

Para la autorización de construcción mayor, la Dirección de Planificación dispondrá de cinco (5) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores.

Para la obtención de la autorización para construcción menor se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Planos ejecutados y firmados por un profesional de la construcción.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Copia de la cédula y certificado de votación.
- Copia de la carta de pago del predio del año en curso.
- Copia del certificado de no adeudar al municipio.
- Formulario del INEC.
- Contrato de dirección técnica de la obra entre el profesional y el propietario.

Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación del permiso de construcción mayor estará a cargo de la Dirección de Planificación.

De la notificación del inicio de obra.

El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GAD Municipal del Cantón Déleg, la fecha de inicio de obra. El GAD Municipal del Cantón Déleg enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.

Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GAD Municipal del Cantón Déleg de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

1. El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
2. El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
3. El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Se colocará de forma obligatoria un letrero que contendrá: el número y fecha de la Autorización de Edificación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Del incumplimiento de la normativa.

En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GAD Municipal del Cantón Déleg tomará las siguientes acciones:

1. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,
2. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD Municipal del Cantón Déleg.

Del informe de finalización de obra.

Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido a la Dirección de Planificación; con base a este informe, el GAD Municipal del Cantón Déleg notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

De la inspección final de la obra.

El GAD Municipal del Cantón Déleg, a través de la Dirección de Planificación deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías.

En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GAD Municipal del Cantón Déleg emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

De la ejecución de la garantía.

Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GAD Municipal del Cantón Déleg, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

Costo por la emisión de los permisos de construcción mayor.

Los valores por el trámite para la obtención del permiso de construcción mayor estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Sección III.

De la aprobación de planos para la edificación.

Aprobación de planos arquitectónicos.

La aprobación de planos tiene por objeto establecer las normas y requisitos mínimos que deben tener todos los planos para la construcción de toda edificación.

Forma de presentación de planos.

Los planos para su presentación se regirán a los siguientes formatos; A0 - A1 – A2 – A3 – A4, dependiendo del tipo de proyecto; los planos se presentarán debidamente doblados y encuadrados en carpetas A4.

Los planos se presentarán dibujados en escala 1:50 ó 1:100; los detalles constructivos en escala 1:20; u otras escalas que se requieran para un mejor entendimiento del proyecto.

De los contenidos mínimos de los planos arquitectónicos.

El diseño arquitectónico contemplará plantas, elevaciones, secciones (cortes), detalles constructivos, instalaciones, a las escalas indicadas.

1. La planta o plantas presentarán en forma legible todos los locales componentes especificando su uso y deberán estar debidamente acotadas en todas sus partes principales y sus respectivos niveles. Se tomará como cota referencial la del nivel de la acera.
2. Como elevación o fachada se considerará toda parte de un edificio con frente a una vía, espacio público, retiro frontal, retiro posterior y retiro lateral o patios principales interiores.
3. Deben presentarse dos cortes: uno longitudinal y otro transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas.
4. Los detalles constructivos se presentarán como una sección a una escala mayor, donde se mostrarán e identificarán los distintos elementos constructivos que forman parte de la construcción.
5. Los planos de instalaciones se presentarán a la misma escala que el proyecto arquitectónico e independientemente entre sí. Deberán cumplir todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades competentes.

Información complementaria de los planos arquitectónicos.

Todo proyecto contendrá:

1. Ubicación georeferenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
2. Un plano acotado de emplazamiento del proyecto que incluya: la orientación del lote, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, nombres de colindantes, ancho de vía frente al lote.
3. Cuadro de áreas que incluirá clave catastral, número y fecha de emisión del Informe de Licencia Urbana / Rural (IPRUS).
4. Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas).
5. El membrete estará bajo la norma INEN y contendrá los siguientes datos:
 - Nombre del proyecto.
 - Nombre, registro profesional (SENESCYT), firma del proyectista arquitecto.
 - Nombre, registro profesional (SENESCYT), firma del especialista (en caso de estudios complementarios de ingeniería).
 - Detalle del contenido de la lámina.
 - Escala del proyecto.
 - Espacio para los sellos municipales de aprobación.
 - Fecha de elaboración del proyecto.
 - Numeración de las láminas que conforman el proyecto.

Órgano administrativo competente.

El proceso administrativo para la aprobación, actualización y modificación de los planos para la edificación estará a cargo de la Dirección de Planificación.

Requisitos para la aprobación de planos de construcción mayor.

Para la obtención de la aprobación de planos para la construcción mayor se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Copia de Licencia Urbanística vigente (IPRUS).
- Dos juegos de planos arquitectónicos en físico.
- CD en formato CAD de los planos arquitectónicos.

- Dos copias del cálculo estructural para luces mayores a 5 metros, viviendas más de dos pisos y viviendas emplazadas en zona de riesgo alto.
- Dos copias de los planos de instalaciones eléctricos debidamente aprobados en la empresa pertinente.
- Dos copias de los planos de instalaciones hidrosanitarias aprobados por la jefatura de prestación de servicios del GAD de Déleg.
- Certificado del cuerpo de bomberos si la construcción supera los 200 metros cuadrados de construcción.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Requisitos para la aprobación de planos construcción de cerramiento

Para la obtención de la aprobación de planos para la construcción de cerramiento se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Copia de Licencia Urbanística vigente (IPRUS).
- Dos juegos de planos arquitectónicos en físico.
- Cd en formato CAD de los planos arquitectónicos.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Nota: Los planos arquitectónicos se presentarán en hojas A4 y deberán contener el emplazamiento respetando la L.F., la fachada principal y un cuadro donde se especifique la longitud de cerramiento a construirse.

Requisitos para la aprobación de planos construcción menor

Para la obtención de la aprobación de planos para la construcción menor se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Copia de Licencia Urbanística vigente (IPRUS).
- Dos juegos de planos arquitectónicos en físico.
- Cd en formato CAD de los planos arquitectónicos.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Nota: Los planos arquitectónicos se presentarán en hojas A4 y deberán contener el emplazamiento respetando la Línea de Fábrica., la planta de distribución arquitectónica y la fachada principal.

Del informe de aprobación de planos.

La Dirección de Planificación emitirá el informe de aprobación de planos para toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse por el profesional Arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

Para la aprobación de planos, la Dirección de Planificación dispondrá de máximo diez (10) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Costo por la aprobación de los planos para la edificación.

Los valores por el trámite para la aprobación de planos para la edificación estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Sección IV

Deslinde de responsabilidad de profesionales de la construcción

Objeto.

Procedimiento para que los profesionales de la construcción puedan deslindarse de la responsabilidad técnica en casos donde el propietario decida unilateralmente prescindir de su supervisión, así como las sanciones aplicables al propietario por incumplimiento de la normativa vigente.

Obligación del profesional de construcción

El profesional de la construcción, ante la decisión del propietario de continuar la obra sin su supervisión, deberá:

1. Emitir una notificación formal al propietario, indicando su desvinculación de la obra. La notificación deberá incluir:
 - Identificación del profesional (nombre, número de registro profesional).
 - Detalles de la obra (dirección, permisos, número de expediente).
 - Fecha y razón de la desvinculación.
 - Advertencia sobre los riesgos legales y técnicos de continuar sin supervisión profesional.
2. Notificar al GAD Municipal, proporcionando la documentación necesaria que respalde su desvinculación.

Registro de evidencias

El profesional deberá documentar el estado actual de la obra al momento de su desvinculación mediante:

1. Fotografías y videos.
2. Informes técnicos que describan las condiciones y avances de la obra.
3. Copias de contratos, permisos y correspondencia con el propietario.

Estos registros serán utilizados como respaldo en caso de reclamaciones legales o administrativas.

Sanciones al propietario

El propietario que continúe una obra sin la supervisión de un profesional calificado podrá ser sujeto a las siguientes sanciones:

1. Multas administrativas: En función de la gravedad del incumplimiento y los riesgos asociados.
2. Suspensión de la obra: Hasta que se regularice la situación con la designación de un nuevo profesional responsable.
3. Demolición parcial o total: En casos donde la construcción represente un riesgo para la seguridad pública.

Procedimiento para la Imposición de sanciones

El GAD Municipal deberá:

1. Verificar las denuncias presentadas por el profesional desvinculado.
2. Realizar inspecciones técnicas en el lugar de la obra.
3. Emitir resoluciones sancionatorias, en apego a la normativa vigente, dentro de un plazo de 30 días hábiles desde la recepción de la denuncia.

Capítulo VI.**Del régimen de propiedad horizontal.****Sección I.****Disposiciones generales.****Definición de régimen propiedad horizontal.**

Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes resultados de la segregación de un bien inmueble.

Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.

Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Normas aplicables.

La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso de requerir un incremento en edificabilidad, se someterán a lo establecido en la presente ordenanza.

Para proceder a la propiedad horizontal, se requiere que cumpla con el lote mínimo establecido en la zonificación.

Espacios comunales.

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a las disposiciones determinadas o que se determinen para el efecto.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular), así como las correspondientes a sistema de alcantarillado, agua potable, cisterna, instalaciones generales de energía, instalaciones generales de datos, locales para equipos, terrazas comunes y otros de características similares y que en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Espacios construidos.

En espacios edificados se establece lo siguiente:

1. En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.
2. A partir de las 10 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardiania externa.
3. Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte m², debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina 1 m² adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.
4. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
5. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
6. Edificios para centros comerciales:
 - Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardiania, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m², los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
 - Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardiania, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
7. Edificios para oficinas. Se requerirá: guardiania, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m² por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).

8. Edificaciones de estacionamientos. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de administración, guardiana, sala de copropietarios en una proporción de 0,50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².
9. Edificaciones de bodegas. Se requerirá: guardiana, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la normativa respectiva.
10. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:
 - Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
 - Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
 - Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Áreas verdes recreativas.

Se determinan las siguientes condiciones, para las áreas verdes recreativas:

1. Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal tendrán un área recreativa mínima de quince m² por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.
2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Áreas de circulación peatonal y vehicular.

El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera se sujetará a las disposiciones establecidas en esta ordenanza, manteniendo un ancho mínimo de 6 m de calzada y 2 m de vereda libre de toda barrera arquitectónica; en caso de que el proyecto no contemple vereda se sumara este ancho a la calzada.

Sección II.

Del procedimiento y autorización para declaratoria de propiedad horizontal.

De la declaratoria de propiedad horizontal.

Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

De los lineamientos.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecido por el GAD Municipal del Cantón Déleg.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa local y nacional vigente.

Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.

Para la obtención de la aprobación de planos para la edificación se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Déleg;
2. Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Déleg.
4. Copia de la escritura en la que se establezca el dominio del bien debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Déleg;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo vigente (IPRUS).
6. Formulario de permiso de construcción mayor;
7. Formulario y copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder determinar qué es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
8. Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
9. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales (ejemplo: 12,34) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
10. Reglamento interno.

Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.

El GAD Municipal del Cantón Déleg para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

Resultado del trámite.

La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de su presentación:

1. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de veinte (20) días.
2. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Certificado de conformidad del proceso constructivo.

La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Planificación, emitirá el Certificado de Conformidad, luego de su respectiva verificación.

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Modificaciones en obras existentes.

Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

En el caso de que se requiera la autorización municipal, los requisitos serán:

1. Declaración de responsabilidad.
2. Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal.
3. Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
4. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.

5. Comprobante de pago del impuesto predial.
6. Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia.
7. Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones.
8. La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

Costo del trámite administrativo de declaratoria de propiedad horizontal.

Los valores por el trámite para la declaratoria de propiedad horizontal estarán en función de la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Disposiciones generales

PRIMERA. Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo (COA), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y demás normas legales conexas aplicables a la materia.

SEGUNDA. En todas las subdivisiones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas. Igual tratamiento, tendrán las subdivisiones 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.

TERCERA. En caso de duda en la aplicación de la normativa se regirán a los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, entregados como productos para aclarar su aplicación.

CUARTA. La Dirección de Planificación y los demás departamentos e instancias municipales involucradas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg, procederán a dar cumplimiento obligatorio de las disposiciones emanadas mediante acuerdos ministeriales, resoluciones, directrices y más orientaciones, relacionadas con el ordenamiento territorial y la gestión del suelo emitidas desde el Estado; para ello, la Dirección de Planificación en coordinación con los departamentos competentes, realizarán procesos de capacitación y divulgación de tales disposiciones a los demás departamentos e instancias municipales.

QUINTA. Una vez aprobada la presente Ordenanza, el GAD Municipal del Cantón Déleg, como parte de su planificación territorial acogerán las determinaciones establecidas en la Ordenanza que reforma, sanciona y pone en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Déleg en sus instrumentos de planificación en lo referente al uso y ocupación del suelo, programas y proyectos.

Disposiciones transitorias

PRIMERA. Aquellas actividades económicas que se contraponen a las disposiciones de la presente Ordenanza en lo referente al uso del suelo, tendrán un plazo no mayor a DOS años, contados a partir de su publicación en el Registro Oficial, para su reubicación y ajustarse a las determinaciones de las normativas vigentes, siempre y cuando estas cumplan con las normativas ambientales nacionales y locales vigentes relativas a la descarga de efluentes, suelo, fuentes fijas, calidad de aire, ruido y vibraciones; y, a las relativas a la seguridad y prevención de incendios. En el caso de que estas no cumplan con estas normativas, no se otorgará la renovación anual del permiso de uso de suelo en este periodo de tiempo.

Para la verificación de su cumplimiento, el propietario deberá presentar un cronograma valorado de desimplantación del lugar donde se encuentran asentados, cuyo cumplimiento será verificado por el Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal del Cantón Déleg como requisito obligatorio para el otorgamiento del permiso de uso de suelo temporal durante los DOS años a los que se refiere esta disposición.

Caso contrario, estas deberán reconvertir sus actividades económicas a las compatibles con la zona donde se asientan conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Déleg.

SEGUNDA. La Dirección de Planificación, en el plazo de 3 años contados a partir de publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, elaborará los planes urbanísticos complementarios que se detallan en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

TERCERA. En el plazo máximo de un año, contado desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación, elaborará la propuesta de Ordenanza para la Aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos en el cantón Déleg y la pondrá en conocimiento del Concejo Cantonal para su aprobación.

CUARTA. En el plazo máximo de un año, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación, elaborará la propuesta de Ordenanza que regula los procedimientos de regularización de excedentes o diferencias de superficies en el cantón Déleg y la pondrá en conocimiento del Concejo Cantonal para su aprobación.

QUINTA. El GAD Municipal del Cantón Déleg luego de la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte del Concejo Cantonal, dispondrá de dos años como máximo para la implementación del portal web institucional. A través del cual se podrán hacer consultas respecto a los predios urbanos y rurales; a más de ello el portal deberá permitir la realización de trámites en línea para la obtención del IPRUS, aprobación de planos, permiso de construcción mayor y menor, subdivisiones, propiedad horizontal, entre otros.

Disposición derogatoria

ÚNICA. Deróguese La ordenanza que Reforma la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Déleg, y todas las normas de igual o menor jerarquía expedidas por el Concejo Municipal del Cantón Déleg que contengan el mismo ámbito de aplicación, se refieran a la misma materia o se contrapongan a la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Déleg, y a la presente Ordenanza.

Disposiciones finales

PRIMERA: Los anexos están conformados por los Fichas de Planeamiento Urbanístico urbano y rural, la codificación de usos de suelo y la documentación cartográfica, que son parte integral de la presente Ordenanza, las cuales se adjuntan a esta normativa.

SEGUNDA: La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, la cual además será publicada en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Déleg y la Página Web Institucional

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Déleg el día miércoles 11 de febrero de 2026.

Firmado electrónicamente por:
HENDRI OSWALDO TITO
URUCHIMA
Validar únicamente con FirmasEC

Hendri Tito
ALCALDE DEL CANTÓN DÉLEG



Abg. Da. Noelia Flores
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del cantón Déleg, en primero y segundo debate en las sesiones extraordinarias de fecha 06 de febrero de 2026 y de fecha 11 de febrero de 2026.



Abg. Da. Noelia Flores
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE DÉLEG, Déleg, a los once días del mes de febrero del dos mil veinte y seis. En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo al señor Alcalde para su sanción y promulgación. - Cúmplase. -



Abg. Da. Noelia Flores
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN DÉLEG: Déleg, a los once días del mes de febrero del dos mil veinte y seis a las 16H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 255, 256, 259, 260 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente " LA ORDENANZA QUE REFORMA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN DÉLEG ARTICULADO AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO "ECUADOR NO SE DETIENE" 2025 – 2029, ETN Y ODS Y REFORMA AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN DÉLEG", está de acuerdo a la Constitución y leyes del Ecuador la SANCIONO. - EJECÚTESE Y PUBLÍQUESE. -



Sr. Hendri Tito
ALCALDE DE DÉLEG

Proveyó y firmo el señor Alcalde Hendri Tito Uruchima, la “LA ORDENANZA QUE REFORMA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN DÉLEG ARTICULADO AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025 – 2029, ETN Y ODS Y REFORMA AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN DÉLEG”, a los once días del mes de febrero del año dos veinte y seis. LO CERTIFICO. -



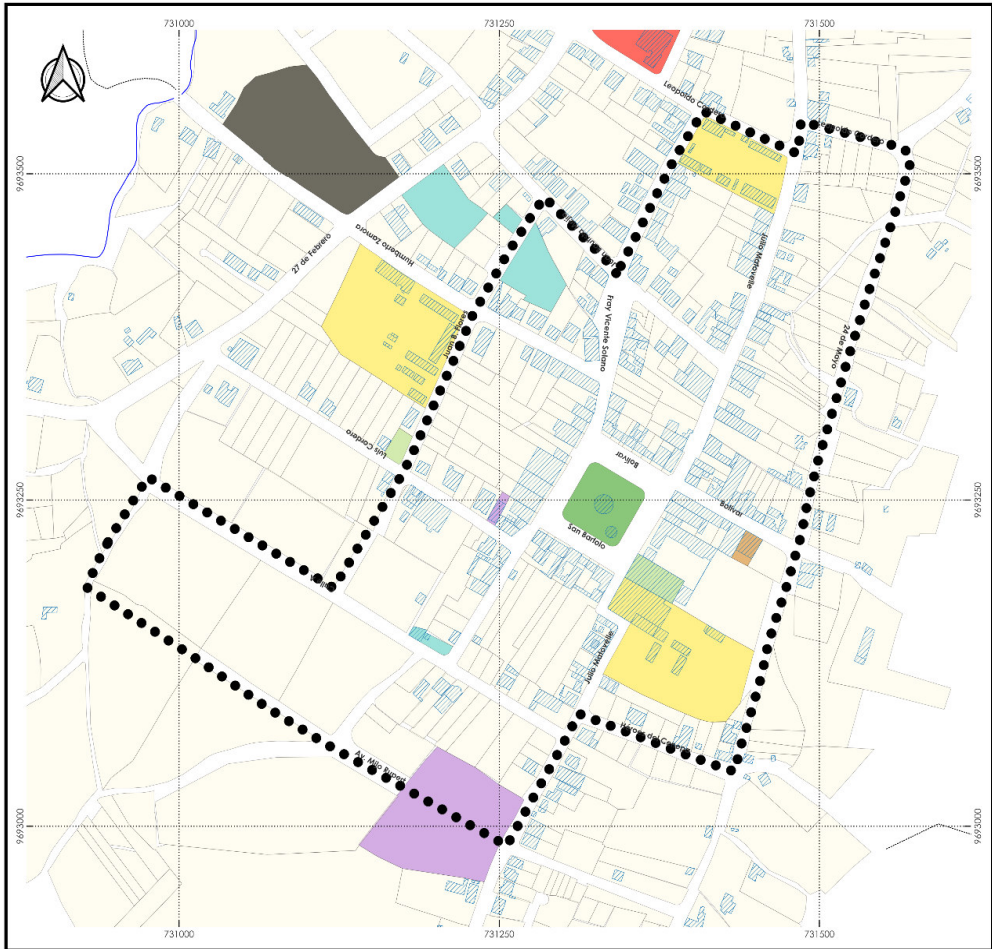
Abg. da. Noelia Flores
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Anexo 1.

Fichas de planeamiento urbanístico.

1.1.

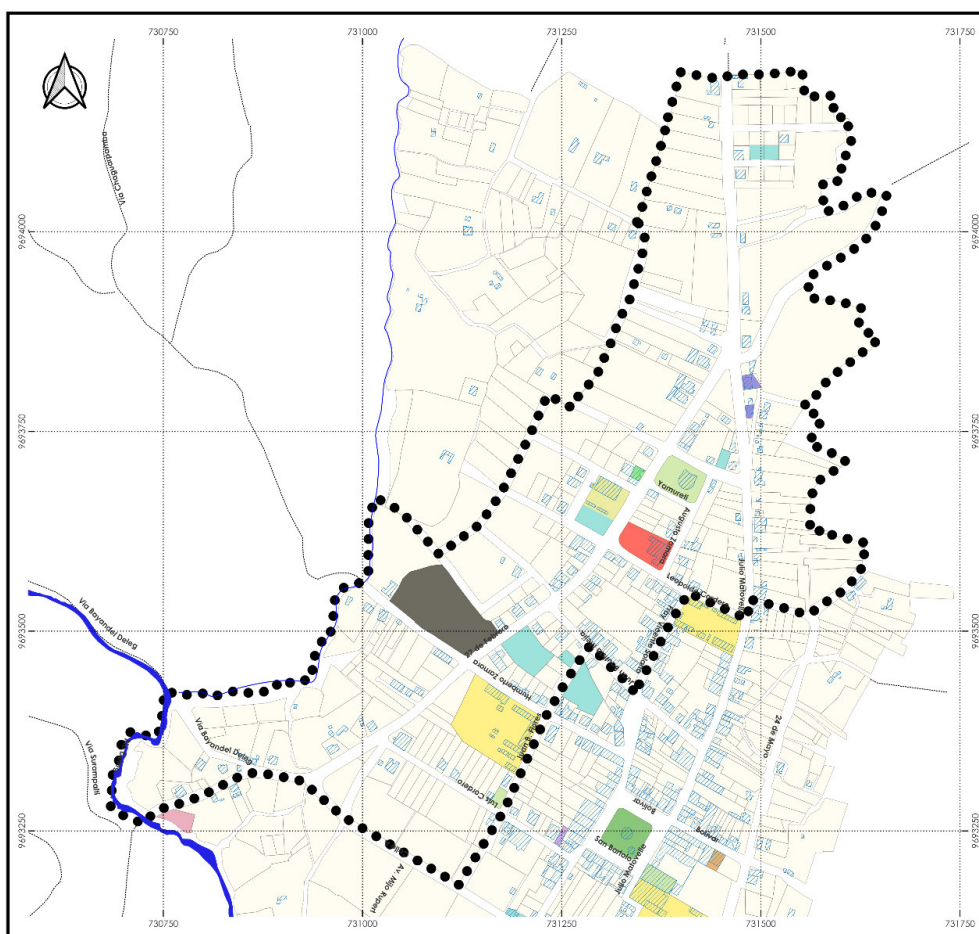
Fichas planeamiento
urbanístico
Suelo urbano.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:		PITU-DE-01	
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Déleg			Clase de suelo:		de Urbano		Subclase: Consolidado				
Tratamiento urbanístico:			Sostenimiento		Superficie bruta:		16,78 has.		Superficie neta:		
GRÁFICO:											
											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F/P	L	L	P	
1-3	250	10,00	70	2,10		Continua con retiro	5	-	-	3	70
1-3	250	10,00	80	2,40		Continua con portal	3	-	-	3	70
USOS DE SUELO:											
General:			Residencial								
Principal:			Residencial de mediana densidad (RMD)								

Complementario:	RBD – RAD – M – IBIA – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSS4 – CSS5 – CSS6 – CSS7 – CSZ4 – CSZ5 – EEB – EES – EEZ – EEC – ECB – ECS – ECZ – ECC – ESB – ESS – ESZ – ESC – EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC – EDB – EDS – EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC – ESPB – ESPZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC – ETB – ETS – EIB – EAB – EAZ – ELAV1 – ELAV2 – ELAV3 – CP1 – CP2 – PER – PERA – PERBI – PEIA – RNR1 – RNR2 – RNR3 – RNR8
Restringido:	CSS3 – CSZ1 – CSZ2 – CSZ3 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – ESPC – ETZ – EIS – EIZ – CP3 – CP4 – PERMI
Prohibido:	RR – IMIA – IAIA – IARA – CSC1 – CSC2 – ESPE – ETC – EIC – EIE – EAC – EAE – PERAI – RNR4 – RNR5 – RNR6 – RNR7 – RNR9 – RNR10 – RNR11 – RNNR1 – RNNR2
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. - En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. - El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. - Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro.	
SUELO PÚBLICO:	

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. - La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN DÉLEG			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO			CÓDIGO: PITU-DE-02
DATOS GENERALES:			
Parroquia: Déleg	Clase de suelo: de Urbano	Subclase: No consolidado	
Tratamiento urbanístico: Consolidación	Superficie bruta: 34,73 has.	Superficie neta:	
GRÁFICO:			

[illegible]

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad (RBD).
Complementario:	RMD – M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS – ERC - ESPB – ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI – PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8.
Restringido:	RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI
Prohibido:	RR - IMIA - IAIA – IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC – EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza.
- En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT.
- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales.
- No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública.
- Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro.
- Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de DÉLEG. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción.

SUELO PÚBLICO:

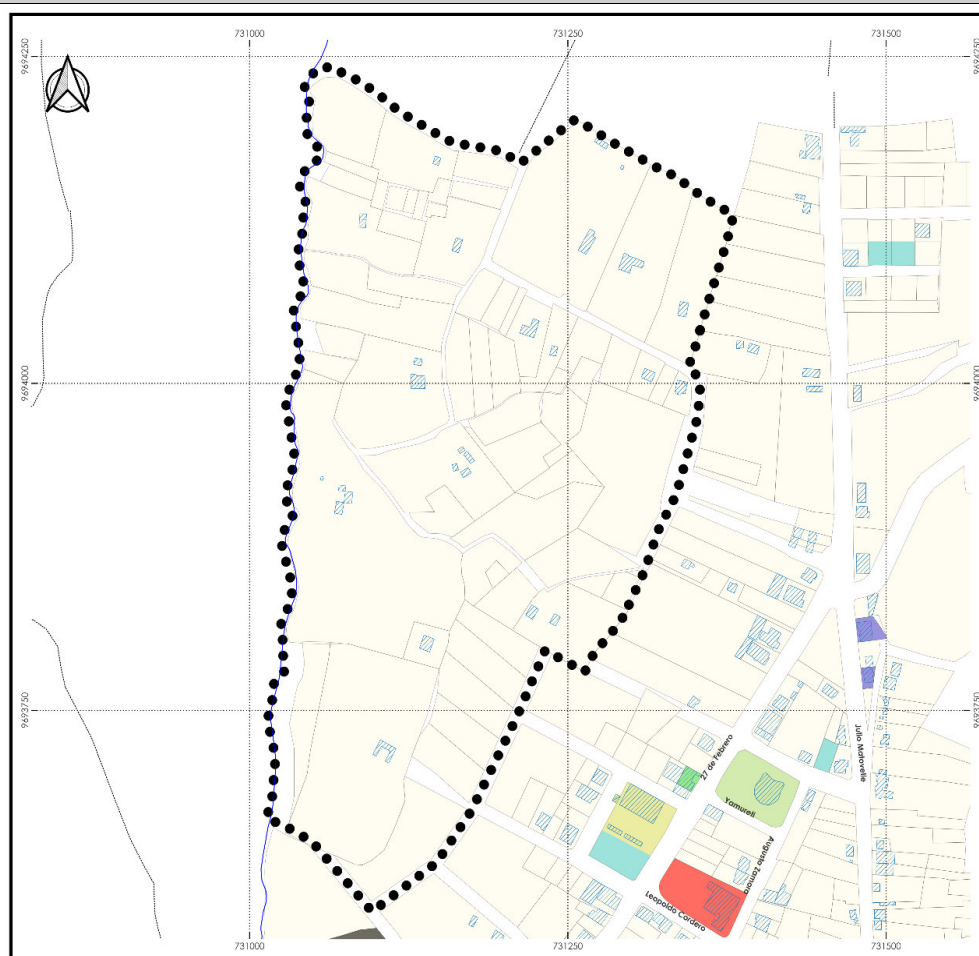
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:**PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN DÉLEG****FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO****CÓDIGO:****PITU-DE-03****DATOS GENERALES:**

Parroquia: Déleg	Clase de suelo: de Urbano	Subclase: No consolidado
Tratamiento urbanístico: Desarrollo	Superficie bruta: 16,07 has.	Superficie neta:

GRÁFICO:**CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:****Habilitación****Edificación**

Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-2	500	15,00	45	0,90		Aislada con retiro	5	3	3	3	40
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD – M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS – ERC - ESPB – ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI – PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8.									
Restringido:		RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI									
Prohibido:		RR - IMIA - IAIA – IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC – EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											
CONDICIONANTES AMBIENTALES:											
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.											
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:											
Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.											
Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.											
DETERMINANTES ADICIONALES:											

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza.
- En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT.
- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales.
- No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública.
- Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro.
- Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de DÉLEG. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción.

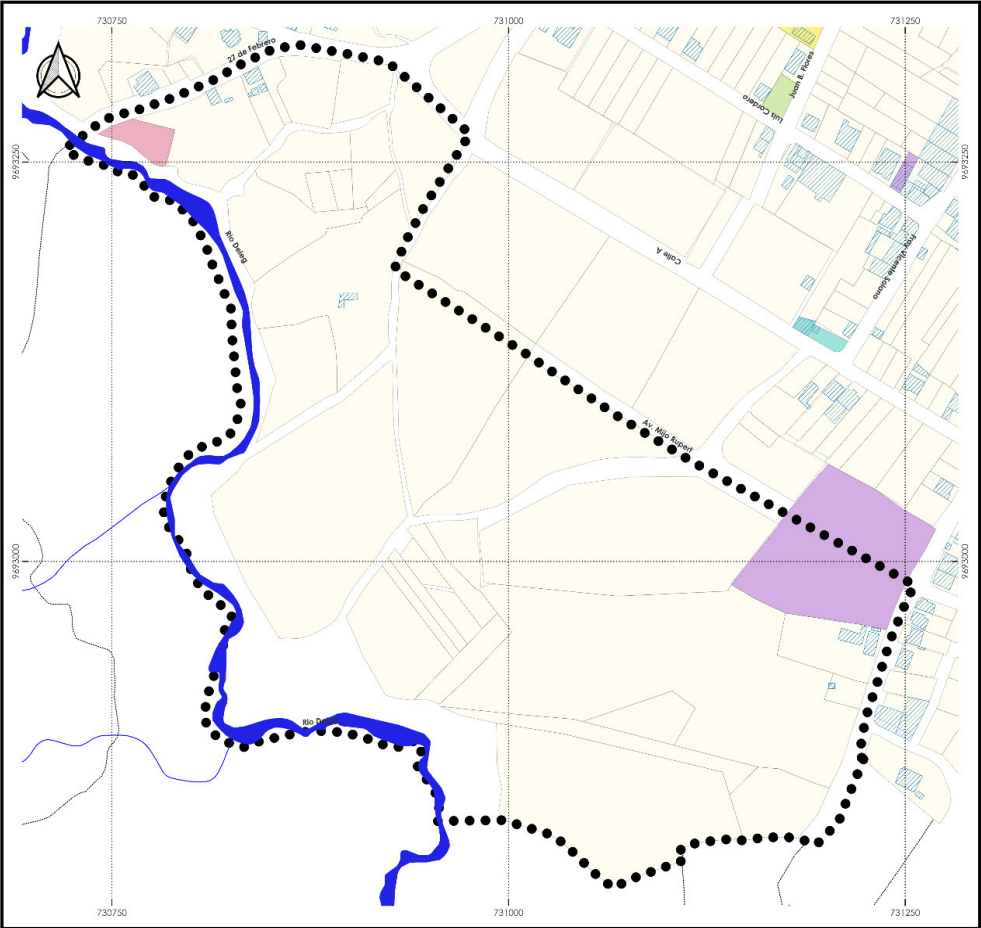
SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:		PITU-DE-04	
DATOS GENERALES:											
Cantón: Déleg			Clase de suelo: de Urbano		Subclase: Protección						
Tratamiento urbanístico: Conservación			Superficie bruta: 13,50 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	F	L	L	P	-
USOS DE SUELO:											
General:		Forestal									

Principal:	Protección ecológica (PE)
Complementario:	PE - PER – PERA- PERBI - RNR8 - RNR9
Restringido:	PERMI - PEIA - CP3 - CP4
Prohibido:	RBD - RMD - RAD - RR - M - IBIA - IMIA – IAIA – IARA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS – ERC – ESPB – ESPZ – ESPC – ESPE – EAPS – EAPZ – EAPC - EFS- EFZ – EFC - ETB – ETS – ETZ – ETC – EIB - EIS – EIZ – EIC – EIE - EAB – EAZ – EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - PERAI - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, áreas de descanso y contemplación, investigación científica y ambiental. - Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. - Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones, pero si modificaciones que no atenten contra en entorno natural, siempre y cuando las mismas contribuyan a la promoción y cuidado de estas áreas.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	

ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
• Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. • La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:		PITU-DE-05		
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Déleg			Clase de suelo: Urbano		Subclase: No consolidado						
Tratamiento urbanístico: Mejoramiento integral			Superficie bruta: 10,75 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edific. básica	Índice edific. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-2	750	18,00	50	1,00		Aislada con retiro	5	3	3	3	25
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD – M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS – ERC									

	- ESPB – ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI – PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8.
Restringido:	RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI
Prohibido:	RR - IMIA - IAIA – IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC – EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. - En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. - El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. - Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro. - Para construcciones en pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable	

y aprobado por el departamento de planificación del GAD Municipal de DÉLEG. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes. En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

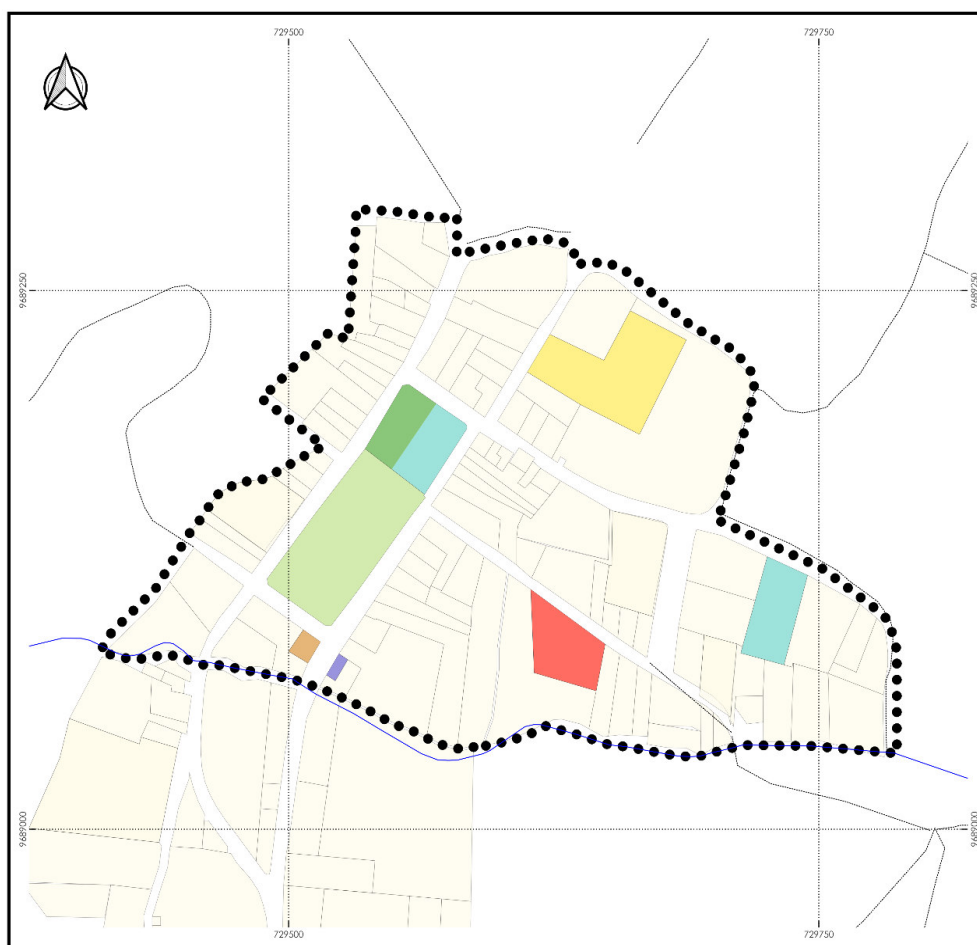
- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

--

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN DÉLEG

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO			CÓDIGO:	PITU-SO-01
DATOS GENERALES:				
Parroquia: Solano	Clase de suelo:	de Urbano	Subclase: Consolidado	
Tratamiento urbanístico:	Sostenimiento	Superficie bruta:	5,65 has.	Superficie neta:
GRÁFICO:				

**CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:**

Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F/P	L	L	P	
1-3	250	10,00	70	2,10		Continua con retiro	5	-	-	3	70
1-3	250	10,00	80	2,40		Continua con portal	3	-	-	3	70

USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de mediana densidad (RMD)
Complementario:	RBD - RAD - M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI - PEIA - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR8
Restringido:	CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - EIS - EIZ - CP3 - CP4 - PERMI

Prohibido:	RR - IMIA - IAIA – IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - ETC - EIC - EIE - EAC – EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. - En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. - El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. - Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	

- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

91

	- ESPB – ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB - EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI – PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8.
Restringido:	RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI
Prohibido:	RR - IMIA - IAIA – IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC – EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. - En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. - El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. - Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	

EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
• Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. • La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

1.2.

Fichas planeamiento
urbanístico
Suelo rural.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PITR-PT-01		
DATOS GENERALES:											
Cantón: Déleg			Clase de suelo: de Rural		Subclase: Protección						
Tratamiento urbanístico: Conservación			Superficie bruta: 710,46 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-
USOS DE SUELO:											
General:		Protección ambiental.									
Principal:		Protección ecosistémica y riesgos (PER)									
Complementario:		PERA - RNR8 - RNR9									
Restringido:		PERBI – PERMI									

Prohibido:	RBD - RMD - RAD - RR - M - IBIA - IMIA - IAIA - IARA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - ESPC - ESPE - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - EIE - EAB - EAZ - EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - CP3 - CP4 - PERAI - PEIA - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán intervenciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles. - Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	

- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIG O:		PITR-PT-02		
DATOS GENERALES:											
Cantón: Déleg			Clase de suelo: de Rural		Subclase: Protección						
Tratamiento urbanístico: Conservación			Superficie bruta: 2.309,27 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo o (m²)	Frente mínimo o (ml)	COS máximo o (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	
USOS DE SUELO:											
General:		Protección ambiental.									
Principal:		Protección ecológica (PE)									
Complementario:		PER – PERA- PERBI									
Restringido:		PERMI - PEIA - RNR8 - RNR9 - CP3 - CP4									

Prohibido:	RBD - RMD - RAD - RR - M - IBIA - IMIA - IAIA - IARA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - ESPC - ESPE - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - EIE - EAB - EAZ - EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - PERAI - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, espacios de contemplación, refugios, investigación científica y ambiental. - Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. - Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones, pero si modificaciones que no atenten contra en entorno natural, siempre y cuando las mismas contribuyan a la promoción y cuidado de estas áreas.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	

- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

101

Prohibido:	RBD - RMD - RAD - RR - M - IBIA - IMIA - IAIA - IARA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - ESPC - ESPE - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - EIE - EAB - EAZ - EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - CP3 - CP4 - PERMI - PERAI - PEIA - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, refugios, investigación científica y ambiental. - Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. - Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones, pero si modificaciones que no atenten contra en entorno natural, siempre y cuando las mismas contribuyan a la promoción y cuidado de estas áreas.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	

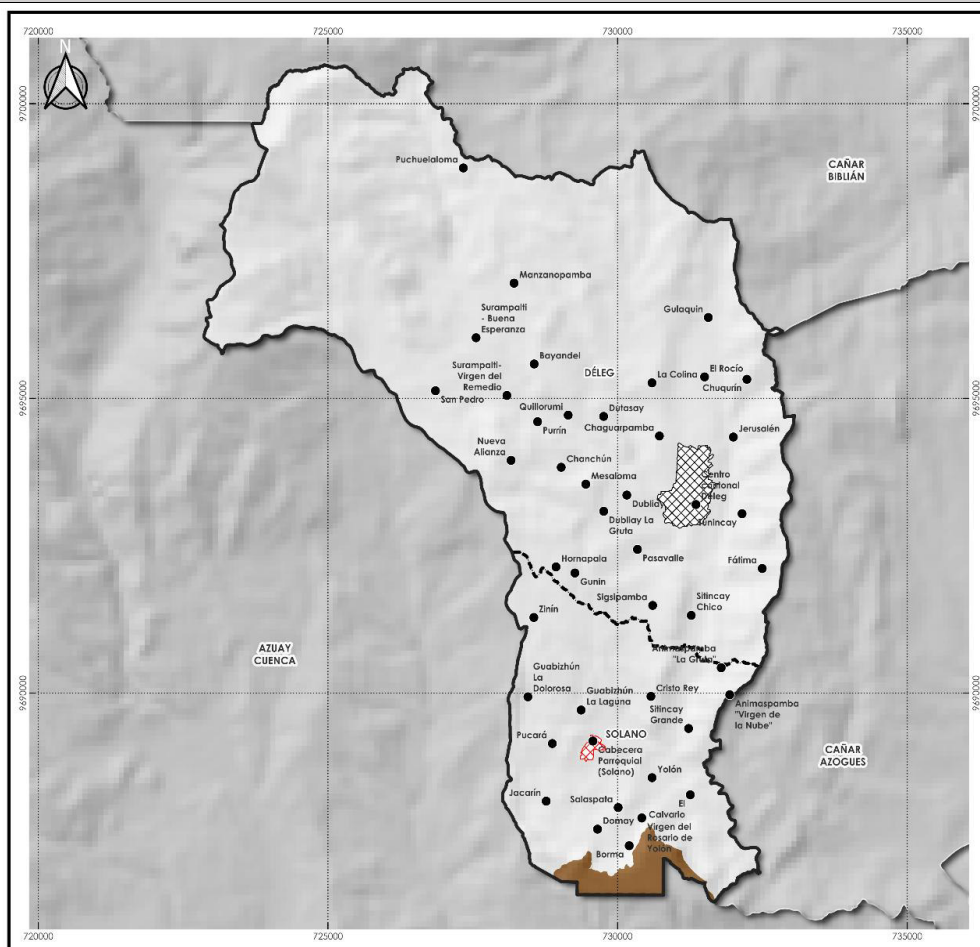
- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:**PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN DÉLEG**

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO:	PITR-PT-04
---	----------------	-------------------

DATOS GENERALES:

Cantón: Déleg	Clase de suelo: Rural	Subclase: Protección
Tratamiento urbanístico: Conservación	Superficie bruta: 126,89 has.	Superficie neta:

GRÁFICO:**CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:**

Habilitación	Edificación
---------------------	--------------------

Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-
USOS DE SUELO:											
General:		Protección arqueológica.									
Principal:		Conservación del patrimonio (CP3)									
Complementario:		PEE - PERA - CP4									
Restringido:		PERBI – RNR8 - RNR9									
Prohibido:		RBD - RMD - RAD - RR - M - IBIA - IMIA – IAIA – IARA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS – ERC – ESPB – ESPZ – ESPC – ESPE – EAPS – EAPZ – EAPC - EFS - EFZ – EFC - ETB – ETS – ETZ – ETC – EIB - EIS – EIZ – EIC – EIE - EAB – EAZ – EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - PERMI – PERAI - PEIA – RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2									
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:											
CONDICIONANTES AMBIENTALES:											
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.											
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:											
Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.											
Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.											
DETERMINANTES ADICIONALES:											

- Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, refugios, investigación científica y ambiental.
- Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo del Área de Conservación Municipal, Estudios y Proyectos particulares.
- Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones, pero si modificaciones que no atenten contra el entorno natural y arqueológico.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):

EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):

ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):

OBSERVACIONES:

- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

106

Restringido:	IBIA - IMIA - CSB2 - CSB3 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - ESPC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - ETZ - EIB - EIS - EIZ - EIC - EIE - EAB - EAZ - EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - PERMI - PERAI
Prohibido:	RBD - RMD - RAD - M - IAIA - IARA - ESPE - ETC - RNNR1 - RNNR2
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección. - Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD se realizará la inspección al sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	

- ### INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PD-02			
DATOS GENERALES:											
Cantón:	Déleg	Clase de suelo:	de Rural	Subclase:	Producción						
Tratamiento urbanístico:	Promoción productiva			Superficie bruta:	978,4 has.		Superficie neta:				
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
1-2 pisos	1.500	25	15	0.3	-	Aislada con retiro	F	L	L	P	7
USOS DE SUELO:											
General:	Agricultura										
Principal:	Agrícola pecuario (RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5)										
Complementario:	RR – CSB1 - CSB4 – EDB - CP3 - CP4 - PER – PERA - PERBI - PEIA - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11										

Restringido:	IBIA - IMIA - CSB2 - CSB3 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - ESPC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - ETZ - EIB - EIS - EIZ - EIC - EIE - EAB - EAZ - EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - PERMI - PERAI
Prohibido:	RBD - RMD - RAD - M - IAIA - IARA - ESPE - ETC - RNNR1 - RNNR2
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección. - Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD se realizará la inspección al sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	

- ### INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

112

Restringido:	IBIA - IMIA – CSB2 - CSB3 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ – EDC - ERB - ERS – ERC – ESPB – ESPZ – ESPC - EAPS – EAPZ – EAPC - EFS- EFZ – EFC - ETB – ETS – ETZ - EIB - EIS – EIZ – EIC - EIE - EAB – EAZ – EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 – PERMI - PERAI
Prohibido:	RBD - RMD - RAD - M - IAIA - IARA - ESPE – ETC – RNNR1 - RNNR2
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección. - Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD se realizará la inspección al sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	

- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza

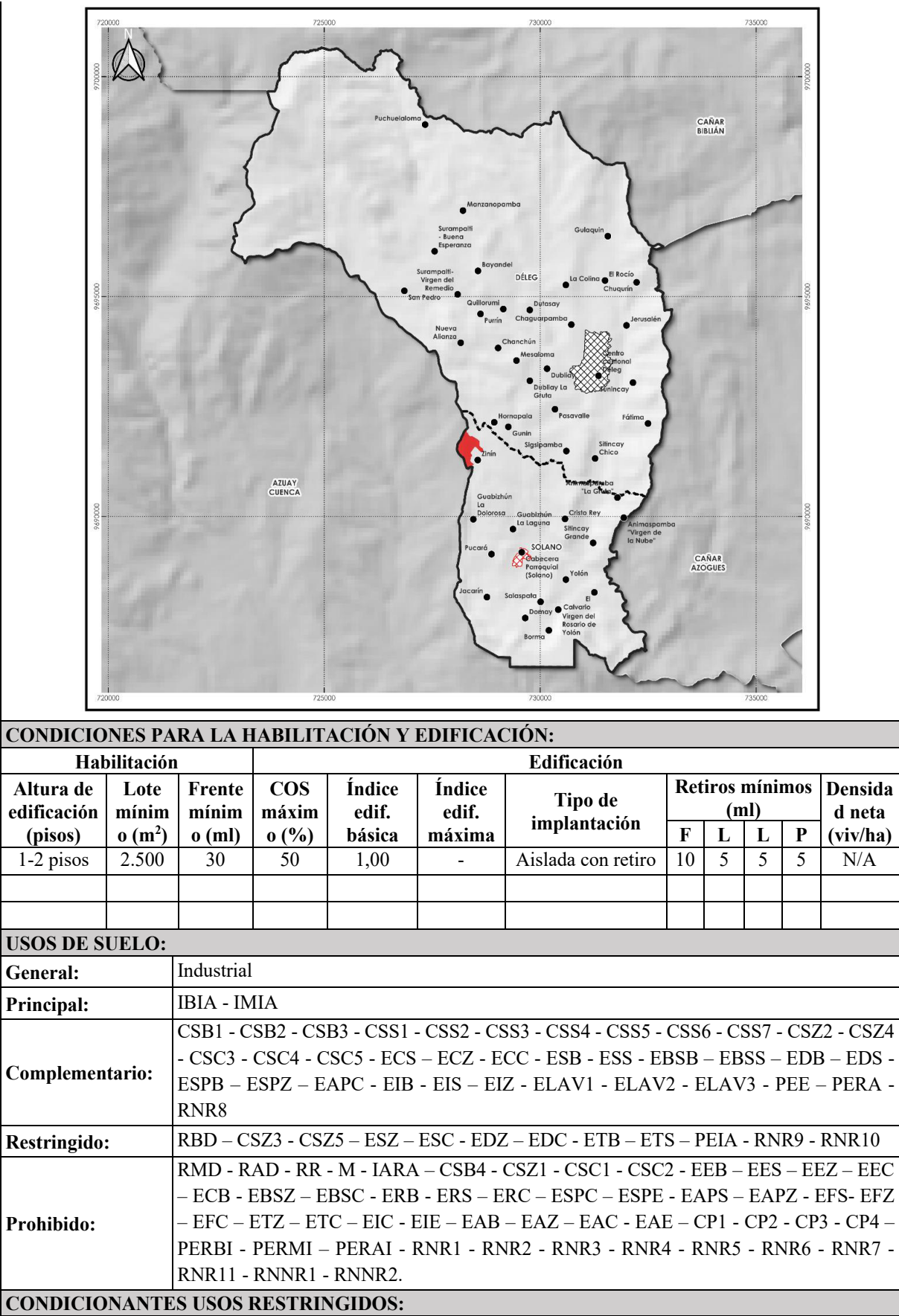
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:		PITR-PD-04		
DATOS GENERALES:											
Cantón: Déleg			Clase de suelo: Rural		Subclase: Producción						
Tratamiento urbanístico: Promoción productiva			Superficie bruta: 437,05 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A (*)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-
1-2 pisos (**)	1.500	25	15	0.3	-	Aislada con retiro	5	5	5	5	7
(*) y (**). Las condicionantes de habilitación y edificación se amplían en las determinantes adicionales para este PIT.											
USOS DE SUELO:											
General:		Protección y recuperación ambiental.									
Principal:		Recuperación ambiental (PERA)									
Complementario:		PER - RNR8 - RNR9									

Restringido:	PERBI
Prohibido:	RBD - RMD - RAD - RR - M - IBIA - IMIA - IAIA - IARA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - ESPB - ESPZ - ESPC - ESPE - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - EIE - EAB - EAZ - EAC - EAE - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3 - CP1 - CP2 - CP3 - CP4 - PERMI - PERAI - PEIA - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección. - Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD se realizará la inspección al sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual. (*). En este PIT se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, refugios, investigación científica y ambiental. (**). Únicamente se permitirán construcciones en una franja de 100 metros (50 metros medidos desde el eje de la vía a cada lado), únicamente en las vías principales (vías que conectan comunidades). Para lo cual se cumplirá con las condicionantes para la habilitación y edificación indicadas.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	

EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. - La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN DÉLEG			
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL			CÓDIGO: PITR-PD-05
DATOS GENERALES:			
Cantón: Déleg	Clase de suelo: de Rural	Subclase: Producción	
Tratamiento urbanístico: Promoción productiva	Superficie bruta: 24,14 has.	Superficie neta:	
GRÁFICO:			



CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales.
- No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección.
- Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD se realizará la inspección al sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):

EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):

ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):

OBSERVACIONES:

- Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas.
- La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL			CÓDIGO:	PITR-PD-06							
DATOS GENERALES:											
Cantón:	Déleg	Clase de suelo:	de Rural	Subclase: Producción							
Tratamiento urbanístico:	Promoción productiva	Superficie bruta:	704,21 has.	Superficie neta:							
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-2	1000	20,00	20	0,4	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	10
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RR- RMD - M- IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ESPB									

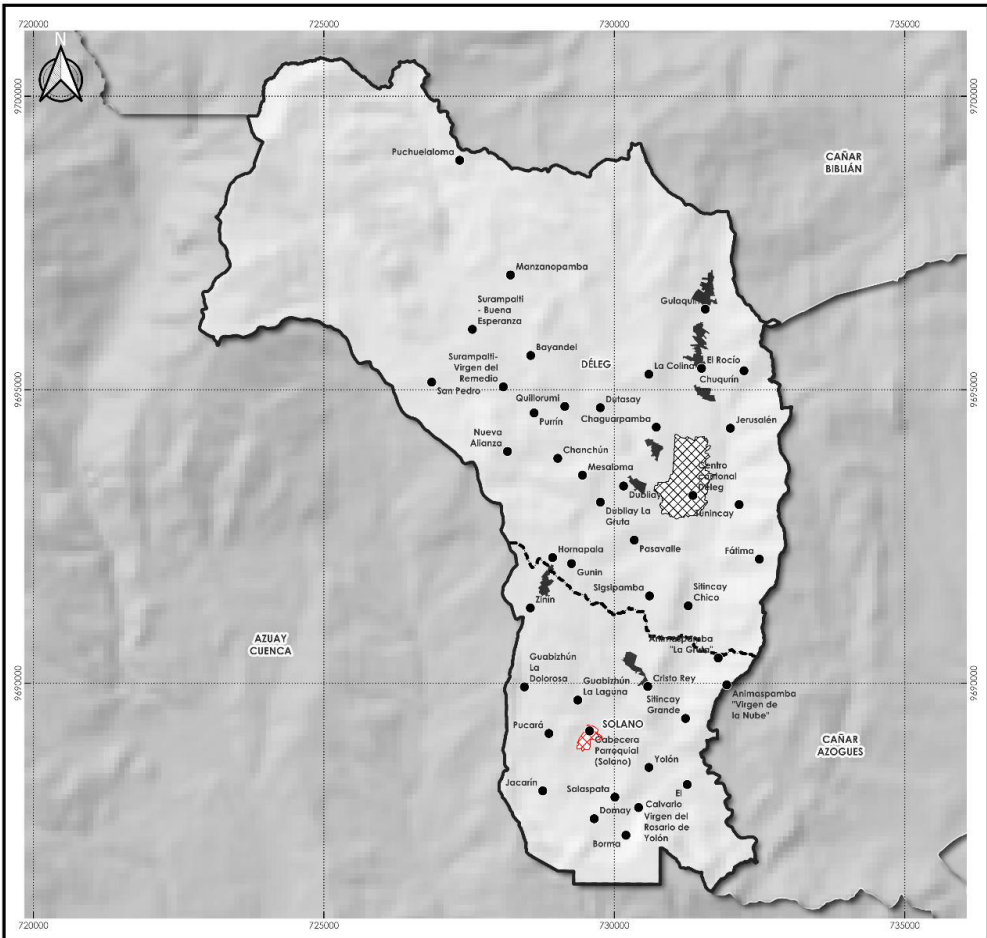
	– ESPS – ESPZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC – EIB – AVB – AVS – AVZ – AVC – PER – PERA – PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3.
Restringido:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 – RAD – IMIA – CSS3 – CSZ1 – CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 – CSZ5 – CSC3 – CSC4 – ERC – EAC – EIS
Prohibido:	PERMI – PERAI – PEIA – RNR5 – RNR6 – RNR7 – RNR9 – RNR10 – RNR11 – RNR1 – RNR2 – IAIA – IARA – CSC1 – CSC2 – CSC5 – EAE – ESPC – ESPE – EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. - En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. - El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. - Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por el desbordamiento de ríos, canales o fuertes precipitaciones, estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	

EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
• Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. • La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL								CÓDIGO:		PITR-PD-07	
DATOS GENERALES:											
Cantón: Déleg			Clase de suelo: Rural		Subclase: Producción						
Tratamiento urbanístico: Promoción productiva			Superficie bruta: 124,17 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-2	1.000	20,00	30	0,6	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	10
1-2	500	15,00	40	0,8	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	20
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RR- RMD - M– IBIA - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS4 - CSS5 – CSS6 – CSS7 - EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC - EDB – EDS - EDZ – EDC - ERB – ERS – ESPB									

	– ESPS – ESPZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC – EIB – AVB – AVS – AVZ – AVC – PER – PERA – PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3.
Restringido:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 – RAD – IMIA – CSS3 – CSZ1 – CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 – CSZ5 – CSC3 – CSC4 – ERC – EAC – EIS
Prohibido:	PERMI – PERAI – PEIA – RNR5 – RNR6 – RNR7 – RNR9 – RNR10 – RNR11 – RNNR1 – RNNR2 – IAIA – IARA – CSC1 – CSC2 – CSC5 – EAE – ESPC – ESPE – EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. - En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. - El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. - Cuando exista un eje de crecimiento como son las vías intercantonal y colectora, se considera fraccionamientos en lotes mínimos de 500 m², tomados a 100.00 m de las vías, luego de establecidos los retiros respectivos, siempre y cuando estos ejes de crecimiento cuenten con los servicios básicos de: agua para consumo humano, alcantarillado y energía eléctrica; se prohíbe estas divisiones cuando estos ejes de crecimiento se encuentren emplazados en; zonas de protección ambiental, regeneración del ecosistema, área con potencial de esparcimiento y recreo al aire libre, y en zonas que presenten o hayan registrados problemas geológicos.	

SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
• Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. • La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL			CÓDIGO:	PITR-PD-08							
DATOS GENERALES:											
Cantón:	Déleg	Clase de suelo:	de Rural	Subclase: Producción							
Tratamiento urbanístico:	Promoción productiva	Superficie bruta:	57,32 has.	Superficie neta:							
GRÁFICO:											
											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-2	1.000	20,00	30	0,6	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	10
1-2	500	15,00	40	0,8	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	20
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RR- RMD - M- IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ESPB									

	– ESPS – ESPZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – ETZ – ETC – EIB – AVB – AVS – AVZ – AVC – PER – PERA – PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR2 – RNR3.
Restringido:	CP3 – CP4 – RNR4 – RNR8 – RAD – IMIA – CSS3 – CSZ1 – CSZ2 – CSZ3 – CSZ4 – CSZ5 – CSC3 – CSC4 – ERC – EAC – EIS
Prohibido:	PERMI – PERAI – PEIA – RNR5 – RNR6 – RNR7 – RNR9 – RNR10 – RNR11 – RNNR1 – RNNR2 – IAIA – IARA – CSC1 – CSC2 – CSC5 – EAE – ESPC – ESPE – EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. - En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. - El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. - Cuando exista un eje de crecimiento como son las vías intercantonal y colectora, se considera fraccionamientos en lotes mínimos de 500 m², tomados a 100.00 m de las vías, luego de establecidos los retiros respectivos, siempre y cuando estos ejes de crecimiento cuenten con los servicios básicos de: agua para consumo humano, alcantarillado y energía eléctrica; se prohíbe estas divisiones cuando estos ejes de crecimiento se encuentren emplazados en; zonas de protección ambiental, regeneración del ecosistema, área con potencial de esparcimiento y recreo al aire libre, y en zonas que presenten o hayan registrados problemas geológicos.	

SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
• Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. • La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – CANTÓN DÉLEG											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-EXU-01			
DATOS GENERALES:											
Parroquia: Déleg			Clase de suelo: de Rural		Subclase: Expansión urbana						
Tratamiento urbanístico: Desarrollo			Superficie bruta: 3,66 has.		Superficie neta:						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habilitación			Edificación								
Altura de edificación (pisos)	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1-3	200	10,00	65	1,95		Pareada con retiro	5	-	-	3	50
USOS DE SUELO:											
General:		Residencial									
Principal:		Residencial de baja densidad (RBD).									
Complementario:		RMD – M - IBIA - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSS7 - CSZ4 - CSZ5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS – ERC - ESPB – ESPZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - ETB - ETS - EIB - EIS - EAB									

	- EAZ - ELAV1 - ELAV2 - ELAV3- CP1 - CP2 - PER - PERA - PERBI – PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR8.
Restringido:	RAD - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - ESPC - ETZ - ETC - EIZ - CP3 - CP4 - RNR9 - PERMI
Prohibido:	RR - IMIA - IAIA – IARA - CSC1 - CSC2 - ESPE - EIC - EIE - EAC – EAE - PERAI - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); INEN, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. - Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal, oleoducto y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme lo establecido en el Componente Urbanístico. Afectaciones por protección; y en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo II. De las afectaciones de la presente Ordenanza. - En el caso de los predios que se encuentren dentro del margen de protección del río o quebrada y tengan frente a vías públicas marginales definidas con veredas o bordillos, para la implantación de las edificaciones se mantendrá el retiro frontal desde la vía definido para el PIT. - En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado en la ficha de planeamiento urbanístico, éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de planeamiento urbanístico. - El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, en el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,50 metros. - En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título IV. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo III. Determinantes urbanísticas especiales. - No se podrán realizar procesos de habilitación y edificación en las áreas de afectación por protección y obra pública. - Las edificaciones que se construyan en zonas con susceptibilidad a inundaciones por la acumulación de aguas por fuertes precipitaciones estarán elevadas del nivel del suelo terminado una altura mínima de 1,00 metro.	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	

ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
• Se deberán encaminar acciones dirigidas a la recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. • La codificación de los usos de suelo asignados a los polígonos de intervención territorial se detalla en el Anexo 2, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
Plan parcial de urbanismo, vivienda de interés social.	

Anexo 2.

Codificación de usos de suelo.

1. Residencial (R).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Baja densidad	Residencial de baja densidad	RBD
Media densidad	Residencial de media densidad	RMD
Alta densidad	Residencial de alta densidad	RAD
Baja densidad rural	Residencial rural	RR

2. Mixto (M).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Mixto	Residencial, comercial, servicios, esparcimiento, equipamiento. (usos múltiples compatibles).	M

3. Industrial (I).**3.1 Industrial de bajo impacto ambiental (IBIA).**

Tipología	Establecimientos	Simbología
Alimentos y bebidas	Panificadoras artesanales: Repostería, panadería, pastelería, pizzería, decorado y pastillaje.	IBIA1
	Confites: Chocolates, dulces, maní, cocada, panela, café, miel de abeja.	
	Elaboración y empackado artesanal de café, té.	
	Elaboración artesanal de pastas: Fideos, tallarines y similares.	
	Conservación de alimentos: Dsecación y deshidratación de frutas, hortalizas, legumbres y verduras. Elaboración de salsas, mermeladas, jugos, jaleas y similares. Elaboración de especias y condimentos.	
	Productos lácteos: Helados, mantequilla, quesos, yogurt.	
	Bebidas artesanales: maltas, cervezas, vinos y similares.	
Textiles y prendas de vestir	Producción de textiles: Tejedurías de alfombras, bayetas, casimires, cobijas, chalinas, punto, tapices, fieltro. Tejeduría a mano y telar. Pintura en tela y cuero.	IBIA2
	Cordelería (sacos de cabuya, hamacas).	
	Productos a base de textiles: Cortinas, lencería (encajes, sábanas y manteles), bordado en general.	
	Prendas de vestir: Sastrería, modistería, ropa interior, exterior, deportiva, de bebé, para dormir.	
	Taller artesanal fabricación de sombreros.	
Cueros y afines	Talabartería, zapatería, peletería, confecciones en cuero, tallado y repujado.	IBIA3
Productos de madera y afines	Carpintería, ebanistería, muebles de mimbre, bambú y esterilla, marquetería, escultura, tallado, tapicería, muebles modulares, juguetes artesanales.	IBIA4
Cosmética y aseo	Elaboración artesanal de jabones, shampoo, desodorantes, ambientales, detergente, desinfectantes.	IBIA5

Tipología	Establecimientos	Simbología
Imprentas y similares	Elaboración de cosméticos, perfumes, maquillaje.	IBIA6
	Imprentas artesanales: Encuadernación, sellos, afiches y similares.	
	Talleres publicitarios: Adhesivos, impresión de lonas, letreros y afines.	
	Manualidades: Cajas y estuches de cartón, bolsas de papel, sobres, piñatas.	
Productos de cera y cerámica	Fabricación de papel artesanal.	IBIA7
	Fabricación artesanal de velas, cirios, moldes.	
Productos de metal	Talleres artesanales de cerámica, alfarería, estuco.	IBIA8
	Talleres de herrería, hojalatería, metal mecánico.	
	Elaboración de puertas, ventanas, pasamanos de aluminio y vidrio.	
Instrumentos musicales	Vitrales	IBIA9
	Talleres artesanales de orfebrería.	
Artículos deportivos	Fabricación de instrumentos musicales de cuerda, viento, teclado, percusión, etc.	IBIA10
Bloques y ladrillos	Elaboración de accesorios y artículos para juegos de mesa, pingpong, billar, rompecabezas, guantes, balones, bates, raquetas y similares.	IBIA11
Artículos varios	Fabricación de ladrillos, bloques. Capacidad hasta 40.000 unidades.	IBIA12
	Elaboración artesanal de bisutería, sombrillas, paraguas, coches para bebé, toldos	

3.2 Industrial de mediano impacto ambiental (IMIA).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Alimentos, bebidas y similares	Procesamiento industrial de frutas, hortalizas, legumbres y verduras: Conservación, desecación, deshidratación, congelación, enlatados. Salsas líquidas, mermeladas, jugos, condimentos.	IMIA1
	Procesamiento industrial de cereales, tubérculos, leguminosas: Harinas, sémola, almidón, glucosa, avena, tapioca, polvo de hornear, levadura, pastas.	
	Procesamiento de azúcares (remolacha), melaza, panela, miel artificial, jarabes edulcorantes.	
	Fabricación de bebidas alcohólicas: Fermentadas, destiladas, fortificadas, licores o cremas, aguardiente.	
	Procesamiento y fabricación de confites y similares: Chocolates, caramelos, dulces, esencias, café, té.	
	Hielo seco (dióxido de carbono) o natural	
Industria textil, cuero y afines	Fabricación industrial de textiles: Producción de fibras, hilandería, tejeduría, tintorería, confección y costura, no tejidos, PVC, geotextiles, cordelería, calzado, yute, cáñamo, paja toquilla.	IMIA2
	Procesamiento industrial del cuero y similares: Talabartería, zapatería, peletería, confecciones en cuero, tallado y repujado.	

Tipología	Establecimientos	Simbología
Plástico y caucho	Productos de plástico (vajillas, discos, botones)	IMIA3
	Productos de caucho (globos, guantes, suelas),	
Productos de madera	Fabricación de partes y piezas de madera para la construcción en general. Prefabricados.	IMIA4
	Fabricación de productos de madera, corcho, cestería y espartería.	
Papel y cartón	Fabricación de papel, cartón y artículos para uso doméstico e industrial.	IMIA5
Industria editorial	Edición e impresión industrial de periódicos, revistas, libros, carteles, catálogos, agendas, encuadernación, y afines.	IMIA6
Metalmecánica	Metalmecánica, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina. Acabados metálicos.	IMIA7
Manufacturas	Fabricación de equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros),	IMIA8
	Fabricación de bicicletas, coches, juguetes.	
Salud e investigación	Productos farmacéuticos.	IMIA9
	Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.	
	Aparatos ortopédicos, prótesis, instrumentos y suministros dentales.	
Bloques y ladrillos	Fabricación de ladrillos, bloques. Capacidad de 40.000 – 100.000 unidades.	IMIA10
Cerámicas y similares	Productos cerámicos (vajillas, placas de recubrimiento para pisos y paredes).	IMIA11
	Piezas sanitarias: lavamanos, inodoros y similares	

3.3 Industrial de alto impacto ambiental (IAIA).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Alimentos, bebidas y similares	Procesamiento industrial de alimentos cárnicos. Carnes de conserva, procesada y fresca. Plantas frigoríficas. Procesamiento de camarón.	IAIA1
	Procesamiento industrial de lácteos. Caseína, leche (desnatado y pasteurizado), helados, mantequilla, quesos, yogurt.	
	Procesamiento del tabaco, cigarrillos, esencias.	
	Embotellado de bebidas no alcohólicas y bebidas alcohólicas.	
	Procesamiento y elaboración de gelatinas.	
	Procesamiento y refinado del azúcar (caña de azúcar).	
	Elaboración de grasas y aceites vegetales y animales.	

Tipología	Establecimientos	Simbología
	Fabricación de alimentos para animales: Domésticos, de granja y otros, balanceado, forraje. Alimentos para la acuicultura.	
Fundición, aleación y galvanoplastia	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles),	IAIA2
	Fundición, aleación o reducción de metales.	
	Metal fundido o productos de tipo pesado.	
	Productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado).	
	Fabricación de tornillos, pernos, tuercas, alambre, herramientas y similares.	
Asfaltos y hormigones	Asfalto o productos asfálticos	IAIA3
	Procesamiento, triturado de materiales pétreos,	
	Planta producción de hormigón.	
Industria automotriz	Fabricación de partes de automóviles, camiones y similares.	IAIA4
	Ensamblaje de vehículos, camiones, motos y similares.	
Piezas y maquinaria	Fabricación de cámaras y películas fotográficas, proyectores, aparatos y equipos de laboratorio.	IAIA5
	Fabricación de material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías).	
	Fabricación de maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción.	
Vidrio	Vidrio o cristal de vidrio, fibra de vidrio	IAIA6
Pinturas y tintas	Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes.	IAIA7
	Fabricación de tintas, pigmentos	
Caucho y cuero	Caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos),	IAIA8
	Curtiembre (proceso húmedo).	
Procesamiento de la madera	Procesamiento mecánico: Aserrado, acepillado, tableado, impregnación	IAIA9
	Fabricación de tableros contrachapados, laminados, de partículas y otros.	
Cosmética y aseo	Fabricación de jabones, detergentes, compuestos de limpieza y aseo.	IAIA10
	Fabricación de cosméticos, perfumes, maquillaje.	
Productos agrícolas	Fertilizantes (simples) nitrogenados, fosforados, potásicos, azufrados. Fertilizantes combinados multinutrientes.	IAIA11
Acopio	Bodegas y botaderos de chatarra.	IAIA12
	Bodegas y silos.	

3.4 Industrial de alto riesgo ambiental (IARA).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Industria química	Químicos y petroquímicos: Acetileno, anilinas, amoníaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, y otros.	IARA1
	Farmacéutica: Desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio	
	Solventes: Disolventes, limpiadores, y similares.	
	Plásticos: Resinas y fibras sintéticas, materiales plásticos, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados.	
	Pesticidas: Insecticidas, fungicidas, herbicidas.	
Radioactivos	Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos.	IARA2
Explosivos	Fabricación, almacenamiento y comercialización de explosivos. Productos pirotécnicos.	IARA3
Acopio	Almacenamiento y manejo de productos de petróleo refinado.	IARA4
	Almacenamiento y envasado de gas licuado de petróleo.	
	Almacenamiento de sustancias químicas.	
Incineración	Incineración de residuos.	IARA5

4. Comercio y servicios (CSB).**4.1 Comercio y servicios barrial (CSB).**

Tipología	Establecimientos	Simbología
Comercio básico	Venta de abarrotes, lecherías, fruterías, despensas, mini mercados, locales para venta de artículos de primera necesidad.	CSB1
	Venta de comida rápida: Snacks, sandwiches, café, jugos, etc.	
	Confiterías, heladerías, pastelerías, panaderías	
	Farmacias, boticas, droguerías	
	Bazares, floristerías, papelerías, útiles escolares, venta de periódicos y revistas	
Servicios básicos	Bancos, cooperativas, bienes raíces, mandatos, mutualistas	CSB2
	Peluquerías, salones de belleza, cosmetología	
	Sastrería, costura, bordado	
	Reparación de calzado, cuero, artículos sintéticos.	
	Lavado de ropa, tintorerías	
Oficinas administrativas	Café internet, fotocopadoras, impresiones	CSB3
	Servicios profesionales (consultorios y oficinas individuales)	
Alojamiento doméstico	Casa de huéspedes, residencias estudiantiles, posadas (con menos de 6 habitaciones) y alojamiento rural (turismo comunitario).	CSB4

4.2 Comercio y servicios barrial (CSS).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Comercios especializados	Mercados, supermercados, delicatessen.	CSS1
	Restaurantes, picanterías, pizzerías	
	Ropa confeccionada, artículos de cuero, calzado, textiles, alfombras, telas y cortinas.	
	Artesanías, antigüedades, artículos de decoración, galerías de arte, artículos de dibujo, instrumentos musicales	
	Joyerías, relojerías, ópticas, bisutería.	
	Artículos deportivos, venta de bicicletas y motocicletas	
	Muebles y accesorios para el hogar, electrodomésticos, jugueterías	
	Artículos tecnológicos, celulares, cámaras, dispositivos de audio y video,	
	Repuestos y accesorios para automóviles y motocicletas (sin taller), venta de llantas y accesorios	
	Ferreterías medianas, almacén de pinturas, vidrierías	
	Licorerías (venta en botella cerrada)	
	Funerarias, venta de féretros (sin servicios exequiales)	
	Cosméticos, perfumes, artículos de higiene.	
	Productos farmacéuticos, ortopédicos, dentales.	
	Insumos agropecuarios y veterinarios.	
Servicios especializados A	Agencias de viajes y mudanzas, operadores turísticos.	CSS2
	Estacionamientos públicos, alquiler de vehículos en general.	
	Laboratorios clínicos, médicos y dentales.	
	Servicios de reparación (electricistas, relojeros, gasfiteros, electrodomésticos, radio y televisión)	
	Laboratorios y estudios fotográficos.	
	Reparación y mantenimiento de computadoras, equipos electrónicos, celulares, herramientas manuales, eléctricas y neumáticas, motores, máquinas de coser, electrodomésticos.	
	Seguridad privada.	
	Servicios exequiales, actividades de velación.	
	Servicios de limpieza general de edificios e industria.	
	Gimnasios, centros de cosmetología y masajes, baños turco y sauna. Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA)	
	Servicios de peluquería, alojamiento, adiestramiento y veterinaria para mascotas.	
Servicios especializados B	Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras.	CSS3
	Mecánicas livianas, vulcanizadoras.	
	Acopio y distribución al detal de GLP	
Comercios menor escala	Centros comerciales de hasta 1.000m ² de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos	CSS4
	Patio de venta de vehículos livianos	

Tipología	Establecimientos	Simbología
	Distribuidora de llantas y servicios.	
Actividades temporales	Ferias temporales, ocasionales al aire libre. Espectáculos públicos lúdicos recreativos.	CSS5
Oficinas administrativas (2)	Consultorios y oficinas agrupadas. Edificios de oficinas públicas y privadas.	CSS6
Alojamiento temporal	Residenciales, hostales, hoteles y pensiones.	CSS7

4.3 Comercio y servicios zonal (CSZ).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Centros de diversión	Bares, discotecas, salones (eventos, baile, banquetes), karaoke, billares bar-restaurant Juegos electrónicos, de video y salón	CSZ1
Comercios y servicios	Agencias y patios de vehículos, venta y alquiler de maquinaria liviana en general. Talleres mecánicos pesados, torno, enderezada, laminadoras, mecánica automotriz, carrocerías Distribuidora de materiales de construcción. Patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas. Actividades de apoyo al transporte y su logística	CSZ2
Acopio y bodegaje	Centros de acopio, bodegas. Centros de acopio y distribuidoras de GLP Bodegas comerciales y de productos que no impliquen riesgo. Gasolineras y estaciones de servicio.	CSZ3
Centros de comercio	Comercios agrupados en general hasta 5.000m ² de área útil Centros de comercio popular	CSZ4
Servicios de alojamiento	Complejos hoteleros, hosterías	CSZ5

4.4 Comercio y servicios barrial (CSC).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Servicios personales restringidos (1)	Prostíbulos, centros nocturnos (night club), cabarets, casas de citas.	CSC1
Servicios personales restringidos (2)	Moteles.	CSC2
Vehículos y maquinaria pesada.	Áreas de exposición, venta de maquinaria pesada, vehículos de transporte pesado. Partes piezas y accesorios.	CSC3
Materiales de construcción.	de Centros ferreteros, insumos para la industria, material de construcción al por mayor.	CSC4

Tipología	Establecimientos	Simbología
Centros comerciales.	Comercios agrupados en general mayores a 5.000m ² de área útil.	CSC5

5. Equipamiento (E).

Tipología		Establecimientos	Simbología
Educación			
Educación barrial		Unidades de educación básica	EEB
Educación sectorial		Unidades educativas	EES
Educación zonal		Unidades educativas del milenio	EEZ
		Institutos de educación especial	
		Institutos tecnológicos superiores.	
		Centros artesanales y ocupacionales.	
		Centros de enseñanza para conductores profesionales.	
		Centro de nivelación académica.	
Educación ciudad o regional		Campus universitarios. Universidades y escuelas politécnicas.	EEC
		Extensión universitaria	
Cultural			
Cultural barrial		Casa comunal	ECB
Cultural sectorial		Biblioteca	ECS
		Museo de artes populares	
		Galería exposición de arte	
Cultural zonal		Centro de promoción cultural	ECZ
		Centro de documentación	
		Centro cultural y auditorios	
Cultural ciudad o regional		Casa de la cultura	ECC
		Cinematecas y hemerotecas	
		Centro de convenciones	
		Teatro	
Salud			
Salud barrial		Puestos de Salud.	ESB
Salud sectorial		Centro de salud tipo A	ESS
Salud zonal		Centro de salud tipo B	ESZ
		Centro de salud tipo C – Materno infantil y emergencia	
		Hospital del día (Centro clínico – quirúrgico ambulatorio)	
		Centro de especialidades	
Salud ciudad o regional		Hospital básico	ESC
		Hospital general	
		Hospital de especialidades	
		Centros de experimentación clínica de alta especialidad	
Bienestar social			
Social barrial		Centros infantiles, CNH	EBSB
		Guarderías	
Social sectorial		Centros de estimulación temprana	EBSS

Tipología		Establecimientos		Simbología
		Asistencia social		
Social zonal		Albergues (centros de protección de menores)		EBSZ
		Centro tratamiento de adicciones		
Social ciudad regional		Orfanatos		EBSC
		Centro geriátrico		
		Centros de atención a personas con discapacidad		
Deportivo				
Deportivo barrial		Cancha de uso múltiple		EDB
		Cancha sintética		
Deportivo sectorial		Centro deportivo (público y/o privado)		EDS
		Cancha de fútbol – estadio (cap. hasta 500 personas)		
		Polideportivo – coliseo (cap. hasta 500 personas)		
Deportivo zonal		Polideportivo - coliseo (cap. hasta 2500 personas)		EDZ
		Estadio - (cap. hasta 2500 personas)		
Deportivo ciudad regional		Complejo deportivo – centros activos		EDC
		Centro de alto rendimiento		
		Estadio - (cap. mayor a 2500 personas)		
Religioso				
Religioso barrial		Capillas		ERB
Religioso sectorial		Templo - iglesia		ERS
		Casa de retiro		
Religioso ciudad regional		Catedral		ERC
		Centro de culto religioso		
		Convento - monasterio		
Seguridad pública				
Seguridad barrial		Vigilancia de policía		ESPB
		Brigada de seguridad		
Seguridad zonal		Unidad de policía comunitaria - UPC.		ESPZ
		Estación de bomberos		
Seguridad ciudad región		Cuartel militar		ESPC
		Cuartel de policía		
		Centro de detención provisional		
Seguridad especial		Centro de rehabilitación social		ESPE
Administración pública				
Administración sectorial		Administración parroquial		EAPS
		Juntas de agua, regantes		
Administración zonal		Direcciones distritales		EAPZ
		Direcciones zonales		
Administración ciudad o región		Administración de nivel cantonal		EAPC
		Sedes principales de entidades públicas		
		Centros administrativos nacionales		
Servicios funerarios				
		Cementerio		EFS

Tipología		Establecimientos	Simbología
Servicios sectorial	funerarios	Sala de velación	
Servicios zonal	funerarios	Cementerio (servicios de cremación y/o velación y osarios dentro del centro urbano)	EFZ
Servicios ciudad o región	funerarios	Parque cementerio – Camposanto (servicios de cremación y/o velación y osarios)	EFC
Transporte			
Transporte barrial		Estación de taxis o camionetas	ETB
		Parada de buses urbanos e interparroquiales	
Transporte sectorial		Estacionamiento de camionetas, taxis, buses urbanos e interparroquiales	ETS
		Parqueaderos públicos	
		Transporte terrestre turístico	
Transporte zonal		Terminales locales terrestre, marítimo (Puerto)	ETZ
		Centro de revisión técnica vehicular	
		Patio de custodia vehículos	
Transporte ciudad o región		Terminales de buses interprovinciales y de carga	ETC
		Terminal de transferencia	
		Estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	
Infraestructura			
Infraestructura barrial		Servicios higiénicos – baterías sanitarias	EIB
Infraestructura sectorial		Tanques de almacenamiento de agua	EIS
		Estaciones de bombeo de agua	
		Sistemas de riego	
Infraestructura zonal		Planta de tratamiento de agua potable	EIZ
		Mini central eléctrica	
Infraestructura ciudad o región		Central hidroeléctrica	EIC
		Central eólica	
Infraestructura especial		Tratamiento de aguas residuales, lagunas de oxidación y similares	EIE
		Relleno sanitario, botaderos, escombrera y similares	
Aprovisionamiento			
Aprovisionamiento barrial		Ferias de comercialización barrial.	EAB
Aprovisionamiento sectorial y zonal		Mercado de nivel parroquial, plataformas de comercialización	EAZ
		Mercado minorista.	
Aprovisionamiento de ciudad.		Mercado mayorista. Mercado de transferencia.	EAC
		Feria de ganado – comercialización de animales	
Aprovisionamiento Especial		Camal municipal - mataderos.	EAE

6. Espacios libres y áreas verdes (ELAV).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Áreas verdes barrial	Parque infantil, Parque barrial	ELAV1
Áreas verdes sectorial y zonal	Parque zonal, parque lineal, miradores - boulevard Parque central – plaza cívica - malecón	ELAV2
Áreas verdes ciudad.	Parque urbano Parque temático – botánico – acuático - ecológico	ELAV3

7. Conservación del patrimonio (CP).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Áreas consolidadas	Conjuntos históricos, núcleos y centros históricos, edificaciones patrimoniales	CP1
Hitos	Casas de hacienda, cementerios, plazas, esquinas, tramos,	CP2
Ámbitos arqueológicos	Áreas de interés arqueológico, complejos arqueológicos.	CP3
Vinculaciones	Caminos aborígenes, preincaicos, incaicos, coloniales y republicanos.	CP4

8. Protección ecológica (PE).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Protección ecosistémica y riesgos	Áreas de bosque y vegetación protectora: Usos científico, recreación ecológica y turismo. Protección de zonas de recarga hídrica. Protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua. Protección zonas de riesgo.	PER
Recuperación ambiental	Protección, repoblación vegetal según estudio ambiental.	PERA
Recreación bajo impacto	Ecoturismo y contemplación: caminata, senderismo, Interpretación, observación (fotografía). Ciclismo (ciclo paseos)	PERBI
Recreación mediano impacto	Ciclismo de montaña, camping, pesca deportiva, caza, turismo comunitario.	PERMI
Recreación alto impacto	Campo travesía para vehículos todo terreno, enduro.	PERAI
Investigación ambiental	Centros de investigación e interpretación ambiental.	PEIA

9. Recursos naturales (RN).

Recursos naturales renovables (RNR).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Agrícola y pecuario	Huertos familiares: Huertos y crianza de animales menores para sustento del núcleo familiar. Agricultura urbana.	RNR1

Tipología	Establecimientos	Simbología
	Viveros e invernaderos: Plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales bajo invernadero en superficies individuales menores a 500 m ²	RNR2
	Agrícola de frutales: Producción agrícola de árboles frutales: Agroforestería	RNR3
	Producción agrícola intensiva: Cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícolas, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición	RNR4
	Producción agrícola extensiva: Cultivos agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales	RNR5
Ganadería	Granjas de producción estabulada (intensiva): Producción pecuaria en corrales individuales y núcleos zoológicos en superficies superiores 2,5 hectáreas	RNR6
	Granjas de producción pecuaria (extensiva): Avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos.	RNR7
Forestal	Forestal de protección: Revegetalización con especies nativas.	RNR8
	Forestal de recuperación: Tala de especies introducidas y sustitución por especies nativas.	RNR9
	Forestal de explotación: Plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.	RNR10
Piscícola, acuícola	Explotación piscícola: Predios y aguas dedicadas a la pesca y actividades acuícolas. Acopio de insumos. Investigación producción acuícola.	RNR11

10. Recursos naturales no renovables (RNNR).

Tipología	Establecimientos	Simbología
Minería metálica	Extracción de minerales metálicos.	RNNR1
Minería no metálica	Extracción de áridos y pétreos	RNNR2



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.