

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
CEVALLOS  
EL CONCEJO MUNICIPAL DE CEVALLOS**

**ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE  
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO  
Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS 2023-2027**

## TABLA DE CONTENIDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	4
CONSIDERANDO .....	4
TÍTULO PRIMERO.....	18
GENERALIDADES .....	18
CAPÍTULO I.....	18
DEL OBJETO, ÁMBITO, VIGENCIA Y FINES .....	18
CAPÍTULO II .....	20
DE LOS PRINCIPIOS RECTORES.....	20
TÍTULO SEGUNDO .....	21
DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	21
CAPÍTULO I.....	21
INTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO NACIONAL.....	21
CAPÍTULO II .....	21
DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	21
SECCIÓN I .....	21
GENERALIDADES.....	21
SECCIÓN II.....	22
DE LA APLICACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN, CUMPLIMIENTO DE METAS, Y REPORTE DEL CUMPLIMIENTO DE METAS.....	22
SECCIÓN III.....	23
DE LA ARTICULACIÓN DEL PDYOT CON EL PRESUPUESTO MUNICIPAL .....	23
SECCIÓN IV .....	24
DOCUMENTOS TÉCNICOS.....	24
TÍTULO TERCERO .....	24
DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.....	24
CAPÍTULO I.....	24
GENERALIDADES .....	24
CAPÍTULO II .....	25
COMPONENTE ESTRUCTURANTE.....	25
SECCIÓN I .....	25
ESTRUCTURA URBANO RURAL .....	25
SECCIÓN II.....	28
CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	28
CAPÍTULO III.....	32
COMPONENTE URBANÍSTICO.....	32

SECCIÓN I .....	32
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO .....	32
SECCIÓN II .....	39
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO .....	39
SECCIÓN III.....	55
ESTRUCTURA VIAL .....	55
SECCIÓN IV .....	56
ZONAS DE PROTECCIÓN .....	56
SECCIÓN V .....	57
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS .....	57
SECCIÓN VI .....	59
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO .....	59
CAPÍTULO III .....	66
RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN .....	66
SECCIÓN I .....	66
DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO .....	66
CAPÍTULO IV .....	68
DOCUMENTOS TÉCNICOS.....	
DISPOSICIONES GENERALES .....	68
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	69
DISPOSICIONES DEROGATORIAS .....	70
DISPOSICIÓN FINAL .....	71

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ordenamiento territorial es esencial para el desarrollo sostenible, ya que permite una ocupación racional y planificada del suelo entre usos competitivos y a veces conflictivos, promoviendo un equilibrio entre las necesidades urbanas, agrícolas y ambientales. Una planificación adecuada garantiza que las potencialidades y limitaciones del territorio se consideren, resultando en un uso más eficiente y sostenible de los recursos disponibles.

Además, la planificación del uso del suelo facilita el desarrollo de infraestructuras y servicios públicos, mejora la calidad de vida de los habitantes y protege los ecosistemas, contribuyendo así a un territorio más ordenado y equitativo

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cevallos asume la responsabilidad y el deber de planificar el desarrollo cantonal en relación a sus recursos naturales, económicos, y sociales; y el ordenamiento del territorio cantonal como un instrumento basado en acciones a mediano y largo plazo, proponiendo soluciones a problemáticas territoriales mediante la generación de estrategias y políticas públicas, impulsando el desarrollo cantonal, y direccionando la gobernabilidad de manera democrática, participativa, equitativa e integradora con todos los actores presentes en el territorio.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial cantonal es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial de los GAD, vincula 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, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible, se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales. Complementariamente a los PDYOT se suscribe la necesidad de contar con los Planes de Uso y Gestión de Suelo, que son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

La Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Cantón Cevallos 2023-2027, se orienta a concretar el modelo territorial deseado, construido de manera técnica y participativa por los actores del cantón, a partir del cual se incluyen las necesidades, aspiraciones y visión prospectiva para el territorio.

## CONSIDERANDO

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

- Que**, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.”;
- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;
- Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;
- Que**, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: “El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”;
- Que**, el Artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “...La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”;
- Que**, los números 1 y 2 del Artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que: “...La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...”;
- Que**, el Artículo 238 de la Constitución prescribe: “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**, el Artículo 240 de la Constitución, dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;
- Que**, el Artículo 241 de la Constitución establece: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;

- Que**, los números 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución, establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: “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**, el Artículo 275 de la Constitución dispone que “(...) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...”;
- Que**, el Artículo 276 número 6 de la Constitución, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: “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**, el inciso segundo del Artículo 279 de la Constitución, dispone que: “Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley”;
- Que**, el inciso segundo del Artículo 280 de la Constitución, dispone que: “El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”;
- Que**, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”;
- Que**, el Artículo 415 de la Constitución, determina que: “El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes (...)”;
- Que**, el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su parte pertinente, prevé que: “(...) la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (...)”;
- Que**, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, entre otras, “Establecer el régimen de uso del suelo y

urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales(...).”;

**Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- 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 literal e) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal le corresponde: “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;” y “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,** la letra f) del Artículo 60 del COOTAD, establece que, entre las atribuciones del Alcalde, le corresponde “Dirigir la elaboración del Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial (...) para lo cual presidirá las sesiones del concejo cantonal de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley”;

**Que,** el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “La gestión integral del riesgo de desastres que afecten al territorio se ejecutará por los gobiernos autónomos descentralizados en atención al principio de descentralización subsidiaria, de manera coordinada, concurrente y de conformidad con lo dispuesto en la ley de la materia, los planes nacionales respectivos y los lineamientos expedidos por el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...).”;

**Que,** el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en

coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...);

**Que,** el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, fija que: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, 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. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos”;

**Que,** el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina como competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: “(...) la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial dentro de su respectiva circunscripción, la que se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.”;

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

**Que,** en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

- Que**, el Artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala los componentes mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en concordancia con el COOTAD;
- Que**, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...)b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. 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. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD)”;
- Que**, el Artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone que: “(...) los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con la participación ciudadana (...)”;
- Que**, el Artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.”;
- Que**, el Artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.”;
- Que**, el Artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;
- Que**, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS tiene por objeto: “(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo

equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

**Que**, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;

**Que**, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, estipula que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar especial y funcionalmente la actividades y recursos en el territorial, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativa y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno”;

**Que**, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

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

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

responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación”;

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

**Que**, el artículo 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley”;

**Que**, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, enuncia que: “La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria”;

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

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

**Que**, el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que: “Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes”;

**Que**, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida. Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo”;

**Que**, el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano 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. Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad”;

**Que**, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: “(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”; y, para el efecto tendrá la atribución: “Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo.

**Que**, el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: “(...) para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones

biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría (...);

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

**Que**, el artículo 7 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el número 3 establece que: "3. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya circunscripción se integren. La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas."

**Que**, bajo oficio Nro. GADMCEV-AL-2024-0470-O del 31 de octubre de 2024 se solicita la publicación en la página institucional SENPLADES de los instrumentos de planificación PDyOT y PUGS, al Señor Licenciado Edgar Javier Enriquez Terán, director Zonal de Planificación - 3, Subrogante SECRETARÍA NACIONAL DE PLANIFICACIÓN.

**Que**, el artículo 8 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDYOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDYOT 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: literal a) Al inicio de gestión de las autoridades locales";

**Que**, el artículo 10 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, fija: "Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la

definición de alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo”;

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

**Que**, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los Contenidos mínimos del componente urbanístico;

**Que**, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

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

**Que**, el artículo 59 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, uso y Gestión del Suelo, estipula: “Las regulaciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo son de carácter nacional y de cumplimiento obligatorio de los gobiernos autónomos descentralizados. La normativa local para el uso y la gestión del suelo emitida por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberá guardar concordancia con las regulaciones nacionales expedidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo y de ser el caso ser más específicas que éstas últimas”;

**Que**, el artículo 62 del Reglamento de la Ley Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento Del Agua establece que: “Servidumbre de uso público: extensión y finalidad. - 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 mas 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. (...) Las finalidades a cumplir mediante la servidumbre de uso público son las siguientes:

a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio hídrico público;

- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento;
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad;
- d) Garantizar el acceso a las personas encargadas de la operación, mantenimiento o control de la infraestructura o el área natural circundante. La servidumbre de uso público regulada en este artículo se aplicará igualmente a los embalses superficiales y con idéntica extensión;”

**Que**, la Ley Orgánica de Discapacidades, en el artículo 58.- Accesibilidad, determina que “Se garantizará a las personas con discapacidad la accesibilidad y utilización de bienes y servicios de la sociedad, eliminando barreras que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento e integración social. En toda obra pública y privada de acceso público, urbana o rural, deberán preverse accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad.

Los gobiernos autónomos descentralizados dictarán las ordenanzas respectivas para el cumplimiento de este derecho de conformidad a las normas de accesibilidad para personas con discapacidad dictadas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y al diseño universal.”

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

**Que**, bajo Acuerdo 094-2017 del Ministerio de Agricultura y Ganadería, Acuacultura y Pesca de fecha 27 de abril de 2017, determina: Artículo 1.- Establecer los procesos metodológicos para la definición de las zonas agroecológicas homogéneas y el cálculo de la Unidad Productiva Familiar - UPF para las provincias de la Sierra y del Litoral, de conformidad con el Informe Técnico, que consta como Anexo 1 al presente instrumento, en el cual se establecen 33 Zonas Agroecológicas Homogéneas, y se delimita la superficie referencial de la Unidad Productiva Familiar de cada zona agroecológica a nivel cantonal.

**Que**, el Artículo 6 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, señala los contenidos generales que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán considerar en la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

**Que**, el Artículo 9 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, que reforma la Resolución No. 003-CTUGS-2019, señala: “Sustitúyase la Disposición General Séptima por la siguiente: SÉPTIMA.- Para el proceso de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento y Ordenamiento Territorial, los

GAD deberán aplicar la Guía para la Formulación y/o Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDYOT), emitida por el ente rector de la planificación nacional y ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto.”;

**Que**, el artículo 3 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, define “La presente Norma Técnica, es de aplicación obligatoria para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos”;

**Que**, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo señala que, en los Títulos II y III de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos la vinculación de los PDYOT con los PUGS y la estructura y contenidos mínimos de los Planes de Uso y gestión de Suelo -PUGS-;

**Que**, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo señala que, en el Título IV de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos se establece el proceso de participación ciudadana y aprobación de los Planes de Uso y gestión del Suelo;

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

**Que**, el OF. PGE.No.: 20362 de 16-01-2015 ZONA RURAL: ÁREAS VERDES absuelto por la Procuraduría General del Estado publicado en el Registro Oficial 448, 28 de febrero del 2015 en la consulta dos y absolución 2 determina lo siguiente: “2. “¿Es procedente la entrega al GAD Municipal del porcentaje del 15% al 25% en calidad de áreas verdes o comunales en fraccionamientos de suelos por herencias, particiones judiciales y extrajudiciales, donaciones, venta de derechos y acciones en terrenos ubicados tanto en la zona urbana como en la rural?”. 2. De igual manera, siempre que exista división material o física del terreno en dos o más lotes, en virtud de herencias, donaciones, venta de derechos y acciones, se considera fraccionamiento, de conformidad con el vigente artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que prevé que: "Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto". Del tenor del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se concluye que es procedente la entrega al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, del porcentaje del 15% al 25% en calidad de áreas verdes o comunales en fraccionamientos de suelos por herencias, particiones judiciales y extrajudiciales, donaciones, venta de derechos y acciones, en terrenos ubicados tanto

en la zona urbana como en la rural, siempre que tales actos den lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del artículo 470 del COOTAD.”

- Que**, el Consejo de Planificación Cantonal en Sesión No.003 de fecha 29 y 30 de octubre de 2024, determina que la ordenanza en mención sea probada con informe favorable que contiene la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso actualización del PDYOT y PUGS;
- Que**, bajo Memorando Nro. GADMCEV-AL-2025-0501-M de fecha 10 de febrero de 2025, se receipta el Informe Respecto al Estudio de PDYOT y PUGS - INFORME TEC-DPOT-2025-001, el cual recomienda lo siguiente: “Considerar la incorporación de los polígonos de Corazón de Jesús, Mirador, y el Tambo Centro-La Universidad en la ordenanza vigente al Polígono de Intervención Territorial PIT 5 – ASENTAMIENTOS RURALES, del PUGS propuesto; Definir el sitio para el traslado del eje vial rural Norte, con código EVRN a la calle Pedro Fermín Cevallos por sus consideraciones establecidas en la Ordenanza de Gobierno Provincia; Mantener los frentes mínimos establecidos en la ordenanza vigente, esto es 10 y 12 metros, en Polígonos de Intervención Territorial correspondientes.”
- Que**, el Frente Unitario Campesino del Sector Urbano y Rural del Cantón Cevallos bajo oficio No. 009-2025 del 14 de febrero de 2025 genera una revisión del proyecto de ordenanza a probado en primer debate y genera observaciones.
- Que**, el Memorando Nro. GADMCEV-AL-2025-0296-M del 27 de enero de 2025 especifica la Respuesta a consultas GAD CEVALLOS – IGM. Determina que “Toda la generación del proyecto se ha realizado con base en metodología científica y cuenta con el respaldo bibliográfico de instituciones públicas y publicaciones científicas; y los productos cartográficos han sido elaborados con insumos con las características específicas para la escala de trabajo”.
- Que**, bajo Memorando Nro. GADMCEV-AL-2025-1033-M del 18 de marzo de 2025, se reciben actas de socializaciones a la ordenanza que Sanciona la Actualización del PDYOT-PUGS del cantón Cevallos 2023-2027 en el sector urbano y rural. - Ing. Pablo Bayas.
- Que**, bajo Memorando Nro. GADMCEV-AL-2025-1041-M del 18 de marzo de 2025 se reciben actas de socializaciones a la ordenanza que Sanciona la Actualización del PDYOT-PUGS del cantón Cevallos 2023-2027 en el sector urbano y rural. - Ab. Ricardo Jarrín.
- Que**, bajo Memorando Nro. GADMCEV-AL-2025-1047-M del 18 de marzo de 2025 se reciben las Actas de Socializaciones Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Cevallos 2023-2027.- Mg. Ronaldo López
- Que**, bajo Memorando Nro. GADMCEV-AL-2025-1053-M de fecha 19 de marzo de 2025 se reciben las Actas de Socialización con Requerimientos Ciudadanos para Análisis de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Cevallos 2023-2027 en el sector urbano y rural. Lic. Geovanny Cáceres.

**Que**, bajo Memorando Nro. GADMCEV-AL-2025-1094-M de fecha 21 de marzo de 2025 se reciben las ACTAS DE SOCIALIZACION - Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cevallos - Ab. Maribel Pico.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, Artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el concejo municipal

**Expide:**

**ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS 2023-2027**

**TÍTULO PRIMERO  
GENERALIDADES**

**CAPÍTULO I  
DEL OBJETO, ÁMBITO, VIGENCIA Y FINES**

**Artículo 1.- OBJETO.** La presente ordenanza tiene por objeto regular la aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de uso y Gestión del Suelo del Cantón Cevallos, instrumentos que regulan los principios y reglas generales sobre el uso, gestión, y aprovechamiento urbanístico del suelo urbano y rural; aseguran la distribución de cargas y beneficios y contribuyen al desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio; brindar una mejor calidad de vida, un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para la población.

**Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables en todo el territorio del Cantón Cevallos en relación al ordenamiento territorial, en su suelo urbano y rural, y surten efecto para la propiedad pública, comunitaria y privada de personas naturales, jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él. El plan de uso y gestión de suelo permite articular la norma urbanística con el PDYOT con contenidos estandarizados y criterios generales para regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

**Artículo 3.- VIGENCIA.** Las disposiciones estipuladas para la actualización del PDYOT Y PUGS tendrán la vigencia establecida en el marco legal.

**Artículo 4.- FINES.** Son fines de la presente ordenanza:

1. Utilizar de manera racional y sostenible los recursos del territorio.
2. Proteger el patrimonio natural y cultural del territorio.
3. Regular las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.
4. Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio cantonal.
5. Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo urbano y rural; y de ser el caso facultar el iniciar los procesos administrativos sancionatorios si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.
6. Definir mecanismos y herramientas para la gestión del territorio cantonal para una articulación adecuada entre los instrumentos de planificación formulados por los distintos niveles de gobierno y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo a nivel local, regional y nacional.
7. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal y sus procesos de desconcentración y descentralización.
8. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.
9. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción y actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector público.
10. Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de las áreas urbanas, así como, de ser necesario prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
11. Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
12. Garantizar el acceso a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y el derecho a la ciudad.
13. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.

14. Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones pública en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

## CAPÍTULO II DE LOS PRINCIPIOS RECTORES

**Artículo 5.- PRINCIPIOS.** 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 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.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I INTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO NACIONAL**

**Artículo 6.- DE LOS PLANES E INSTRUMENTOS.** - Instrumentos de ordenamiento territorial. Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, y sin perjuicio de lo establecido en normativa nacional y local, los instrumentos de ordenamiento territorial son:

1.- *Instrumentos del nivel nacional.* - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional, planes especiales para los proyectos nacionales de carácter estratégico y planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio.

2.- *Instrumentos de los gobiernos autónomos descentralizados.* - Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados son los planes de desarrollo y planes de ordenamiento territorial de las regiones, provincias, cantones y parroquias rurales.

3. *Otros instrumentos de planificación territorial.* - En el marco de la integración latinoamericana e inserción estratégica internacional, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en coordinación con el rector de políticas de relaciones exteriores, establecerá planes fronterizos, binacionales y regionales, tales como los correspondientes a la región andina, a zonas económicas nacionales, o a redes regionales.

### **CAPÍTULO II DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **SECCIÓN I GENERALIDADES**

**Artículo 7.- NATURALEZA DEL PLAN.** -Es competencia del GADM Cevallos en su territorio y 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.

El plan de desarrollo y ordenamiento territorial debe contemplar el territorio que ordena como un todo inescindible y, en consecuencia, considerar todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

**Artículo 8.- OBJETO.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora la calidad de vida y establece las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, tiene por objeto regular, ordenar, compatibilizar y armonizar las políticas y regulaciones que sobre el suelo se producen e incluir instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el presente plan.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDYOT) del cantón Cevallos y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, se encuentra detallado en el “Anexo 1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”, de la presente Ordenanza.

**Artículo 9.- VIGENCIA.** La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia temporal conforme la norma vigente, sin perjuicio de su aplicación hasta contar con la respectiva actualización.

**Artículo 10.- ACTUALIZACIÓN.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial podrá ser actualizados cuando el GADM Cevallos lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDYOT 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). Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización será obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de la nueva autoridad local.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implante en la jurisdicción del cantón y se deba adecuar el PDYOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.
- d) Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el período administrativo anterior seguirán vigentes.

## SECCIÓN II

### DE LA APLICACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN, CUMPLIMIENTO, Y REPORTE DEL CUMPLIMIENTO DE METAS

**Artículo 11.- APLICACIÓN.** Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cevallos a través de las dependencias respectivas en coordinación con las Asambleas Locales, Asambleas Territoriales y Consejo de Planificación Cantonal, velar por el cumplimiento pleno de la Propuesta y el Modelo de Gestión, de acuerdo a los lineamientos del Plan y su contribución al cumplimiento de las metas de desarrollo.

**Artículo 12.- SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN.** - El proceso de seguimiento comprende la recopilación y análisis de información que permita verificar y cuantificar los resultados de las acciones realizadas y el cumplimiento de la meta propuesta para el año de análisis (meta anualizada). Con este proceso se busca proporcionar alertas tempranas que permitan retroalimentar las políticas públicas en los territorios. El seguimiento no consistirá únicamente en reportar resultados, sino en efectuar un análisis de las situaciones a destacar y las que deben ser corregidas, identificando las

causas y consecuencias del incumplimiento de las metas. Corresponde al órgano competente realizar el monitoreo, seguimiento y evaluación de la ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; esto con la finalidad que previo a la aprobación de los proyectos de inversión, se requerirá informe favorable sobre la contribución al cumplimiento de los objetivos y metas propuestas en el Plan.

**Artículo 13.- CUMPLIMIENTO DE METAS.** - Las Direcciones requirentes o ejecutoras de los diferentes programas y proyectos o contratos de ejecución de obras; adquisición de bienes; prestación de servicios, incluidos los de consultorías; bajo su absoluta responsabilidad; reportarán a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial su cumplimiento.

**Artículo 14.- REPORTE DEL CUMPLIMIENTO DE METAS.** - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial reportará a la secretaria nacional de Planificación el cumplimiento de metas de acuerdo con los lineamientos establecidos por este organismo, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

### SECCIÓN III

#### DE LA ARTICULACIÓN DEL PDYOT CON EL PRESUPUESTO MUNICIPAL

**Artículo 15.- SUPREMACÍA DEL PLAN.-** Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado, según lo dispuesto en el Art. 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial hasta el mes de junio de cada año pondrá en conocimiento del Ejecutivo un listado programas y proyectos con presupuestos estimados que fueron priorizados en el PDyOT y aquellos nuevos que se generen, pero que por las circunstancias ameriten ser considerados en el presupuesto para su ejecución con la debida justificación.

Hasta el 30 de septiembre de cada año las respectivas direcciones entregarán a la de Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial todos los insumos necesarios para la formulación y/o validación de los planes, programas o proyectos a realizarse con los recursos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos, en los respectivos planes operativos anuales.

En caso de inversiones compartidas con otros niveles de gobierno se sujetarán al cronograma de trabajo e inversiones acordado con las partes.

**Artículo 16.- SUJECCIÓN DEL PRESUPUESTO PARTICIPATIVO.** - La formulación del presupuesto participativo se sujetará a las disposiciones legales establecidas en los art. 70 de Ley de Participación Ciudadana; y de la Ordenanza que Conformar y Regula el Funcionamiento del Sistema de Participación Ciudadana y Control Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cevallos.

**Artículo 17.- APROBACIÓN PRESUPUESTARIA.** - De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón Cevallos, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cevallos, para lo cual se contará obligatoriamente con los Informes de Articulación Institucional al PDyOT.

## SECCIÓN IV DE LA DOCUMENTACIÓN QUE FORMA PARTE DEL PDYOT

**Artículo 18.-** Los documentos que forman parte del PDyOT son los siguientes:

1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Actualización 2023-2027
  - Insumos de la fase preparatoria
  - Diagnóstico
  - Propuesta
  - Modelo de gestión
2. ATLAS: Cartografía oficial PDYOT – Actualización 2023-2027

## TÍTULO TERCERO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

### CAPÍTULO I GENERALIDADES

**Artículo 19.- NATURALEZA DEL PLAN.** - El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y sus planes complementarios son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para la administración pública, las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

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

**Artículo 20.- OBJETO.** - El Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cevallos tiene como objeto definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDYOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

**Artículo 21.- FINALIDAD.-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo tienen como finalidad, determinar la estructura urbano-rural del Cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDYOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del

suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

**Artículo 22.- VIGENCIA.** - El plan de uso y gestión de suelo del cantón Cevallos estará vigente por 12 años teniendo como referencia que el PUGS inició en el año 2019 y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

**Artículo 23.- DE LA INTERPRETACIÓN DE LA NORMA.** Para la interpretación de la presente ordenanza se entenderá ésta en el contexto y en función a los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Plan de Uso y Gestión de Suelo y de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 24.- COMPONENTES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.** - El PUGS se formula de acuerdo con la siguiente estructura:

1) Componente Estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del PUGS de largo plazo, que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.

2) Componente Urbanístico: Formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado del PDYOT.

## **CAPÍTULO II COMPONENTE ESTRUCTURANTE**

### **SECCIÓN I ESTRUCTURA URBANO RURAL**

**Artículo 25.- ESTRUCTURA URBANO RURAL.** -La estructura urbano rural del cantón Cevallos es el modelo de ocupación del territorio, derivado del Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que establece de manera general, la localización y distribución espacial de los asentamientos humanos, los sistemas públicos de soporte y las actividades que se desarrollan en el territorio.

**Artículo 26.- PERÍMETRO URBANO.** - El límite urbano constituye la delimitación del suelo con características urbanas, y se representa gráficamente con 49 puntos georeferenciados (WGS84Z17S) y línea continua, de la siguiente forma:

Mapa 1: Límite urbano del cantón Cevallos



**AL NORTE:** Desde el **Punto 31** con coordenadas X: 764557.9285 Y: 9850406.417 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 32** con coordenadas X: 764751.4618 Y: 9850498.829 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 33** con coordenadas X: 764835.4407 Y: 9850611.859 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 34** con coordenadas X: 764882.7483 Y: 9850659.802 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 35** con coordenadas X: 764860.8926 Y: 9850713.748 en donde se intersecta la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo con la Calle Los Eucaliptos; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 36** con coordenadas X: 764918.9948 Y: 9850768.521 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 37** con coordenadas X: 764885.6319 Y: 9850876.227 siguiendo la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección hacia el **Punto 38** con coordenadas X: 764828.3177 Y: 9850870.089 ubicado en la misma Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 39** con coordenadas X: 764842.1489 Y: 9850918.858 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 40** con coordenadas X: 764930.6803 Y: 9850966.363 ubicado en la Calle de tierra S/N; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 41** con coordenadas X: 765058.40 Y: 9851009.20 ubicado en la intersección con la Avenida 24 de Mayo; se continúa en dirección Sureste hacia el **Punto 42** con coordenadas X: 765188.00 Y: 9851010.40 ubicado en la proyección de la Calle Los Pinos; se continúa en dirección Sureste hacia el **Punto 43** con coordenadas X: 765412.3209 Y: 9851011.647 ubicado en la intersección de las Calles Los Pinos y Los Claveles; se continúa en dirección Sureste hacia el **Punto 44** con coordenadas X: 765442.5825 Y: 9850963.685 ubicado en la Calle Los Claves y Los Pinos; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 45** con coordenadas X: 765566.9165 Y: 9851000.786 ubicado en la Calle Los Pinos; se continúa por la Calle Los Pinos en dirección Noreste

hacia el **Punto 46** con coordenadas X: 765657.3671 Y: 9851027.167; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 47** con coordenadas X: 765786.9872 Y: 9851052.727 ubicado en la intersección de las Calles Los pinos y Avenida Pedro Fermín Cevallos.

**AL ESTE:** Desde el **Punto 47** con coordenadas X: 765786.9872 Y: 9851052.727 ubicado en la intersección de las Calles Los Pinos y Avenida Pedro Fermín Cevallos y ; se continúa en dirección Sureste hacia el **Punto 48** con coordenadas X: 765830.2859 Y: 9850928.744 ubicado en la Avenida Pedro Fermín Cevallos; se continúa en dirección Sureste hacia el **Punto 49** con coordenadas X: 765848.4893 Y: 9850813.608 ubicado en la intersección de las calles Los Eucaliptos y Pedro Fermín Cevallos; se continúa por la calle Pedro Fermín Cevallos en dirección Sureste hacia el **Punto 1** con coordenadas X: 765850.7118 Y: 9850764.078; se continúa por la Avenida Pedro Fermín Cevallos en dirección Suroeste hacia el **Punto 2** con coordenadas X: 765844.6793 Y: 9850658.192; se continúa por la Avenida Pedro Fermín Cevallos en dirección Suroeste hacia el **Punto 3** con coordenadas X: 765842.7743 Y: 9850591.358; se continúa en dirección Sureste hacia el **Punto 4** con coordenadas X: 765857.3794 Y: 9850460.865 ubicado en la intersección de las calles Juan Guevara y Pedro Fermín Cevallos; se continúa en dirección Sureste hacia el **Punto 5** con coordenadas X: 765905.0044 Y: 9850333.23 ubicado en la Avenida Pedro Fermín Cevallos; se continúa en dirección Sureste hacia el **Punto 6** con coordenadas X: 765968.1871 Y: 9850052.4 ubicado en la Avenida Pedro Fermín Cevallos; se continúa en dirección Sureste hacia el **Punto 7** con coordenadas X: 766093.4702 Y: 9849684.73 ubicado en la intersección de la Avenida Pedro Fermín Cevallos y Calle S/N hacia **Punto 8** con coordenadas X: 765993.0973 Y: 9849562.571 ubicado en la intersección de las calle S/N y Policarpa Tinajero; se continúa en dirección Suroeste

**AL SUR:** Desde el **Punto 8** con coordenadas X: 765993.0973 Y: 9849562.571 ubicado en la intersección de las calle S/N y Policarpa Tinajero; se continúa en dirección Suroeste hacia **Punto 9** con coordenadas X: 765908.2305 Y: 9849467.287 ubicado en la intersección de la Calle S/N y la Línea Férrea; se continúa en dirección Suroeste hacia el **Punto 10** con coordenadas X: 765835.3845 Y: 9849417.007 ubicado en la intersección de las calles S/N y Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa por la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo en dirección Suroeste hacia el **Punto 11** con coordenadas X: 765735.9625 Y: 9849393.407; se continúa en dirección Suroeste hacia el **Punto 12** con coordenadas X: 765611.3594 Y: 9849336.151 ubicado en la intersección de la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo y Calle Juan Elías Bucheli; se continúa por la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo en dirección Suroeste hacia el **Punto 13** con coordenadas X: 765446.3225 Y: 9849275.511; se continúa en dirección Suroeste hacia el **Punto 14** con coordenadas X: 765272.2177 Y: 9849194.272 ubicado en la intersección de las calles S/N y Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo hacia **Punto 15** con coordenadas X: 765196.7443 Y: 9849205.386 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa por la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo en dirección Noroeste

**AL OESTE:** Desde el **Punto 15** con coordenadas X: 765196.7443 Y: 9849205.386 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa por la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo en dirección Noroeste hacia el **Punto 16** con coordenadas X: 765117.4578 Y: 9849244.378; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 17** con coordenadas X: 765151.1488 Y: 9849334.523 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo e intersección con calle Las Peras; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 18** con coordenadas X: 765104.4322 Y: 9849431.549 ubicado en la intersección de las calles Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo y Las Manzanas; se continúa por la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo en dirección Noroeste hacia el **Punto 19** con coordenadas X: 765084.2204 Y: 9849540.647; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 20** con coordenadas X: 765072.1298 Y: 9849605.192 ubicado en la

Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 21** con coordenadas X: 765062.5006 Y: 9849664.68 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 22** con coordenadas X: 765052.3707 Y: 9849765.249 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 23** con coordenadas X: 764906.6641 Y: 9849905.119 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 24** con coordenadas X: 764859.039 Y: 9849978.567 ubicado en la intersección de las calles Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo y Manuel Vargas; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 25** con coordenadas X: 764754.6581 Y: 9850094.862 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 26** con coordenadas X: 764703.2618 Y: 9850167.894 ubicado en la intersección de la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo y Calle González Suárez; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 27** con coordenadas X: 764702.1103 Y: 9850173.437 ubicado en la intersección de la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo y Calle González Suárez; se continúa en dirección Noreste hacia el **Punto 28** con coordenadas X: 764710.3455 Y: 9850233.24 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noroeste hacia el **Punto 29** con coordenadas X: 764622.6577 Y: 9850282.2 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa hacia el **Punto 30** con coordenadas X: 764557.9285 Y: 9850406.417 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo hacia el **Punto 31** con coordenadas X: 764557.9285 Y: 9850406.417 ubicado en la Plataforma del Canal Ambato Huachi Pelileo; se continúa en dirección Noreste.

## SECCIÓN II

### CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

**Artículo 27.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.** - En función de su aprovechamiento, el suelo del cantón Cevallos se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural es independiente de la asignación político administrativa.

La clasificación de suelo se define a partir de las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional; la consolidación de la ocupación de los lotes, estructura predial y su nivel de fraccionamiento; amanzanamiento y estructura vial regular; capacidad de los sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios como los de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

La clasificación del suelo urbano y rural en el cantón Cevallos se encuentra delimitada en el *Atlas: Cartografía oficial PDYOT – Mapa Propuesta de la estructura urbano-rural (Clasificación del suelo)* y caracterizada en la siguiente tabla:

**Tabla 1:** Clasificación de suelo del cantón Cevallos

CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUPERFICIE (ha)	PORCENTAJE (%)
SUELO URBANO	178,41	9,50
SUELO RURAL	1699,52	90,50
<b>TOTAL</b>	<b>1877,93</b>	<b>100</b>

**Artículo 28.- SUELO URBANO.** - El suelo urbano es aquel 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.

**Artículo 29.- SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.** - El suelo urbano se subclasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado
- b) Suelo urbano no consolidado
- c) Suelo urbano de protección

Para la delimitación del suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, amenazas y riesgos naturales y antrópicos, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y municipal vigente.

La subclasificación del suelo urbano del cantón Cevallos se encuentra delimitada en el *Atlas: Cartografía oficial PDYOT – Mapa Subclasificación del suelo urbano* y caracterizado en la siguiente tabla:

*Tabla 2: Subclasificación de suelo urbano*

Clasificación de suelo	Subclasificación de suelo	Características	Superficie (ha)	Superficie (%)	Total (ha)	Total (%)
<b>Urbano</b>	Consolidado	Predominancia de nivel de ocupación <i>Consolidado y Complementación</i> Red vial completa, asfaltada y con aceras Concentración y cobertura total de equipamientos Cobertura total de servicios básicos Patrón de distribución concentrado de lotes pequeños Mínima presencia de lotes baldíos Concentración varios usos de suelo en un mismo lote	14,18	7,9	14,18	7,9
	No consolidado	Predominancia de nivel de ocupación en <i>Formación</i> Red vial incompleta y sin aceras Cobertura total de equipamientos en un 70% de la superficie Cobertura del 90% de servicios básicos Patrón de distribución disperso Alta presencia de lotes agrícolas Predominancia de uso de suelo de vivienda y lotes vacantes sin uso	164,23	92,1	164,23	92,1

Incluye las siguientes afectaciones que deberán ser incorporadas como protegidas una vez cumplidos los 12 años de vigencia del PUGS	Corresponde a zonas delimitadas como afectaciones en el componente urbanístico.	3,44	1,9		
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>		<b>178,41</b>	<b>100,0</b>	<b>178,41</b>	<b>100,0</b>

**Artículo 30.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.** - El 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. La superficie de suelo urbano consolidado en el cantón Cevallos es de 14,18 Ha.

**Artículo 31.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.** - El 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. La superficie de suelo urbano no consolidado en el cantón Cevallos es de 164,23 Ha.

**Artículo 32.- SUELO URBANO DE PROTECCIÓN.** - El suelo urbano de protección es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo de desastres para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Al momento no se considera suelo urbano de protección en el cantón Cevallos, sin embargo, una vez cumplidos los 12 años de vigencia del componente estructurante, se deberá incorporar en esta subclasificación las 3,44 ha. identificadas en la presente actualización, las mismas que al momento para no incumplir la ley y al mismo tiempo limitar el aprovechamiento de las zonas de baja capacidad de acogida, se hace uso de uno de los instrumentos de gestión determinado en el Art. 67 de la LOOTUGS denominado *afectaciones*.

**Artículo 33.- SUELO RURAL.** - El suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, que, por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o que, por sus especiales características biofísicas o geográficas, debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

**Artículo 34.- SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.** - El suelo rural se subclasifica en:

- Suelo rural de producción
- Suelo rural para aprovechamiento extractivo
- Suelo rural de expansión urbana
- Suelo rural de protección

La subclasificación del suelo rural del cantón Cevallos se encuentra delimitada en el *Atlas: Cartografía oficial PDYOT – Mapa Subclasificación del suelo rural* y caracterizada en la siguiente tabla:

Tabla 3: Subclasificación de suelo rural

Clasificación de suelo	Subclasificación de suelo	Características	Superficie (ha)	Superficie (%)	Total (ha)	Total (%)
<b>Rural</b>	Producción	Predominancia de Capacidad de Uso de la Tierra (CUT) con niveles II, III, IV y V El 50% de los lotes supera los 1200 m2 que representan el 87,7% de la superficie rural Concentración de usos productivos agropecuarios, sectorizados y distribuidas a manera de parches dispersos en suelos agrícolas, pecuarios y agropecuarios mixtos.	1548,56	91,12	1548,56	91,12
		Incluye las siguientes afectaciones que deberán ser incorporadas como protegidas una vez cumplidos los 12 años de vigencia del PUGS.	112,76	6,63		
	Protección	Márgenes de protección determinados en el PUGS 2019-2023	150,96	8,88	150,96	8,88
<b>TOTAL SUELO RURAL</b>			<b>1699,52</b>	<b>100</b>	<b>1699,52</b>	<b>100</b>

**Artículo 35.- SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN.** - El suelo rural de producción es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Este suelo no es susceptible a procesos de urbanización o densificación intensiva, pero si se permite vivienda de baja densidad vinculada con la producción agropecuaria, siempre que cumpla con las normas de aprovechamiento establecidas en la presente ordenanza. La superficie de suelo rural de producción en el cantón Cevallos es de 1548,56 Ha.

**Artículo 36.- SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO.** - El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad con lo previsto por la normativa vigente. De acuerdo al diagnóstico realizado en la actualización del PDYOT no se han identificado suelos con estas características en el cantón Cevallos.

**Artículo 37.- SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA.** - El suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definirán en la normativa secundaria.

En el cantón Cevallos no se define suelo rural de expansión urbana debido a que actualmente presenta un muy bajo nivel de consolidación. Menos del 1% de la superficie urbana está consolidada, el 3,2% está en proceso de conformación, el 11,7% corresponde a complementación, y un amplio 84,3% se encuentra en formación. Además, los lotes vacantes representan el 43% del total de predios y abarcan el 33,6% de la superficie urbana, ratificando la capacidad de recepción del área urbana actual, en consideración de las proyecciones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón.

**Artículo 38.- SUELO RURAL DE PROTECCIÓN.** - El suelo rural de protección es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo de desastres, 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.

### **CAPÍTULO III COMPONENTE URBANÍSTICO**

#### **SECCIÓN I INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

##### **PARÁGRAFO I POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL**

**Artículo 39.- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.** - . Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Los polígonos de intervención territorial se definen a partir de las características homogéneas del territorio.

El límite político-administrativo no representa un aspecto determinante para su definición. En el cantón Cevallos se determinan 12 polígonos de intervención territorial, de los cuales 5 son urbanos y 7 son rurales.

**Artículo 40.- DELIMITACIÓN DE PIT URBANOS.** - En función de las características homogéneas del suelo urbano se delimitan los PIT urbanos en el *Atlas: Cartografía oficial PDYOT – Mapa Propuesta de polígonos de intervención territorial urbanos*, y se caracterizan en la siguiente tabla:

**Tabla 4:** Polígonos de Intervención Territorial PIT urbanos

<b>Polígonos de Intervención Territorial Urbanos</b>	<b>Descripción</b>
<b>Código</b>	
<b>01</b>	Ajustado estrictamente al área urbana consolidada, incluye 24 manzanas claramente definidas, encierra dentro de sí 12 equipamientos y agrupa la mayoría de las actividades económicas. Corresponde al tejido urbano más antiguo del cantón y concentra los bienes inmuebles de mayor valor patrimonial.
<b>02</b>	Corresponde a la zona contigua al centro administrativo y le precede en cuanto a su nivel de consolidación por encontrarse aún en proceso de urbanización. Su cercanía al centro y la presencia de cuatro importantes equipamientos lo convierte en una potencial zona residencial de mediana densidad.
<b>03</b>	Corresponde a una zona poco consolidada, que en los últimos años demuestra una tendencia al crecimiento, su ubicación en los barrios Santa Rosa y Aire Libre, lo transforma en una potencial zona residencial reduciendo la presión urbanística de segundas residencias en suelo rural.
<b>04</b>	Comprende la zona urbana sur muy poco consolidada que a la fecha no se registra mayor presión por urbanizar, esta zona concentra los predios de mayores dimensiones de toda el área urbana; con estas características, se prevé que recete la futura vivienda a mediano plazo y largo plazo.
<b>05</b>	Con características similares al PIT (02) en cuanto a su nivel medio de consolidación, éste posee particularidades propias por concentrarse las ventas de calzado alrededor del Parque de la Madre, creando una segunda centralidad con un fuerte potencial turístico, ya que en esta zona recibe la mayor cantidad de turistas nacionales. Otra característica es que este PIT cuenta con la vía 13 de mayo que permite el acceso independiente al mismo.

**Artículo 41.- DELIMITACIÓN DE PIT RURALES.** - En función de las características homogéneas del suelo rural se delimitan los PIT rurales en el *Atlas: Cartografía oficial PDYOT – Mapa Propuesta de polígonos rurales de intervención territorial*, y se caracterizan en la siguiente tabla:

**Tabla 5:** Polígonos de Intervención territorial PIT rurales

<b>Polígonos de Intervención Territorial Rurales</b>	<b>Descripción</b>
<b>Código</b>	
<b>01</b>	Correspondiente a los márgenes de ríos y quebradas ya que cumplen funciones ecológicas que permiten el mantenimiento del recurso hídrico.
<b>02</b>	Asignado a las zonas con ciertas características especiales de suelo. Corresponde al suelo rural tradicionalmente cultivados y cuyo uso de suelo actual se mantiene como agropecuario.
<b>03</b>	Corresponde al suelo rural tradicionalmente cultivados y cuyo uso de suelo actual se mantiene como agropecuario.
<b>04</b>	Corresponden a los caseríos jerarquizados como núcleos rurales según el sistema de asentamientos humanos del PDYOT 2023-2027 y corresponden a Santo Domingo, Andignato y al conjunto Agua Santa y La Florida.
<b>05</b>	Corresponden a zonas en donde existe una concentración significativa de población y de fragmentación predial rural, y que, sin embargo, no tienen la infraestructura vial adecuada, estos corresponden a Vinces, Manantial, Tambo, Corazón de Jesús y el Mirador. Su delimitación busca dar una salida a predios que previamente ya han sido divididos en pequeñas dimensiones.
<b>06</b>	Se ajusta ligeramente su ubicación manteniéndose en el caserío de Jesús del Gran Poder, cuenta con accesibilidad vial y a la fecha de su demarcación encierra infraestructuras productivas en funcionamiento. Hasta la determinación de una normativa específica para este polígono, mediante un plan parcial, en el presente PUGS se establecen normas de aprovechamiento generales.
<b>07</b>	Correspondiente a los lotes de propiedad de la Universidad Técnica de Ambato.

## PARÁGRAFO II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Artículo 42.- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.** - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el glosario de esta Ley.

**Artículo 43.- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO.** - Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo urbano del cantón Cevallos son los siguientes: sostenimiento y consolidación; y se delimitan en el *Atlas: Cartografía oficial PDYOT – Mapa de tratamientos urbanísticos de los PIT urbanos*, y se caracterizan en la siguiente tabla:

*Tabla 6: Tratamientos urbanísticos de los PIT urbanos*

Polígonos de Intervención Territorial Urbanos	Clasificación de suelo	Subclasificación de suelo	Tratamiento	Superficie (ha)
<b>Código</b>				
01	Urbano	Consolidado	Sostenimiento	14,18
02	Urbano	No consolidado	Consolidación	34,24
03	Urbano	No consolidado		54,51
04	Urbano	No consolidado		32,78
05	Urbano	No consolidado		39,22

**a) Tratamiento de sostenimiento.** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

**b) Tratamiento de consolidación.** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

**Artículo 44.- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO RURAL.** - Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo rural del cantón Cevallos son los siguientes: conservación, recuperación y promoción productiva; y se delimitan en el *Atlas: Cartografía oficial PDYOT – Mapa de tratamientos urbanísticos de los PIT rurales* y caracterizan en la siguiente tabla:

*Tabla 7: Tratamientos urbanísticos de los PIT rurales*

Polígonos de Intervención Territorial Rurales	Clasificación de suelo	Subclasificación de suelo	Tratamiento	Superficie (ha)
<b>Código</b>				
01	Rural	Protección	Conservación	49,14
02	Rural	Protección	Recuperación Promoción productiva	101,82
03	Rural	Producción		
04	Rural	Producción	Promoción productiva	81,43
05	Rural	Producción		47,97
06	Rural	Producción		7,96

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

**b) Tratamiento de recuperación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

**c) Tratamiento de promoción productiva.** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

### PARÁGRAFO III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

**Artículo 45.- ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.-** Los estándares urbanísticos son 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.

El PUGS del cantón Cevallos establece los estándares urbanísticos para el cantón, de acuerdo con los artículos siguientes.

**Artículo 46.- ESTÁNDAR DE DENSIDAD DE VIVIENDA.** - Los estándares de densidad de vivienda se calculan considerando la normativa de aprovechamiento asignada a cada PIT, a partir de los cuales se establecen dos rangos de densidades: 150 a 200 hab./ha. para Residencial de baja densidad; y, 201 a 350 hab./ha. para Residencial de mediana densidad.

**Artículo 47.- ESTÁNDAR DE COBERTURA DE EQUIPAMIENTOS ESENCIALES.** - Como mínimo la cobertura de los equipamientos esenciales se realizará en función de las siguientes determinaciones:

Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Población servida (Hab)
Barrial	EDUCACIÓN	Corresponden a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los	Centros Educativos Inicial, preescolar y general básico	400	2000
			Colegio secundario, Unidad Educativa (nivel básico y bachillerato)	1000	20000

Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Población servida (Hab)
<b>Ciudad</b>		individuos para su integración en la ciudad	Centros de Educación Especial, Técnica, Artesanal, Laboral, Ocupacional, Investigación, Experimentación, Escuela - Taller, Sedes Universitarias	2000	50000
<b>Regional - Cantonal</b>			Campus Universitarios, Centros Tecnológicos, Centros de Educación Superior y Escuelas Politécnicas Superiores.	Cobertura Regional - Cantonal	200000
<b>Barrial</b>			Puestos de Salud, Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales	500	2000
<b>Local</b>	<b>SALUD</b>	Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;	Centros de Salud, clínicas (15 camas), consultorios (20 u) Hospital del Día, Unidades de Emergencia	1500	20000
<b>Ciudad</b>			Hospital General, Clínicas Hospital, Consultorios (+20 u), Hospital del Día	3000	50000
<b>Regional - Cantonal</b>			Hospital de Especialidades (>20 camas), Centros de Reposo y Rehabilitación	Cobertura Regional	200000
<b>Barrial</b>			Casa Comunal, Infocentro, bibliotecas barriales.	400	5000
<b>Local</b>	<b>CULTURA</b>	Corresponden a los espacios y edificaciones destinadas a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;	Bibliotecas, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.	1000	20000
<b>Ciudad</b>			Centros de Promoción, Culturales museos escénicos.	2000	50000
<b>Regional - Cantonal</b>			Casa de la Cultura, Hemeroteca, Cinemateca mayor 150 puestos	Cobertura Regional	200000
<b>Barrial</b>			Centros infantiles, Guarderías y casas cuna	400	2000
<b>Local</b>	<b>INCLUSIÓN SOCIAL</b>	Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos	Asistencia Social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares	1500	20000
<b>Ciudad</b>			Albergues de asistencia social (>50 camas), Centros Gerontológicos, Lugares para Población Adulto Mayor, Orfanatos	2000	50000
<b>Regional - Cantonal</b>			Centro de Protección de Menores	Cobertura Regional	200000
<b>Barrial</b>			<b>RECREACIÓN Y DEPORTE</b>	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde	Canchas deportivas (Básquet, Volibol, Futsal)

Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Población servida (Hab)
Local		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 por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental	Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos	1000	10000
Ciudad			Coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculos	2000	20000
Regional - Cantonal			Estadios, Coliseos (+500 plazas) zoológico.	Cobertura Regional	100000
Local	CULTO	Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos	Capillas, Grutas (hasta 200 puestos)	1000	5000
Ciudad			Templos e iglesias (hasta 500 puestos)	2000	20000
Regional - Cantonal			Catedrales, Monasterios, conventos (>500 puestos)	Cobertura Regional	200000
Barrial	SEGURIDAD	Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.	Unidad de Control del Medio Ambiente.	500	2000
Local			Retenes y UPC	1000	20000
Ciudad			Cuarteles Policiales y Estaciones de Bomberos y UVC	2000	50000
Regional - Cantonal			Cuarteles Militares, Centros de Rehabilitación, Penitenciarias, Cárceles	Cobertura Regional	250000
Ciudad	SERVICIOS FUNERARIOS	Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.	Funeraria, Cementerio Parroquial, salas de velación, osario	1500	20000
Regional - Cantonal			Parque Cementerio, Camposantos, Fosas, nichos, criptas, osarios y columnarios adscritos al cementerio, Crematorios	Cobertura Regional	100000
Local	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Son áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.	Agencias, sedes de gremios y federaciones profesionales.	300	5000
Ciudad			Municipio y Empresas Públicas Municipales	Ciudad	50000
Regional - Cantonal			Sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.	Cobertura Regional	200000
Barrial	TRANSPORTE	Es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte, son edificaciones e instalaciones destinadas	Parada de bus	300	500
Local			Terminal de buses urbanos, taxis y camionetas, centro de revisión, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados	1000	5000

Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Población servida (Hab)
<b>Ciudad</b>		a la movilidad de vehículos de transporte público y privado.	Estaciones de transporte, Inter parroquial, de transferencia y de carga	3000	50000
<b>Regional - Cantonal</b>			Terminal Interprovincial, Aeropuertos	Cobertura Regional	200000
<b>Local</b>		Es el equipamiento para intercambio de bienes productos perecibles y no perecibles que brindan un servicio de mercadeo o mercado.	Mercado Minorista, Centro de Acopio	1500	10000
<b>Ciudad</b>	APROVISIONAMIENTO		Mercado Mayorista, Camal Municipal	3000	100000
<b>Regional - Cantonal</b>			Terminal Pesquero, Campos FERIALES (Agropecuarios), CIAL	Cobertura Regional	200000

**Artículo 48.- ESTÁNDAR URBANÍSTICO DE ESPACIO PÚBLICO.** - La articulación entre PDYOT y PUGS establece una mirada integral de los espacios públicos que incluye de manera entrelazada la trama verde, el equipamiento, el espacio público y la movilidad pensada como una propuesta de equipamientos conectados por recorridos, tanto urbanos como rurales, que acondicionan a Cevallos como un lugar atractivo para el turismo local y mejoran la calidad de vida de sus ciudadanos.

**Áreas verdes.** - Las áreas verdes deberán contar con una variedad de especies vegetales, que incluyen árboles, arbustos, hierbas y flores (plantas frutales de hoja caduca características del cantón); que proporcionen beneficios ecológicos, entre los cuales se destaca la producción de sombra, refugios para la fauna, mejoramiento de la calidad del aire, atenuación del ruido y captura de gases de efecto invernadero y otros contaminantes. El mantenimiento de estas áreas deberá garantizar la salud y longevidad de las especies vegetales, que incluyen el riego, la poda y la eliminación de las malezas. Deberán prevalecer los espacios abiertos, de encuentro, juegos infantiles y con superficies permeables en al menos el 75% de la superficie.

**Trama verde.** - Uno de los mayores déficits identificados corresponde al índice verde urbano, y por ello, se propone incorporar a la trama verde los PIT 1 y 2 rurales más las áreas de afectación (263,72 ha en total). A la trama verde se incluirá el parque de la familia y parques de bolsillo en los predios de tenencia municipal correspondientes a las áreas verdes, con las consideraciones establecidas en el acápite anterior.

**Red vial.** - Se establece la necesidad de incorporar secciones viales que incluyan vegetación, ya sea en parterre o en aceras, siendo lo ideal lo segundo, ya que la vegetación en acera aporta sombra y regula el confort térmico de los peatones. Dependiendo de las secciones viales puede tomarse la mejor decisión en cuando a la ubicación arbórea; se plantea la necesidad de revisión y actualización del Plan Vial, ya que las secciones definidas en el Plan, no plantean una franja de vegetación, a pesar de contar con dimensiones de sección que sí lo permiten.

**Verde privado.** - Como aporte al verde urbano, se plantea suelo permeable en uno o más, de los retiros de las edificaciones: En los PIT (03) y (04) denominados Residencial de baja densidad se establece que el 50% del área total de los retiros sea suelo permeable con vegetación; mientras que, en los PIT (02) denominado Residencial de mediana densidad y (05) Zona turística del calzado se establece el 35%.

## SECCIÓN II APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

**Artículo 49.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.** - El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

Los planes parciales podrán generar nuevas tipologías y nuevas compatibilidades en los usos de suelo y en las actividades económicas asignadas. También podrán establecer nuevos códigos de edificabilidad, condiciones y casos especiales para su aplicación, de existir, en función de la necesidad del Plan.

### PARÁGRAFO I USO DE SUELO

**Artículo 50.- USOS GENERALES.** - Es aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. Los usos establecidos para el suelo cantonal se detallan en las siguientes tablas:

*Tabla 8: Usos generales de PIT urbanos*

Polígonos de Intervención Territorial Urbanos		
Código	Tratamiento	Uso General
01	Sostenimiento	Múltiple
02	Consolidación	Residencial
03		Residencial
04		Residencial
05		Múltiple

- **Múltiple.** - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.
- **Residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

*Tabla 9: Usos generales de PIT rurales*

Polígonos de Intervención Territorial Rurales		
Código	Tratamiento	Uso General
01	Conservación	Protección ecológica
02	Promoción productiva	Agropecuario
	Recuperación	Protección ecológica
03	Promoción productiva	Agropecuario
04		Residencial
05		Residencial
06		Industrial
07		Equipamiento

- **Protección Ecológica.** - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.
- **Agropecuario:** Se permiten usos relacionados con la vivienda rural, actividades agroproductivas y equipamientos de gran escala, estos últimos se condicionan a reglamentos de escala superior dependiendo de su naturaleza para evitar impactos en el territorio.
- **Residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.
- **Industrial:** Se definen como usos complementarios aquellos relacionados a la industria de mediano y alto impacto, además de equipamiento complementario para su correcto funcionamiento. Estos usos de suelo podrán ser ajustados a futuro a través de un plan complementario, plan que se prevé en el PDOT 2023 -2027 a través del programa denominado “Crecimiento industrial ordenado: funcionamiento de un polígono industrial”.
- **Equipamiento:** Asignado al conjunto de predios pertenecientes a la Universidad Técnica de Ambato, se les asignan específicamente aquellos usos relativos a sus funciones, considerando su ubicación en suelo rural.

**Artículo 51.- USOS ESPECÍFICOS.** - 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, tal y como se definen a continuación:

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

Para la denominación del uso de suelo principal se aplica de manera estricta la nomenclatura establecida en los artículos 33, 34 y 35 de la Resolución 005-CTUGS-2020; para aquellos casos en los que se repite el uso principal entre PIT, pero que debido a sus compatibilidades diferenciadas requiere una distinción, se utiliza una numeración para identificarlos, por ejemplo: Múltiple 1 y Múltiple 2 que difieren en cuanto a los usos compatibles, restringidos y prohibidos.

En el suelo urbano del cantón Cevallos se definen los siguientes usos principales:

- **Múltiple 1:** Asignado al PIT 1 y al eje vial 24M, en los cuales, se permite la mayor cantidad de usos de suelo debido a su actual diversidad comercial y de servicios, condicionando aquellas que puedan afectar el libre y adecuado funcionamiento de esta zona caracterizada por ser la más densamente poblada.
- **Residencial de mediana densidad:** Aplicado al PIT 2, se propone una compatibilidad con un mayor número de usos de suelo con relación al Residencial de baja densidad 1 y menor con relación al Múltiple 1.

- **Residencial de baja densidad 1:** Aplicado a los PIT 3 y 4 ubicados al norte y sur del área urbana, se permiten equipamientos de escala barrial y sectorial, así como, usos y servicios afines a la vivienda, entre otros.
- **Múltiple 2:** Asignado al PIT 5 cuyas compatibilidades son menos permisibles que el Múltiple 1, ya que se prevé fortalecer este PIT como una zona turística alrededor del calzado y otras actividades artesanales y compatibles con dichas actividades.
- **Comercial y de servicios 1:** LF1, asignado a los frentistas del eje vial de la Av. España y la línea férrea (tramo comprendido entre las calles Corina Sánchez, al sur; y Los Eucaliptos), este eje es el límite entre los PIT urbanos; por lo cual, debido a la importancia cultural e histórica, así como el gran potencial turístico, se le asigna un uso principal diferenciado con el objetivo de concentrar equipamiento, actividades comerciales y de servicios compatibles con el disfrute del espacio público urbano.
- **Comercial y de servicios 2:** LF2, asignado a los frentistas del eje vial de la Av. España y la línea férrea (tramo comprendido entre la calle Los Capulíes y el límite urbano sur, este eje atraviesa el PIT 4 cuya consolidación está prevista a mediano y largo plazo). Este uso corresponde a la “Zona rosa” del cantón.
- **Comercial y de servicios 3:** LF-a, asignado a los frentistas del eje vial comprendido entre la calle González Suárez hasta el límite urbano norte)
- **Comercial y de servicios 4:** LF-b, asignado a los frentistas del eje vial comprendido entre la calle Corina Sánchez y Los Capulíes)
- **Protección de riesgos:** Uso asignado a las zonas de afectaciones en base al Art. 67 de la LOOTUGS, los usos compatibles son limitados y se refieren a actividades orientadas hacia su recuperación como reforestación, estabilización, etc. Con respecto a los usos restringidos se condiciona la posibilidad de su aprovechamiento como espacio de recreación y paseo mediante senderos ecológicos bajo el cumplimiento de determinados parámetros.

En el suelo rural se definen los siguientes usos principales:

- **Protección ecológica:** Asignado al PIT 1 y PIT 2, sus compatibilidades son reducidas y limitadas a la edificación. Corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Se permiten usos relativos a la conservación, reforestación y aprovechamiento como potenciales espacios públicos se permiten y/o condicionan para su utilización desde una perspectiva sostenible. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.
- **Agropecuario:** Asignado al PIT 2 y 3, corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
- **Residencial de baja densidad 2:** Asignado a los PIT 4 y 5, se diferencia del Residencial de baja densidad 1, por tener menor cantidad de usos compatibles, buscando cubrir las necesidades de la población de estos núcleos y asentamientos, pero evitando incentivar el crecimiento de actividades ajenas al suelo rural.

- **Industrial:** Asignado al PIT 6, se definen como usos complementarios aquellos relacionados a la industria de mediano y alto impacto, además de equipamiento complementario para su correcto funcionamiento. Estos usos de suelo podrán ser ajustados a futuro a través de un plan complementario, plan que se prevé en el PDOT 2023 -2027 a través del programa denominado “Crecimiento industrial ordenado: funcionamiento de un polígono industrial”.
- **Equipamiento:** Asignado al PIT 7, conjunto de predios pertenecientes a la Universidad Técnica de Ambato, se les asignan específicamente aquellos usos relativos a sus funciones, considerando su ubicación en suelo rural.
- **Múltiple 3:** Asignado al eje vial EVRN ubicado en la Avenida Pedro Fermín Cevallos hacia el norte hasta el PIT 2. Al ser un eje vial poco poblado, con condiciones topográficas adecuadas, se le asigna actividades de uso múltiple.
- **Múltiple 4:** Asignado al eje vial EVR24M ubicado en la Avenida 24 de mayo en el área rural. Al ser un eje vial poco poblado, con condiciones topográficas adecuadas, se le asigna actividades de uso múltiple.
- **Comercial y se servicios 5:** EVRS Avenida Policarpa Tinajero desde el límite urbano sur hasta el límite cantonal sur. Al ser un eje vial poco poblado, con condiciones topográficas adecuadas, se le asigna actividades comerciales y de servicios.
- **Comercial y se servicios 6:** EVRCR Camino el Rey desde el PIT 2 rural hasta el límite cantonal sur oeste. Al ser un eje vial poco poblado, con condiciones topográficas adecuadas, se le asigna actividades comerciales y de servicios.

**Artículo 52.- ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO URBANOS Y COMPATIBILIDADES.**

- En la siguiente tabla se norma la asignación de usos en suelo urbano, así como sus compatibilidades y restricciones de funcionamiento, para su correcta aplicación es necesario remitirse al Anexo 1 del Plan de Uso y Gestión de Suelo.:

PIT y/o ejes viales urbanos		USOS DE SUELO EN ÁREA URBANA		
Cod	Uso Principal	Complementarios	Restringidos	Condiciones de funcionamiento para usos restringidos
01	Múltiple 1	Todos aquellos usos complementarios en Residencial de mediana densidad. Adicionalmente, se permiten los siguientes: 1.1 - 1.2 - 2.2.4 - 2.3.1 - 2.4.5 - 2.5.6 - 3.1.8 - 3.2.10 - 3.2.11 - 3.2.12 - 3.2.13 - 3.2.14 - 3.2.15 - 3.2.16 - 3.2.17 - 3.2.18 - 3.2.19 - 3.2.20 - 3.2.21 - 3.2.22 - 3.2.23 - 3.2.24 - 3.2.25 - 3.2.26 - 3.2.27 - 3.2.28 - 3.2.29 - 3.2.30 - 3.2.31 - 3.2.32 - 3.3.2 - 3.3.10 - 3.3.11 - 3.3.12 - 3.3.13 - 3.3.14 - 3.3.15 - 3.3.16 - 3.3.17 - 3.3.18 - 3.4.1 - 3.4.2 - 3.4.3 - 3.4.4 - 3.7.1 - 3.7.2 - 3.7.3 - 3.8.10 - 3.8.11 - 4.1 - 4.8 - 4.13 - 4.18 - 4.22 - 5.3.10 - 5.3.2 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.4.4 - 5.4.5 - 5.6 - 5.1.1 - 5.1.10 - 3.5.13 - 5.6.31 - 6.1.2 -	3.4.1 - 3.4.2 - 3.4.3 - 3.4.4 - 3.4.5 - 3.4.6 - 3.4.7 - 3.4.8 - 3.4.9 - 3.4.10 - 3.4.11 - 3.4.12 - 3.4.13 - 3.4.14 - 3.4.15 - 3.4.16 - 3.4.17 - 3.4.18 - 3.4.19 - 3.4.20 - 3.4.21 - 3.4.22 - 3.5.3 - 5.4.6 - 6.1.18 - 6.1.19 - 6.1.20 - 6.1.22 - 6.1.23 - 6.1.24	Los usos 3.4.5 al 3.4.22; el uso 3.5.3, y los usos 3.8.1 al 3.8.7 se permiten siempre y cuando tengan el espacio adecuado al interior del predio para el funcionamiento propio, de modo que no utilice el espacio público como calzada y/o acera para parqueadero de vehículos o para ofrecer su servicio. Deberá contemplar las medidas adecuadas para el ingreso y salida de camiones sin causar conflictos vehiculares. El uso 5.4.6 se permiten siempre y cuando se encuentren fuera del radio de influencia de 300 m de los establecimientos educativos de los niveles: General Básica, Bachillerato y Superior. Los usos 6.1.18 al 6.1.24, se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para el aislamiento e insonorización, de modo que vibraciones y/o ruidos producidos por estos usos no afecten a los vecinos colindantes, ni al correcto desarrollo del uso principal del PIT en el que se ubican. (Máximo permitido 60 decibelios de 06h00 a 20h00 y un máximo de 50 decibelios de 20h00 a 06h00).
		24M		

PIT y/o ejes viales urbanos		USOS DE SUELO EN ÁREA URBANA		
Cod	Uso Principal	Complementarios	Restringidos	Condiciones de funcionamiento para usos restringidos
		6.1.6- 7.1.1 - 7.1.2 - 7.1.3 - 7.1.4 - 7.2 - 7.3.3 - 7.3.4		
02	Residencial de mediana densidad	<p>Todos aquellos usos complementarios en Residencial de baja densidad.</p> <p>Adicionalmente, se permiten los siguientes:</p> <p>1.2 -2.2.4- 2.2.7 - 2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 -2.3.4 - 2.3.5 - 2.3.6 - 2.3.7 - 2.3.8 - 2.4.5 - 2.4.6 - 2.4.7 - 2.5.6- 2.7.8 - 3.1.8 - 3.2.1 - 3.2.2 - 3.2.3 - 3.2.4 - 3.2.5 -3.2.6 - 3.2.7 - 3.2.8 - 3.2.9 - 3.5.6 - 3.5.7 - 3.5.8 - 4.2- 4.3 - 4.4 - 4.5 - 4.6 - 4.7 - 4.8 - 4.9 - 4.10 - 4.11 - 4.12 - 4.14 - 4.15 - 4.19 - 4.21 - 4.22 - 5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.1.4 - 5.1.5 - 5.1.6 - 5.1.7 - 5.1.8 - 5.1.9 - 5.1.10 - 5.1.11 - 5.2.1 - 5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.4 - 5.2.5 - 5.2.6 - 5.2.7 - 5.2.8 - 5.2.13 - 5.2.14 - 5.2.15 - 5.2.16 - 5.2.17 - 5.3.1 - 5.3.4 - 5.3.5 - 5.3.6 - 5.3.7 - 5.3.8 - 5.3.9 - 5.3.11 - 5.4.1- 5.4.2 - 5.4.3 - 5.4.4 - 5.4.5 -5.4.7 - 3.5.13- 5.6.1 - 5.6.2 - 5.6.3 - 5.6.4 - 5.6.5 -5.6.6 - 5.6.7 - 5.6.8 - 5.6.9 - 5.6.10 - 5.6.11 -5.6.12 - 5.6.13 - 5.6.14 - 5.6.15 - 5.6.16 - 5.6.17 - 5.6.18 - 5.6.19 - 5.6.20 - 5.6.21 - 5.6.22 - 5.6.23 - 5.6.24 - 5.6.25 - 5.6.26 5.6.27 - 5.6.28 - 5.6.29 - 5.6.30 - 5.6.31 - 5.7.1 - 5.8.1 - 5.8.2 - 6.1.2 - 6.1.3 - 6.1.4 - 6.1.6 -6.1.8 - 6.1.9 - 6.1.10 - 6.1.12 - 6.1.13 - 6.1.14 - 6.1.15 - 6.1.16 - 6.1.17 - 6.1.25 - 6.1.26 - 6.1-27 - 6.1.28 - 7.3.1 - 7.3.2 - 7.3.3 - 7.3.4 - 7.4 - 7.5</p>	<p>2.3.9 - 2.4.5 - 2.4.6 - 2.4.7 - 2.5.10 - 3.3.1 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.3.9 - 3.5.1 - 3.5.2 - 3.5.3 - 3.5.4 - 3.5.5 - 3.5.9 - 3.5.10 - 3.5.11 - 3.5.12 - 4.16 - 4.17 - 5.2.9 - 5.2.10 -5.2.11 - 5.8.3 - 5.8.4 - 5.8.5 - 5.8.6 - 5.8.7 - 5.8.8 - 5.8.9 - 5.8.10 - 5.8.11 - 5.8.12 - 5.8.14 - 5.8.15 - 5.8.16 -5.8.17 - 5.9.1 -5.9.2 - 5.9.3 - 6.1.7 - 6.1.11 - 6.1.18 - 6.1.19 - 6.1.20 - 6.1.21 - 6.1.22 - 6.1.23 - 6.1.24 - 6.1.29</p>	<p>El uso 2.3.9 se permiten siempre y cuando su ubicación se determine mediante estudios municipales y/o responda a un Plan de Movilidad.</p> <p>Los usos 2.4.5 - 2.4.6 - 2.4.7 - 2.5.10 se permiten siempre y cuando su ubicación se determine mediante estudios municipales y/o responda a un plan complementario. En cualquiera de los dos casos, se deberán presentar estudios de impacto urbano, que incluya medidas en el diseño arquitectónico para garantizar accesibilidad, parqueadero y gestión de impactos ambientales como ruidos, olores y/o vibraciones. Estos estudios y planos urbano-arquitectónicos de impactos urbanos serán aprobados por el Departamento de Planificación.</p> <p>Los usos 3.3.1 al 3.3.9; 3.5.1 al 3.5.5; 3.5.9 al 3.5.13; y, desde el 5.2.9 al 5.2.11 se permiten siempre y cuando tengan el espacio adecuado al interior del predio para el funcionamiento propio, de modo que no utilice el espacio público como calzada y/o acera para parqueadero de vehículos o para ofrecer su servicio. Deberá contemplar las medidas adecuadas para el ingreso y salida de camiones sin causar conflictos vehiculares.</p> <p>Los usos 3.5.14 - 4.2 - 4.16 - 4.17 - 5.9.1 - 5.9.2 - 5.9.3; desde el 5.8.3 al 5.8.17; y, desde el 6.1.7 al 6.1.29, se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para el aislamiento e insonorización, de modo que vibraciones y/o ruidos producidos por estos usos no afecten a los vecinos colindantes, ni al correcto desarrollo del uso principal del PIT en el que se ubican. (Máximo permitido 60 decibelios de 06h00 a 20h00 y un máximo de 50 decibelios de 20h00 a 06h00). Además, los usos 4.16 - 4.17 - 5.8.5 - 5.8.6 - 5.8.7 - 5.8.8 se permiten siempre y cuando tengan el espacio adecuado al interior del predio para el funcionamiento propio, de modo que no utilice el espacio público como calzada y/o acera para ofrecer su servicio. Además, para los usos que aplique, se requiere del cumplimiento de los requisitos establecidos por Gestión Ambiental municipal y/o provincial para su funcionamiento.</p> <p>El uso 5.4.6 se permiten siempre y cuando se encuentren fuera del radio de influencia de 300 m de los establecimientos educativos de los niveles: General Básica, Bachillerato y Superior.</p>

PIT y/o ejes viales urbanos		USOS DE SUELO EN ÁREA URBANA		
Cod	Uso Principal	Complementarios	Restringidos	Condiciones de funcionamiento para usos restringidos
03	Residencial de baja densidad 1	1.1 - 2.1.1 - 2.1.2 - 2.1.3 - 2.1.4 - 2.1.5 - 2.1.6 - 2.1.7 - 2.1.8 - 2.1.9 - 2-1-10 - 2.1.11 - 2.2.1 - 2.2.2 - 2.2.3 - 2.2.4 - 2.2.5 - 2.2.6 - 2.2.7 - 2.2.8 - 2.2.9 - 2-2-10 - 2.4.2 - 2.4.3 - 2.4.5 - 2.4.6 - 2.4.7 - 2.7.1 - 2.7.6 - 2.7.8 - 3.1.1 - 3.1.2 - 3.1.3 - 3.1.4 - 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7 - 3.1.8 - 3.1.9 - 3.1.10 - 3.1.11 - 3.1.12 - 3.1.13 - 3.6.1 - 3.6.2 - 3.6.3 - 4.1 - 4.13 - 4.18 - 4.22 - 4.2 - 4.20 - 5.6 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.3.10 - 5.4.1 - 5.5.6 - 5.6.31 - 6.1.1 - 6.1.8 - 6.1.30 - 11.1	2.3.9 - 3.8.8 - 3.8.9 - 5.6.1 - 5.6.2 - 5.6.3 - 5.6.4 - 5.6.5 - 5.6.10 - 5.6.11 - 5.6.12 - 5.6.16 - 5.6.18 - 5.6.19 - 5.6.20 - 5.6.23 - 5.6.25 - 5.6.26 - 5.6.27 - 5.9.1 - 5.9.2 - 5.9.3 - 6.1.13 - 6.1.14 - 6.1.19 - 6.1.20 - 6.1.25 - 6.1.26	El uso 2.3.9 se permiten siempre y cuando su ubicación se determine mediante estudios municipales y/o responda a un Plan de Movilidad. Para los usos 5.6.1 - 5.6.2 - 5.6.3 - 5.6.4 - 5.6.5 - 5.6.10 - 5.6.11 - 5.6.12 - 5.6.16 - 5.6.18 - 5.6.19 - 5.6.20 - 5.6.23 - 5.6.25 - 5.6.26 - 5.6.27 - 6.1.13 - 6.1.14 - 6.1.19 - 6.1.20 - 6.1.25 - 6.1.26 - 6.1.27 se permitirá la implantación de una sola unidad de servicios profesionales por unidad de vivienda que sea aprovechado exclusivamente por el propietario o arrendatario de la vivienda y que no implique la contratación de más de una persona auxiliar del servicio profesional permitido.
				Los usos 6.1.13 - 6.1.14 - 6.1.19 - 6.1.20 - 6.1.25 - 6.1.26 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 60 decibelios de 06h00 a 20h00 y un máximo de 50 decibelios de 20h00 a 06h00).
04		Todos aquellos usos complementarios en Residencial de baja densidad. Adicionalmente, se permiten los siguientes: 1.2 - 2.2.4 - 2.3.1 - 2.3.2 - 2.3.3 - 2.3.5 - 2.3.6 - 2.4.5 - 3.1.8 - 3.2.1 - 3.2.2 - 3.2.3 - 3.2.4 - 3.2.5 - 3.2.6 - 3.2.7 - 3.2.8 - 3.2.9 - 3.2.11 - 3.2.12 - 3.2.13 - 3.2.14 - 3.2.15 - 3.2.16 - 3.5.6 - 3.5.7 - 3.5.8 - 4.2 - 4.3 - 4.18 - 4.19 - 4.21 - 4.22 - 5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.1.4 - 5.1.5 - 5.1.6 - 5.1.7 - 5.1.8 - 5.1.9 - 5.1.10 - 5.1.11 - 5.2.1 - 5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.4 - 5.2.5 - 5.2.6 - 5.2.7 - 5.2.8 - 5.2.12 - 5.2.13 - 5.2.14 - 5.2.15 - 5.2.16 - 5.2.17 - 5.3.1 - 5.3.4 - 5.3.5 - 5.3.6 - 5.3.7 - 5.3.8 - 5.3.9 - 5.3.11 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.4.4 - 5.4.5 - 5.4.7 - 3.5.13 - 5.6.1 - 5.6.2 - 5.6.3 - 5.6.4 - 5.6.5 - 5.6.6 - 5.6.7 - 5.6.8 - 5.6.9 - 5.6.10 - 5.6.11 - 5.6.12 - 5.6.13 - 5.6.14 - 5.6.15 - 5.6.16 - 5.6.17 - 5.6.18 - 5.6.19 - 5.6.20 - 5.6.21 - 5.6.22 - 5.6.23 - 5.6.24 - 5.6.25 - 5.6.26 - 5.6.27 -	5.4.6 - 6.1.28	Los usos 3.5.24 se permiten siempre y cuando tengan el espacio adecuado al interior del predio para el funcionamiento propio, de modo que no utilice el espacio público como calzada y/o acera para ofrecer su servicio.  El uso 5.4.6 se permiten siempre y cuando se encuentren fuera del radio de influencia de 300 m de los establecimientos educativos de los niveles: General Básica, Bachillerato y Superior.
05	Múltiple 2			

PIT y/o ejes viales urbanos		USOS DE SUELO EN ÁREA URBANA		
Cod	Uso Principal	Complementarios	Restringidos	Condiciones de funcionamiento para usos restringidos
		5.6.28 - 5.6.29 - 5.6.30 - 5.6.31 - 5.7.1 - 6.1.2 - 6.1.3 - 6.1.4 - 6.1.6 - 6.1.8 - 6.1.9 - 6.1.10 - 6.1.12 - 6.1.13 - 6.1.14 - 6.1.15 - 6.1.16 - 6.1.17 - 6.1.25 - 6.1.26 - 6.1-27 - 6.1.28		
LF1	Comercia l y de servicios 1	1.1 - 1.2 - 2.1.3 - 2.1.6 - 2.1.7 - 2.2.3 - 2.2.5 - 2.3.3 - 2.3.5 - 3.1.1 - 3.1.2 - 3.1.3 - 3.1.4 - 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7 - 3.1.8 - 3.1.9 - 3.1.10 - 3.1.11 - 3.1.12 - 3.1.13 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.4.4 - 5.4.5	N/A	
LF2	Comercia l y de servicios 2	5.4- 5.3.4 - 5.5.1 - 5.5.2 - 5.5.3 - 5. 5.4 - 5.5.5 - 5.5.6 - 5.5.7	N/A	
LF-a	Comercia l y de servicios 3	1.1 - 1.2 - 2.1.3 - 2.1.6 - 2.1.7 - 2.2.3 - 2.2.5 - 2.3.3 - 2.3.5 - 3.1.1 - 3.1.2 - 3.1.3 - 3.1.4 - 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7 - 3.1.8 - 3.1.9 - 3.1.10 - 3.1.11 - 3.1.12 - 3.1.13 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.4.4 - 5.4.5	N/A	
LF-b	Comercia l y de servicios 4	1.1 - 1.2 - 2.1.3 - 2.1.6 - 2.1.7 - 2.2.3 - 2.2.5 - 2.3.3 - 2.3.5 - 3.1.1 - 3.1.2 - 3.1.3 - 3.1.4 - 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7 - 3.1.8 - 3.1.9 - 3.1.10 - 3.1.11 - 3.1.12 - 3.1.13 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.4.4 - 5.4.5	N/A	
Afectaciones	N/A	N/A	N/A	N/A

**NOTA:** Considérese como **PROHIBIDOS** en el suelo urbano todos los usos que no se consideran como principales, complementarios ni restringidos en la presente tabla.

N/A: No asignado

La normativa propuesta para los ejes viales 24M, LF1, LF2, LF-a y LF-b se aplicará para los predios frentistas.

### Artículo 53.- ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO RURALES Y COMPATIBILIDADES. -

En la siguiente tabla se norma la asignación de usos en suelo rural, así como sus compatibilidades y restricciones de funcionamiento, para su correcta aplicación es necesario remitirse al Anexo 1 del Plan de Uso y Gestión de Suelo.÷

PIT y/o ejes viales rurales		Usos de suelo en área rural		
Cod	Uso Principal	Complementarios	Restringidos	Condiciones de funcionamiento para usos restringidos
01	Protección ecológica	10.1 - 10.2 - 10.3 - 10.4 - 10.9 - 10.10 - 10.11 - 10.12	2.5.3 - 2.5.4 - 2.5.6 - 2.5.8 - 5.3.10 - 10.5 - 10.6 - 10.7	Los usos 2.5.3 - 2.5.4 - 2.5.6 - 2.5.8 se permiten siempre y cuando contemplen una infraestructura que minimice y compense los impactos de su ubicación y funcionamiento, para ello se exigirá la obtención del certificado, registro o licencia ambiental dependiendo de la escala del proyecto según lo establece el Ministerio del Ambiente y Transición Ecológica. Se permiten los usos 10.5 - 10.6 y 10.7 siempre y cuando las edificaciones o infraestructuras estén diseñados considerando los principios de la ecoarquitectura; además, deberán realizarse con materiales naturales que no rompan con el contexto en el que se implantan, de ninguna manera podrán ubicarse en suelos con pendientes superiores al 30% y no deberán impermeabilizar grandes extensiones de suelo con dichas edificaciones; para ello se exigirá la obtención del certificado, registro o licencia ambiental dependiendo de la escala del proyecto según lo establece el Ministerio del Ambiente y Transición Ecológica.
02	Agropecuario	2.1.9 - 2.2.6-2.2.10 - 2.3.4 -2.3.5- 2.3.7- 2.3.10 - 2.4.4 - 2.4.6- 2.4.7 - 2.4.8- 2.5.1- 2.5.2 -2.5.6- 2.7.1 - 2.7.2 - 2.7.3 - 2.7.4 - 2.7.5 - 2.7.6 - 2.5.6 - 2.5.8 - 2.5.9 - 3.1.1 -3.1.4 - 3.2.7- 3.6.1 - 3.6.2 - 3.6.3 - 5.2.12 - 5.3.10 - 5.4.1- 6.1.1 -6.3.3- 7.1.5 - 11.2 - 11.3 - 11.4 - 11.5-11.6- 11.9.	5.4.1 - 1.4 - 2.1.2 -2.4.2- 2.5.1 - 2.5.2 - 2.5.3 - 2.5.4 -2.5.5 - 2.5.6 - 2.5.7 - 2.5.8 - 2.5.10.2.7.7- 3.5.14- 3.5.15.3.17- 3.5.18- 3.5.19- 3.5.20-3.5.23- 3.8.8 - 3.8.9 4.9- 4.15-4.16-4.17- 5.2.3 - 5.4.6- 5.8.5-5.8.15- 5.8.16- 5.8.17.6.1.5- 6.1.18-6.2.2- 11.5 - 11.6	Los usos 2.5.1 - 2.5.2 - 2.5.3 - 2.5.4 - 2.5.5 - 2.5.7 se permiten siempre y cuando se entregue la documentación que garantice la obtención del certificado, registro o licencia ambiental dependiendo de la escala del proyecto según lo establece el Ministerio del Ambiente y Transición Ecológica, documentación que será aprobada por el Departamento de Gestión Ambiental. Los usos 2.7.7 - 11.5 - 11.6 se permitirá siempre y cuando cumpla con los requerimientos de ubicación e infraestructura, establecidos por Agrocalidad como entidad competente encargada de la regulación y control de la sanidad del sector agropecuario y la inocuidad de los alimentos en la producción primaria. (Resoluciones y Guías de buenas prácticas)  Los usos 3.5.14, 3.5.15, 3.5.17, 3.5.18, 3.5.19, 3.5.20, 3.5.23, 4.16, 4.17, 5.2.3, 5.8.5, 5.8.15, 5.8.16, 5.8.17, 6.1.5 serán permitidos en el eje vial de la Av. Pedro Fermín Cevallos.
	Protección ecológica	10.1 - 10.2 - 10.3 - 10.4 - 10.9 - 10.10 - 10.11 - 10.12	2.5.3 - 2.5.4 - 2.5.6 - 2.5.8 - 5.3.10 - 10.5 - 10.6 - 10.7	Los usos 2.5.3 - 2.5.4 - 2.5.6 - 2.5.8 se permiten siempre y cuando contemplen una infraestructura que minimice y compense los impactos de su ubicación y funcionamiento, para ello se exigirá la obtención del certificado, registro o licencia ambiental dependiendo de la escala del proyecto según lo establece el Ministerio del Ambiente y Transición Ecológica. Se permiten los usos 10.5 - 10.6 y 10.7 siempre y cuando las edificaciones o infraestructuras estén diseñados considerando los principios de la ecoarquitectura; además, deberán realizarse con materiales naturales que no rompan con el contexto en el que se implantan, de ninguna manera podrán ubicarse en suelos con pendientes superiores al 30% y no deberán impermeabilizar grandes extensiones de suelo con dichas edificaciones; para ello se exigirá la obtención del certificado, registro o licencia ambiental dependiendo de la escala del proyecto según lo establece el Ministerio del Ambiente y Transición Ecológica.
03	Agropecuario	2.1.9 - 2.2.6-2.2.10 - 2.3.4 -2.3.5- 2.3.7- 2.3.10 - 2.4.4 - 2.4.6- 2.4.7 - 2.4.8- 2.5.1- 2.5.2 -2.5.6- 2.7.1 - 2.7.2 - 2.7.3 -	5.4.1 - 1.4 - 2.1.2 -2.4.2- 2.5.1 - 2.5.2 - 2.5.3 - 2.5.4 -2.5.5 - 2.5.6 - 2.5.7 - 2.5.8 - 2.5.10.2.7.7-	Los usos 2.5.1 - 2.5.2 - 2.5.3 - 2.5.4 - 2.5.5 - 2.5.7 se permiten siempre y cuando se entregue la documentación que garantice la obtención del certificado, registro o licencia ambiental dependiendo de la escala del proyecto según lo establece el Ministerio del Ambiente y Transición Ecológica, documentación que será aprobada por el Departamento de Gestión Ambiental.

		2.7.4 - 2.7.5 - 2.7.6 - 2.5.6 - 2.5.8 - 2.5.9 - 3.1.1 - 3.1.4 - 3.2.7 - 3.6.1 - 3.6.2 - 3.6.3 - 5.2.12 - 5.3.10 - 5.4.1 - 6.1.1 - 6.3.3 - 7.1.5 - 11.2 - 11.3 - 11.4 - 11.5 - 11.6 - 11.9.	3.5.14- 3.5.153.5.17- 3.5.18- 3.5.19- 3.5.20-3.5.23- 3.8.8 - 3.8.9 4.9- 4.15-4.16-4.17- 5.2.3 - 5.4.6- 5.8.5-5.8.15- 5.8.16- 5.8.176.1.5- 6.1.18-6.2.2- 11.5 - 11.6	Los usos 2.7.7 - 11.5 - 11.6 se permitirá siempre y cuando cumpla con los requerimientos de ubicación e infraestructura, establecidos por Agrocalidad como entidad competente encargada de la regulación y control de la sanidad del sector agropecuario y la inocuidad de los alimentos en la producción primaria. (Resoluciones y Guías de buenas prácticas)  Los usos 3.5.14, 3.5.15, 3.5.17, 3.5.18, 3.5.19, 3.5.20, 3.5.23, 4.16, 4.17, 5.2.3, 5.8.5, 5.8.15, 5.8.16, 5.8.17, 6.1.5 serán permitidos en el eje vial de la Av. Pedro Fermín Cevallos.
04	Residencial de baja densidad 2	2.1.1 - 2.1.2 - 2.1.3 - 2.1.4 - 2.1.5 - 2.1.6 - 2.1.7 - 2.1.8 - 2.1.9 - 2-1-10 - 2.1.11 - 2.6.2 - 2.7.1 - 2.7.6 - 2.7.8 - 3.1.1 - 3.1.2 - 3.1.3 - 3.1.4 - 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7 - 3.1.8 - 3.1.9 - 3.1.10 - 3.1.11 - 3.1.12 - 3.1.13 - 3.2.12 - 3.6.1 - 3.6.2 - 3.6.3 - 4.1 - 4.2 - 4.13 - 4.18 - 4.20 - 5.3.10 - 6.1.5 - 5.4.1 - 6.1.1 - 7.1.5 - 11.2.	2.5.9 3.3-3.7.3- 5.4.6- 5.8.5-5.8.17- 6.1.18-6.1.29	Los usos 3.3 “Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios”, 3.7.3, 5.8.5, 5.8.17, 6.1.18, 6.1.29, se permitirán en el eje vial de la Av. 24 de Mayo y la Policarpa Tinajero.
05				
06	Industrial (**)	2.6.1 - 2.6.2 - 2.6.3 - 3.1.1 - 3.1.2 - 4.18 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.9.1 - 5.9.2 - 5.9.3 - 6.2.1 - 6.2.2 - 6.2.3 - 6.2.4 - 6.2.5 - 6.2.6 - 6.2.7 - 6.2.8 - 6.2.9 - 6.2.10 - 6.2.11 - 6.2.12 - 6.2.13 - 6.2.14 - 6.2.15 - 6.2.16 - 6.2.17 - 6.2.18 - 6.2.19 - 6.2.20 - 6.2.21 - 6.2.22 - 6.2.23 - 6.2.24 - 6.2.25 - 6.2.26 - 6.2.27 - 6.2.28 - 6.2.29 - 6.3.1 - 6.3.2 - 6.3.3 - 6.3.4 - 6.3.5 - 6.3.6 - 6.3.7 - 6.3.8 - 6.3.9 - 6.3.10 - 6.3.11 - 6.3.12 - 6.3.13 - 6.3.14 - 6.3.15 - 6.3.16 - 6.3.17 - 6.3.18 - 6.3.19 - 6.3.20 - 6.3.21 - 6.3.22 - 6.3.23 - 6.3.24 - 6.3.25 - 6.3.26 - 6.3.27 - 6.3.28 - 6.3.29 - 6.3.30 - 6.3.31 - 6.3.32 - 6.3.33	N/A	
07	Equipamiento	2.1.3 - 2.2.3 - 2.2.8 - 2.3.1 - 2.3.3 - 2.3.8 - 2.4.1 - 2.7.8 - 4.18 - 4.22	N/A	

<p style="text-align: center;"><b>EVNRN</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Múltiple 3</b></p>	<p>Todos aquellos usos complementarios en Residencial de mediana densidad. Adicionalmente, se permiten los siguientes:</p> <p>1.1 - 1.2 - 2.2.4 - 2.3.1- 2.4.5- 2.5.6 - 3.1.8 - 3.2.10 - 3.2.11 -3.2.12 - 3.2.13 - 3.2.14 - 3.2.15 - 3.2.16 - 3.2.17 - 3.2.18 - 3.2.19 - 3.2.20 - 3.2.21 - 3.2.22 - 3.2.23 - 3.2.24 - 3.2.25 - 3.2.26 - 3.2.27 - 3.2.28 - 3.2.29 - 3.2.30 - 3.2.31 - 3.2.32 - 3.3.2 - 3.3.10 - 3.3.11 - 3.3.12 - 3.3.13 - 3.3.14 - 3.3.15 - 3.3.16 - 3.3.17 - 3.3.18 - 3.4.1 - 3.4.2 - 3.4.3 - 3.4.4 - 3.7.1 - 3.7.2 - 3.7.3 - 3.8.10 - 3.8.11- 4.1- 4.8- 4.13 - 4.18 - 4.22- 5.3.10 -5.3.2- 5.4.1- 5.4.2 - 5.4.3 - 5.4.4 - 5.4.5 -5.6- 5.1.1 - 5.1.10 - 3.5.13 - 5.6.31 - 6.1.2 - 6.1.6- 7.1.1 - 7.1.2 - 7.1.3 - 7.1.4 - 7.2 - 7.3.3 - 7.3.4</p>	<p>3.4.1 - 3.4.2 - 3.4.3- 3.4.4 - 3.4.5 - 3.4.6 -3.4.7 - 3.4.8 -3.4.9 - 3.4.10 - 3.4.11 - 3.4.12 - 3.4.13 - 3.4.14 - 3.4.15 - 3.4.16 - 3.4.17 - 3.4.18 - 3.4.19 - 3.4.20 - 3.4.21 - 3.4.22 - 3.5.3 - 5.4.6 - 6.1.18 - 6.1.19 - 6.1.20 - 6.1.22 -6.1.23 - 6.1.24</p>	<p>Los usos 3.4.5 al 3.4.22; el uso 3.5.3, y los usos 3.8.1 al 3.8.7 se permiten siempre y cuando tengan el espacio adecuado al interior del predio para el funcionamiento propio, de modo que no utilice el espacio público como calzada y/o acera para parqueadero de vehículos o para ofrecer su servicio. Deberá contemplar las medidas adecuadas para el ingreso y salida de camiones sin causar conflictos vehiculares.</p> <p>El uso 5.4.6 se permiten siempre y cuando se encuentren fuera del radio de influencia de 300 m de los establecimientos educativos de los niveles: General Básica, Bachillerato y Superior.</p> <p>Los usos 6.1.18 al 6.1.24, se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para el aislamiento e insonorización, de modo que vibraciones y/o ruidos producidos por estos usos no afecten a los vecinos colindantes, ni al correcto desarrollo del uso principal del PIT en el que se ubican. (Máximo permitido 60 decibelios de 06h00 a 20h00 y un máximo de 50 decibelios de 20h00 a 06h00).</p>
		<p style="text-align: center;"><b>EVNR24M</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Múltiple 4</b></p>	<p>Todos aquellos usos complementarios en Residencial de mediana densidad. Adicionalmente, se permiten los siguientes:</p> <p>1.1 - 1.2 - 2.2.4 - 2.3.1- 2.4.5- 2.5.6 - 3.1.8 - 3.2.10 - 3.2.11 -3.2.12 - 3.2.13 - 3.2.14 - 3.2.15 - 3.2.16 - 3.2.17 - 3.2.18 - 3.2.19 - 3.2.20 - 3.2.21 - 3.2.22 - 3.2.23 - 3.2.24 - 3.2.25 - 3.2.26 -</p>

		3.2.27 - 3.2.28 - 3.2.29 - 3.2.30 - 3.2.31 - 3.2.32 - 3.3.2 - 3.3.10 - 3.3.11 - 3.3.12 - 3.3.13 - 3.3.14 - 3.3.15 - 3.3.16 - 3.3.17 - 3.3.18 - 3.4.1 - 3.4.2 - 3.4.3 - 3.4.4 - 3.7.1 - 3.7.2 - 3.7.3 - 3.8.10 - 3.8.11- 4.1- 4.8- 4.13 - 4.18 - 4.22- 5.3.10 -5.3.2- 5.4.1- 5.4.2 - 5.4.3 - 5.4.4 - 5.4.5 -5.6- 5.1.1 - 5.1.10 - 3.5.13 - 5.6.31 - 6.1.2 - 6.1.6- 7.1.1 - 7.1.2 - 7.1.3 - 7.1.4 - 7.2 - 7.3.3 - 7.3.4		El uso 5.4.6 se permiten siempre y cuando se encuentren fuera del radio de influencia de 300 m de los establecimientos educativos de los niveles: General Básica, Bachillerato y Superior.  Los usos 6.1.18 al 6.1.24, se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para el aislamiento e insonorización, de modo que vibraciones y/o ruidos producidos por estos usos no afecten a los vecinos colindantes, ni al correcto desarrollo del uso principal del PIT en el que se ubican. (Máximo permitido 60 decibelios de 06h00 a 20h00 y un máximo de 50 decibelios de 20h00 a 06h00).
<b>EVRS</b>	<b>Comercial y de servicios 5</b>	1.1 - 1.2 - 2.1.3 - 2.1.6 - 2.1.7 - 2.2.3 - 2.2.5 - 2.3.3 - 2.3.5 - 3.1.1 - 3.1.2 - 3.1.3 - 3.1.4 - 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7 - 3.1.8 - 3.1.9 - 3.1.10 - 3.1.11 - 3.1.12 - 3.1.13 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.4.4 - 5.4.5	N/A	
<b>EVRRCR</b>	<b>Comercial y de servicios 6</b>	1.1 - 1.2 - 2.1.3 - 2.1.6 - 2.1.7 - 2.2.3 - 2.2.5 - 2.3.3 - 2.3.5 - 3.1.1 - 3.1.2 - 3.1.3 - 3.1.4 - 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7 - 3.1.8 - 3.1.9 - 3.1.10 - 3.1.11 - 3.1.12 - 3.1.13 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.4.4 - 5.4.5	N/A	
<b>Afectaciones</b>	N/A	N/A	N/A	N/A

N/A: No asignado

**(\*\*) La normativa de aprovechamiento podrá ser sustituida y/o actualizada mediante un Plan Parcial del Polígono Industrial**

**La normativa propuesta para el eje vial EVRN, EVR24M, EVRS y EVRRCR se aplicará para los predios frentistas.**

**Con respecto al uso 11.5 “Granjas de animales menores” se exceptúan las avícolas y silos industriales ya que son prohibidas en todo el cantón Cevallos.**

**NOTA: Considérese como PROHIBIDOS en el suelo rural todos los usos que no se consideran como principales, complementarios ni restringidos en la presente tabla.**

**Artículo 54.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.** - El GAD Municipal del cantón Cevallos, además de lo establecido en los cuadros de compatibilidad de usos de suelo, pueden definir ordenanzas complementarias que incluyan otras condiciones de funcionamiento en términos de, seguridad, ambiente, etc. para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales, siempre y cuando no contradigan lo establecido en la presente ordenanza.

## PARÁGRAFO II EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO

### SUBPÁRAGRAFO I EDIFICABILIDAD

**Artículo 55.- EDIFICABILIDAD.** - La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cevallos. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

a) Edificabilidad básica: La norma urbanística podrá establecer la edificabilidad básica asignada a los predios públicos y privados, urbanos y rurales. La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cevallos asignada a un polígono de intervención territorial. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será analizada por el concejo municipal.

**Artículo 56.- OCUPACIÓN DEL SUELO.** - La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes:

- a) Forma de ocupación
- b) Lote mínimo
- c) Altura de edificación (COST)
- d) Coeficiente de ocupación del suelo (COS)
- e) Frente mínimo

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

**Artículo 57.- FORMA DE OCUPACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES.** - La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad. Las edificaciones observarán como referencia el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) y las colindancias del lote.

Las formas de ocupación de suelo son:

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

**Artículo 58.- LOTE MÍNIMO.** - El lote mínimo es el área mínima determinada en la normativa en la cual puede fraccionarse un lote a través del proceso administrativo correspondiente. Se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, la clasificación y usos de suelo.

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

Para el fraccionamiento de lotes en la zona urbana y rural se permitirá una tolerancia de hasta el 10% del área y frente mínimo a un solo lote de la propuesta.

**Artículo 59.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.** - La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en el cuadro de asignación de edificabilidad y ocupación del suelo en el documento normativo correspondiente, y sus planes urbanísticos complementarios.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. La altura de cada piso es de máximo 3 metros. De considerarse en el proyecto la construcción de un Mezzanine, se deberá considerar las siguientes condiciones:

- 1.- Se construya de tal forma que, no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- 2.- No se utilice como cocina.
- 3.- Su área no exceda el 50% del área total correspondiente a cada piso.
- 4.- Se mantiene en todo caso una integración total con la planta inferior.
- 5.- La altura mínima será de 2.40 m

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado sobre la base del nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

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

**Artículo 60.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PB).** - Relación entre el área del lote y el área máxima de edificación en planta baja, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS.

**Artículo 61.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL).** - Relación entre el área del lote y el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS.

**Artículo 62.- ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.** - El presente Plan contiene las asignaciones de edificabilidad y ocupación de los polígonos de intervención territorial urbanos, afectaciones y ejes viales, según las siguientes tablas:

**Tabla 10:** Asignación de edificación y ocupación del suelo urbano

Código	Tratamiento	Superficie (ha)	Lote mínimo	Frente mínimo (m)	COS PB (m2)	COS TOTAL(m2)	Implantación	Aprovechamientos					Uso Principal
								Edificabilidad (*)	Retiros (metros)			Uso General	
									(N° de pisos)	Frontal	Lateral		
01	Sostenimiento	14,18	200	10	170	710	D	4	-	-	3	Múltiple	Múltiple 1
02		34,24	200	10	170	710	D	4	-	-	3	Residencial	Residencial de mediana densidad
03 (*)	Consolidación	54,51	300	12	228	948	B	4	3	-	3	Residencial	Residencial de baja densidad
04 (*)		32,78	300	12	228	948	B	4	3	-	3	Residencial	Residencial de baja densidad
05		39,22	200	10	170	710	D	4	-	-	3	Múltiple	Múltiple 2
Afectaciones	Dentro del PIT 04.	N/A				N/A						N/A	
	Dentro del PIT 05	N/A				N/A						N/A	

(\*) NOTA: Los predios frentistas a la calle España de los PIT 3 y 4 podrán construir a línea de fábrica.

(\*\*) N/A: NO ASIGNADO

**Tabla 11:** Asignación de edificabilidad y ocupación de suelo de ejes viales urbanos especiales (figura 1)

Código	Eje vial	Longitud de tramo (m)	Lote mínimo	Frente mínimo (m)	COS PB	COS TOTAL	Implantación	Aprovechamientos				Uso General	Uso Principal
								Edificabilidad (*) (N° de pisos)	Retiros (metros)				
									Básica	Frontal	Lateral		
LF1 (Tramo comprendido entre las calles González Suarez y Corina Sánchez)	Av. España - Línea Férrea 1 - "Eje Cultural La Estación"	500	200	10	170	890	D	5	-	-	3	Comercial y de servicios	Comercial y de servicios I
LF2 (Tramo comprendido entre la calle Los Capulíes y el límite urbano sur)	Av. España - Línea Férrea 2 - "Zona Rosa"	388	300	12	264	1092	B	5	-	-	3	Comercial y de servicios	Comercial y de servicios 2
LF-a (Tramo comprendido entre la calle González Suárez hasta el límite urbano norte)	Av. España - Línea Férrea LF-a	700	300	12	264	1368	B	5	-	-	3	Comercial y de servicios	Comercial y de servicios 3
LF-b (Tramo comprendido entre la calle Corina Sánchez y Los Capulíes)	Av. España - Línea Férrea LF-b	370	300	12	264	1368	B	5	-	-	3	Asume el uso del PIT en el que se ubica	Comercial y de servicios 4
24M (Tramo comprendido entre el límite urbano norte, y la calle Manuel E. Vargas)	Av. 24 de Mayo "Eje comercial 24 de Mayo"	900	200	10	170	890	D	5	-	-	3	Múltiple 1	Múltiple 1

(\*) La altura de cada piso es de hasta 3 metros contados desde el nivel de la acera.

(\*\*) La presente normativa se aplica exclusivamente a los predios frentistas de los ejes viales especificados en el cuadro y en los tramos definidos.

**Artículo 63.- ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL.** - El presente Plan contiene las asignaciones de edificabilidad y ocupación de los polígonos de intervención territorial rurales, afectaciones y ejes viales especiales, según las siguientes tablas:

Tabla 12: Asignación de edificabilidad y ocupación del suelo rural

Código	Tratamiento	Superficie (ha)	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	COS PB	COS TOTAL	Implantación	Aprovechamientos				Uso General	Uso Principal	
								Edificabilidad (*) (N° de pisos)	Retiros (metros)					
								Básica	Frontal	Lateral	Posterior			
01	Conservación	49,14	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Protección ecológica	Protección ecológica
02	Recuperación	101,82	3.600	40	N/A	N/A	N/A	2	5	5	5	Protección ecológica	Protección ecológica	
			1800	20	N/A	N/A	N/A	2	5	3	3	Agropecuario	Agropecuario	
03	Promoción productiva	1369,07	1800	20	Se permite un máximo de 250m2 de construcción distribuidos en dos pisos por lote.	N/A	B	2	5	3	3	Agropecuario	Agropecuario	
04		81,43	500	12			B	2	5	3	3	Residencial	Residencial de baja densidad 2	
05		47,97	500	12			B	2	5	3	3	Residencial		
06		7,96	PL.P	PL.P	PL.P	PL.P	PL.P	PL.P	PL.P	PL.P	PL.P	Industrial	Industrial	
07		42,08	PL.P	PL.P	PL.P	PL.P	PL.P	6	5	5	5	Equipamiento	Equipamiento	
Afectaciones	Tratamiento que le corresponde al PIT en el que se encuentra	112,76					N/A					Uso que le corresponde al PIT en el que se encuentra	Uso que le corresponde al PIT en el que se encuentra	

(\*) La altura de cada piso es de hasta 3 metros contados desde el nivel de la acera; solo en aquellos casos en los que se usará cubierta inclinada, se permitirá un 25% adicional de altura, medida con relación a la altura total de la edificación.

(\*\*) La normativa de aprovechamiento podrá ser sustituida y/o actualizada mediante un Plan Parcial del Polígono Industrial

(\*\*\*) PL.P: SE DEFINE BAJO EL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE

(\*\*\*\*) N/A: NO ASIGNADO

(\*\*\*\*\*) Para infraestructura complementaria a las actividades productivas, se permite una ocupación adicional de hasta 60m2 en una sola planta y respetará los retiros establecidos.

(\*\*\*\*\*) Para el desarrollo de actividades productivas que superen el metraje de construcción establecido para cada PIT el peticionario deberá presentar un proyecto integral de la propuesta de edificación.

Tabla 13: Asignación de edificabilidad y ocupación de suelo de ejes viales rurales especiales (figura 2)

Código	Eje vial	Longitud de tramo (m)	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Edificabilidad	Implantación	Aprovechamientos				Uso General	Uso Principal
							Edificabilidad (*) (N° de pisos)		Retiros (metros)			
							Básica	Frontal	Lateral	Posterior		
<b>EVRN</b> Avenida Pedro Fermín Cevallos		3229.38	500	12	Se permite un máximo de 250m <sup>2</sup> de construcción distribuidos hasta en dos pisos por lote.	B	2	-	3	3	Comercial y de servicios	Comercial y de servicios
<b>EVR 24M</b> Avenida 24 de Mayo desde el límite urbano norte hasta el límite cantonal norte		1198	500	12	Se permite un máximo de 1425.60m <sup>2</sup> de construcción.	D	4	-	3	3	Comercial y de servicios	Comercial y de servicios
<b>EVRS</b> Avenida Policarpa Tinajero desde el límite urbano sur hasta el límite cantonal sur.		1865	500	12	Se permite un máximo de 250m <sup>2</sup> de construcción distribuidos hasta en dos pisos por lote.	B	2	-	3	3	Comercial y de servicios	Comercial y de servicios
<b>EVRCR</b> Camino el Rey desde el PIT 2 rural hasta el límite cantonal sur oeste.		1345	500	12	Se permite un máximo de 250m <sup>2</sup> de construcción distribuidos hasta en dos pisos por lote.	B	2	-	3	3	Comercial y de servicios	Comercial y de servicios

(\*) La altura de cada piso es de 3 metros contados desde el nivel de la acera.

La presente normativa afecta exclusivamente a los frentistas de los ejes especificados en el cuadro y en los tramos definidos

**Artículo 64.- EXCEPCIONES DE LOTE MÍNIMO EN LA ZONA RURAL.** – El Concejo Municipal previo a los informes técnicos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; Dirección de Obras Públicas y Servicios Públicos; y Procuraduría Síndica, y posterior al informe de la comisión de Planificación analizará y resolverá los fraccionamientos de un predio rural que no cumpla con el lote mínimo establecida en la presente ordenanza. Se cumplirá con las normas de edificabilidad y ocupación del suelo de acuerdo a la realidad del predio, en los siguientes casos y condiciones:

- 1) Cuando el peticionario que solicite el fraccionamiento de un predio rural con fines de partición hereditaria judicial o extrajudicial; o, donación a sus ascendientes y descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad, el lote mínimo será de 500m<sup>2</sup>. Los lotes que resulten del fraccionamiento, no podrán ser enajenados por tres (3) años, tiempo que se contará a partir de la entrega material mediante escritura pública.
- 2) Cuando el peticionario que solicite el fraccionamiento de un predio rural por padecimiento de una enfermedad catastrófica propia, de su cónyuge, conviviente e hijos debidamente comprobada y certificada por entidades públicas, el predio podrá ser fraccionado en un máximo de dos lotes no menores a 200m<sup>2</sup>.

- 3) Cuando el peticionario que solicite el fraccionamiento de un predio rural por ser beneficiario de proyectos de vivienda de interés social, deberá presentar el Certificado del Levantamiento de Datos del Registro Social con un puntaje establecido en la institución rectora. Los lotes que resulten del fraccionamiento, no podrán ser enajenados por siete (7) años, tiempo que se contará a partir de la entrega material mediante escritura pública. el lote mínimo será analizado y determinado por el concejo municipal con base en las directrices del órgano rector.

De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

**Artículo 65.- ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE SUELO EN PLANES PARCIALES.-** Los planes parciales podrán acogerse a los códigos de edificabilidad de esta Ordenanza, como también, podrán determinar sus propios códigos de edificabilidad, que incluyen la determinación de condiciones para la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) y para la asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, para lo cual, deberán establecer una nomenclatura que identifique los códigos de edificabilidad del plan.

**Artículo 66.- CASOS ESPECIALES.** - Para la habilitación de usos de suelo y de edificabilidad se aplicarán los siguientes casos especiales:

**a) En suelo urbano:**

1. Las edificaciones que tengan cubierta inclinada y que se ubiquen en los PIT con uso principal de vivienda de baja densidad y vivienda de media densidad, podrán hacer uso de un ático adicional que no podrá superar el 50% de la superficie del piso inmediato inferior. Este metraje adicional al COS establecido en cada PIT, podrá ser aprovechado exclusivamente en un ático y no en pisos adicionales a los establecidos en la ordenanza del PDYOT y PUGS del cantón Cevallos.

**b) En suelo rural:**

2. En los PIT 3,4 y 5 se podrá edificar viviendas unifamiliares o bifamiliar que no superen los 250m<sup>2</sup> de construcción total por predio, metraje distribuido hasta en dos pisos, pudiendo hacer uso de un ático adicional que no podrá superar el 50% de la superficie del piso inmediato inferior. Este metraje adicional a los 250m<sup>2</sup> de construcción, podrá ser aprovechado exclusivamente en un ático y no en pisos adicionales a los 2 establecidos en la presente ordenanza.
3. Las siguientes excepciones se aplican solo en los PIT rurales 4 y 5 en aquellos lotes que sean inferiores a los 500 m<sup>2</sup>: En los lotes inferiores al lote mínimo se podrá edificar un máximo de 250m<sup>2</sup> de construcción distribuidos hasta en dos pisos por lote, siempre y cuando la edificación no supere el 75% del COS en planta baja del predio.
4. Para aquellos lotes inferiores a los 200 m<sup>2</sup> en los PIT urbano y rural el área máxima para edificar no deberá superar el 75% del COS en planta baja.

### SECCIÓN III ESTRUCTURA VIAL

**Artículo 67.- ESTRUCTURA VIAL.** - Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los peatones, ciclistas, y vehículos, y constituyen un esencial medio de comunicación que une el cantón, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que

comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

## PARÁGRAFO I DE LAS VÍAS

**Artículo 68.- DISEÑO Y CONTRUCCIÓN DE VÍAS.** – Las vías se registrarán por las disposiciones establecidas en la normativa vial provincial y cantonal en el marco de lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 69.- ACTUALIZACIÓN DE LOS DISEÑOS DE LAS VÍAS.** - La actualización de los diseños de las vías consiste en reformas geométricas o reorganización de los elementos de la infraestructura vial que definen la sección transversal de la vía, en cumplimiento con la normativa vial provincial y cantonal y reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

**Artículo 70.- DERECHOS DE VÍA.** - Es la faja de terreno permanente y obligatorio destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente por lo que se prohíbe toda edificación sobre estos. Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. Para el cumplimiento del derecho de vía la autoridad competente aplicará el procedimiento administrativo establecido en la normativa respectiva.

El derecho de vía correspondiente al GAD Provincial de Tungurahua será dictaminado por este nivel de gobierno y acogido por el GAD Municipal de Cevallos. El GAD Municipal de Cevallos tiene la competencia exclusiva de planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

## SECCIÓN IV ZONAS DE PROTECCIÓN

**Artículo 71.- PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS.** - La protección de ríos y quebradas es una faja que tiene el objeto de proteger, conservar y recuperar las funciones de las mismas. Esta afectación se evidenciará en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) generado para cada predio. La protección de ríos y quebradas ha sido asignada al polígono de intervención territorial PIT 01 de suelo rural, en el mismo que no se permite la construcción, según los siguientes márgenes:

*Tabla 14: Márgenes de protección de ríos y quebradas*

TIPO	MARGEN DE PROTECCIÓN DESDE EL EJE (m.)
Quebrada	25
Río	25

En caso de que un predio se vea afectado por la intersección de dos o más polígonos de intervención territorial (PIT), dicho predio podría estar sujeto a múltiples normativas urbanísticas. Esta situación implica que el propietario del predio deba cumplir con las disposiciones aplicables de cada una de las normativas según la distribución en su predio. Para la emisión del IPRUS se verificará la correspondencia catastral con los polígonos normativos correspondientes.

**Artículo 72.- ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SERVIDUMBRES).** - Las zonas de protección especial corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de línea de transmisión eléctrica, canal de riego, acequia, reservorio de agua, oleoductos y ferrocarril.

*Tabla 15: Zonas de protección especial*

<b>TIPO</b>	<b>MARGEN DE PROTECCIÓN DERECHO EN SENTIDO SUR-NORTE (m.)</b>	<b>MARGEN DE PROTECCIÓN IZQUIERDO EN SENTIDO SUR-NORTE (m.)</b>	<b>Canal</b>
Acequias y canales secundarios (no aplica en el lado de la vía pública)	1	1	
Canal de riego Ambato-Huachi-Pelileo	5.5	1	2.5
Mocha-Tisaleo-Cevallos	5	1	1.5
Mocha-Huachi rural	5	1	1.5
Reservorios de agua	3	3	
Poliducto (desde el eje)	4	4	
Ferrocarril Área urbana y rural (Incluida la vía pública de 12 m)	15.25	15.25	

Todo reservorio de agua deberá contar con un cerramiento permanente.

La faja de protección en el caso de líneas de transmisión eléctrica de alta o baja tensión estará determinada por la entidad correspondiente, y será de aplicación obligatoria por parte de los propietarios de los predios.

## **SECCIÓN V PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS**

**Artículo 73.- IDENTIFICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.**  
- En función de las necesidades del territorio, se identifican las siguientes zonas que requieren especificar o detallar las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, a través de la aplicación de planes urbanísticos complementarios delimitados en el *Atlas: Cartografía oficial PDYOT – Delimitación de los planes urbanísticos complementarios en suelo urbano y rural*. Los planes parciales se implantarán con base en la normativa vigente y caracterizados en la siguiente tabla:

Tabla 16: identificación de planes urbanísticos complementarios

<b>PLANES PARCIALES</b>	
<b>1</b>	<p>Plan parcial del Eje Ferroviario</p> <p>Su delimitación incluye a todas las manzanas colindantes con la línea férrea y la Av. España en el tramo comprendido en el área urbana cantonal. Este eje debe ser planificado con un enfoque histórico – cultural destinado al turismo local y al disfrute del espacio público a lo largo del eje ferroviario. Los diferentes niveles de altura entre la Av. España y la vía férrea, así como, las fachadas y los usos de suelo deben ser diseñados y planificados para embellecer este recorrido. Además, el plan parcial deberá incluir en su propuesta un trabajo consensuado con los propietarios beneficiarios del plan de modo que se aprovechen los usos de suelo permitidos, orientados a los servicios de alimentación, turismo, comercio, equipamiento y vivienda.</p>
<b>2</b>	<p>Plan parcial del Polígono Industrial</p> <p>En el presente PUGS se redelimita el PIT industrial procurando mayor accesibilidad y superficie, se asignan normas de aprovechamiento urbanístico generales en cuanto a usos y edificabilidad; sin embargo, un plan parcial deberá zonificar áreas de planeamiento que diferencien las industria de mediano y alto impacto, que incorpore la infraestructura necesaria y la planta de tratamiento de aguas residuales industriales, además de determinar el modelo de adquisición y gestión del parque industrial, para ello, será necesario su formulación en colaboración con los sectores productivos interesados.</p>
<b>3</b>	<p>Plan parcial de los Asentamientos en zonas de baja capacidad de acogida</p> <p>Por la gran cantidad de edificaciones afectadas, muchas de ellas con permisos de construcción debido a que este suelo siempre estuvo habilitado para la edificación, se vuelve prioritario realizar un plan parcial que determine el nivel de riesgo que sufren las construcciones, a partir del cual, se establezcan medidas de reubicación en caso de que sea necesario, o la determinación de acciones para mitigar dicho riesgo mediante el reforzamiento estructural u otras obras pertinentes.</p>

**Artículo 74.- APLICACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.** - Los planes urbanísticos complementarios podrán ser aplicados de manera parcial o en la totalidad de las áreas identificadas, y puede; generarse más de un instrumento por cada sector definido.

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

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

## SECCIÓN VI INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

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

**Artículo 75.-** Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en el marco de la planificación y el ordenamiento territorial ecuatoriano son herramientas y mecanismos diseñados para asegurar que los costos y las ganancias derivados del desarrollo urbano y rural se repartan de manera justa entre todos los actores involucrados. Estos instrumentos buscan promover la justicia social y la sostenibilidad en el uso del suelo, dichos instrumentos son denominados como unidades de actuación urbanística.

### SUBPARÁGRAFO I UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 76.-** Las Unidades de Actuación Urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y se conforman por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística no cambiarán la norma urbanística de aprovechamiento de suelo asignada por el presente instrumento o el plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística determinan la modalidad y las condiciones para:

- a) Asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes;
- b) Asegurar la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y
- c) Permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

De acuerdo a la legislación nacional se establece la obligatoriedad de uso de los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios cuándo se tratan de municipios de más de cincuenta mil habitantes, siendo no este el caso del cantón Cevallos, cuya población de acuerdo al censo 2022 es de 10.433 habitantes. Con este particular, se justifica el hecho de prescindir de este instrumento de gestión, sin embargo, es importante mencionar que se continuarán ejecutando los mecanismos establecidos en el cantón para que los propietarios cumplan con el planeamiento urbanístico y sobre todo la equitativa distribución de las cargas y beneficios, ejerciendo la competencia de regulación del uso de suelo.

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

**Artículo 77.-** Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial mediante formas asociativas entre los propietarios con el objetivo de establecer

una reconfiguración física y predial, garantizando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

- a) Reajuste de terrenos
- b) Integración inmobiliaria
- c) Fraccionamiento, partición o subdivisión
- d) Cooperación entre partícipes

Al igual que el instrumento de reparto de cargas y beneficios, los instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial resultan de aplicación obligatoria para los municipios de más de 50.000 habitantes, no siendo esta la realidad del GADM Cevallos. A pesar de lo indicado, se realiza una descripción conceptual de cada una de las formas de aplicación, considerando que la iniciativa de las formas de reestructuración morfológica puede ser generada por los propietarios del suelo, siendo estas personas naturales o jurídicas. Para el caso de la administración pública, al momento de la actualización del PUGS no se plantean modificaciones de la distribución predial, y en el caso de realizarse se seguirá lo estipulado en el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**Artículo 78.- REAJUSTE DE TERRENOS.** - Es el instrumento de gestión del suelo que permite agrupar varios predios, de uno o más propietarios, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y/o unidades de actuación urbanística, con el fin de reestructurarlos y subdividirlos, y de esta manera configurar un nuevo parcelario que sea más eficiente en la ocupación del suelo. Para este efecto, cada uno de los propietarios de los predios implicados cederá una porción de su suelo para contribuir a los sistemas públicos de soporte, de áreas verdes o lotes de reserva.

Con el fin de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios, producto de la intervención parcelaria y la nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico, los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, serán los responsables de garantizar su cumplimiento e implementación.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de reajuste en los instrumentos mencionados, y se hayan realizado los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso del territorio de Cevallos existen manzanas conformadas por predios desproporcionados en su relación frente fondo, así como lotes encerrados en el corazón de las manzanas con accesos en forma de pasajes, para la adecuación de la distribución morfológica de estos casos se podrá aplicar el instrumento de reajuste de los terrenos, fundamentalmente cuando la iniciativa nazca de los propietarios de los predios, en cuyo caso se garantizará el reparto de cargas y beneficios, y se articulará con la planificación del Cantón en términos de infraestructura e instrumentos como el plan vial vigente.

**Artículo 79.- INTEGRACIÓN INMOBILIARIA.** - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, o entre particulares, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Municipio de Cevallos, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de

planificación y ordenamiento territorial. En este caso se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios de los lotes colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes. Para incentivar el uso de este mecanismo el Municipio de Cevallos podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio de Cevallos procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

**Artículo 80.- FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN Y/O DIVISIÓN.-** Son los procesos mediante los cuales un predio de mayor extensión se divide en varios predios, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio de Cevallos, que viabiliza el fraccionamiento y posterior registro o individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones sujetos al número de predios y dimensiones mínimas, en función de lo previsto en el presente documento normativo para cada polígono de intervención territorial o en los instrumentos urbanísticos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión.

Previa la autorización de fraccionamiento, se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido en el COOTAD, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen siempre y cuando sean lotes superiores a 1800m<sup>2</sup> con vocación agrícola; toda vez que no se destinen para urbanización y lotización.

En el área rural se realizará la cesión obligatoria de suelo, cuando el fraccionamiento contenga unidades inferiores a 1800m<sup>2</sup>, se entregará mediante compensación pecuniaria o cesión de suelo según el avalúo catastral.

En predios urbanos igual o superior a 3000m<sup>2</sup> el porcentaje de área verde y equipamiento comunitario se entregará mediante compensación pecuniaria o cesión de suelo según el avalúo catastral. En predios urbanos inferiores a 3000m<sup>2</sup> el porcentaje de área verde y equipamiento comunitario se entregará mediante compensación pecuniaria o cesión de suelo según el avalúo catastral.

Los recursos de las compensaciones irán exclusivamente al Fondo para la Adquisición de Áreas Verdes, Equipamiento Comunitario y Obras para su Mejoramiento.

Las habilitaciones del suelo que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y rural deberán sujetarse a los usos, edificabilidad y normativa vigente.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de entidades públicas para consolidar equipamientos tales como salud, educación y seguridad. La entidad pública beneficiaria deberá compensar en favor del GAD Municipal, el valor equivalente al área entregada en base al avalúo catastral vigente.

**Artículo 81.- COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.** - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una modificación de la morfología de los predios existentes. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

**Artículo 82.- EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL.** - Una vez aprobado por el GAD Municipal Cevallos, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el Registro de la Propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio al Municipio de Cevallos del suelo reservado, por el presente documento normativo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

### PARÁGRAFO III INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

**Artículo 83.-** Los instrumentos para regular el mercado de suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y favorecer la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.  
Tales instrumentos son:

- a) Derecho de adquisición preferente
- b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- c) Declaración de zonas especiales de interés social
- d) Anuncio del Proyecto
- e) Afectaciones
- f) Derecho de superficie
- g) Banco de Suelo

**Artículo 84.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.** - El derecho de adquisición preferente es la potestad que tiene el Municipio del Cantón Cevallos para adquirir predios identificados a través del planeamiento urbanístico, que sirvan en el futuro para la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante este instrumento, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores contados desde su adquisición. Sobre estos inmuebles se

permitirá únicamente la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Se plantea la utilización de los lotes municipales existentes a fin de dotar proyectos de vivienda de interés social (VIS), considerando el déficit cuantitativo de vivienda del cantón, la baja consolidación del área urbana, y la posible necesidad según lo determine el plan parcial correspondiente. Además, frente a la necesidad de parqueaderos en PIT 5 urbano se plantea la utilización de los lotes municipales existentes para cubrir esta necesidad y la proyección de ampliar estas zonas según lo determine el plan parcial correspondiente.

Sin embargo, el GAD podrá seleccionar predios privados, cuya ubicación y superficie resulte estratégica para la dotación de vivienda de interés social (VIS), considerando el déficit cuantitativo de vivienda del cantón, la baja consolidación del área urbana, y la posible necesidad de viviendas para las personas que requieran reubicación por estar asentados en zonas de alta amenaza, según lo determine el plan parcial correspondiente.

#### **Artículo 85.- DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.**

- La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la potestad que tiene el Municipio de Cevallos para declarar predios o zonas dentro de su jurisdicción territorial, que no cumplan con la función social y ambiental, con el propósito de ser urbanizados o construidos por parte de sus propietarios, conforme el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Plazo que no podrá ser inferior a tres (3) años contados a partir de la notificación de declaración respectiva.

Los plazos empezarán a transcurrir desde que los propietarios de los predios afectados por el presente documento normativo o sus planes complementarios, hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Municipio de Cevallos en el Registro de la Propiedad.

El incumplimiento del plazo deberá ser declarado por el GAD. Consecuentemente, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin menoscabo del cobro del impuesto por solar no edificado.

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

En el caso de la actualización del PUGS no se establecen lugares para declaración de desarrollo y construcción preferente debido al lento proceso de consolidación del área urbana, situación que se deberá evaluar en una próxima actualización. Es importante mencionar que esto no determina la imposibilidad de plantear zonas de desarrollo prioritario en el caso que los planes parciales propuestos así lo requieran.

**Artículo 86.- AFECTACIONES.** - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social y otras que defina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad. Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 87.- DERECHO DE SUPERFICIE.** - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el GADM de Cevallos transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada. Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie y el predio y, lo construido pasará al GADM de Cevallos.

**Artículo 88.- BANCO DE SUELO.** - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este, para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios, siendo el caso del GAD Municipal Cevallos, que a pesar de no cumplir con la cantidad poblacional deberá dar los pasos iniciales para la consolidación de un banco de suelos, especialmente considerando la posibilidad de recibir proyectos de vivienda de interés social por parte del ente rector nacional. Para este fin se observarán los “Lineamientos para el funcionamiento del banco de suelo nacional: Registro, calificación y aprobación de predios para la implementación de proyectos de vivienda de interés social”, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD municipal puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

#### a) INVENTARIO BANCO DE SUELOS

El inventario de los bienes inmuebles del Banco de Suelo será caracterizado en función del cumplimiento de las condiciones territoriales requeridas para generar hábitat y vivienda y de los objetivos según los tratamientos de los polígonos de intervención territorial y cumplirá el siguiente proceso:

1. Detectar los bienes inmuebles aptos para ser incorporados al inventario del Banco de Suelo.
2. Monitorear y actualizar anualmente el inventario de Banco de Suelo.
3. Verificar el cumplimiento de parámetros urbanos del Banco de Suelo.
4. Incorporar los bienes inmuebles detectados a un Sistema de Información Geográfica para una adecuada visualización del contexto geográfico.

#### b) DEPURACIÓN GRÁFICA Y CRITERIOS PRELIMINARES DE SELECCIÓN

El proceso de depuración de la información catastral considerará de forma obligatoria los siguientes parámetros y clasificación de lotes: vacíos y construidos.

1. Área mínima de lote: De acuerdo a definiciones urbanísticas establecidas en cada uno de los PIT.
2. Bienes inmuebles que tengan la categoría de lote sin uso.
3. Bienes inmuebles que no tengan construcciones.

4. Bienes inmuebles que pertenezcan al Municipio de Cevallos.
5. Los inmuebles a ser excluidos serán parques, plazas, parterres y redondeles.

c) **PROYECTOS A DESARROLLAR EN INMUEBLES DEL BANCO DE SUELO**

Una vez determinado los usos potenciales de los inmuebles disponibles en el inventario del Banco de Suelo, y en concordancia con lo establecido en la matriz de Propuesta del PDYOT-Proyectos para el desarrollo urbano, los inmuebles del inventario del Banco de Suelo serán asignados para la consecución de los siguientes fines:

1. Proyectos de construcción de infraestructura y equipamiento en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
2. Proyectos de vivienda de interés social;
3. Programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
4. Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos;
5. Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
6. Proyectos de ornato, turismo y deportes;
7. Proyectos para preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
8. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad;
9. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
10. Proyectos para la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
11. Proyectos de integración o readaptación de tierras;
12. Otros proyectos que contemplen actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo que garanticen el derecho a la ciudad.

#### PARÁGRAFO IV

#### INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO.

**Artículo 89.-** Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano tienen por objeto financiar el desarrollo urbano a través de la participación del GAD Municipal Cevallos en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano. Por medio de estos instrumentos se permite concretar las disposiciones contenidas en los instrumentos de planeamiento del suelo, así como recaudar y movilizar recursos para el financiamiento de la gestión del suelo, que promuevan la asociación y busquen la redistribución de los beneficios que genera el desarrollo urbano.

#### PARÁGRAFO V

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

**Artículo 90.-** Los asentamientos humanos de hecho son aquellos asentamientos caracterizados 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.

**Artículo 91.- DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA.** - Esta herramienta tiene como objetivo brindar una alternativa jurídica a la legalización urgente de los asentamientos precarios sobre los cuales las personas que están asentadas no poseen la propiedad de las mismas o han sido víctimas de procesos de fraude o tráfico de tierras.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados en una zona determinada como prioritaria, por medio del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente. En el cantón Cevallos no se han diagnosticado asentamientos de hecho.

### **CAPÍTULO III RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**

#### **SECCIÓN I DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO**

**Artículo 92.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.**

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

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

b) Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.

c) Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

**Artículo 93.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: FACULTADES.** - El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el GAD Municipal conforme la norma urbanística del cantón, y observando siempre la función social y ambiental de la propiedad.

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

Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo. En el suelo urbano se generan procesos de habilitación del suelo y edificación con base a sus características.

**Artículo 94.- DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO.** - Son derechos del propietario del suelo:

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

**Artículo 95.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO.** – Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

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

**Artículo 96.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO RURAL.** - Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar, gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural. En suelo rural está prohibida la urbanización.

**Artículo 97.- DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL SUELO RURAL.** - El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley, el PDYOT y el PUGS. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

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

**Artículo 98.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DE SUELO RURAL.** - Mantener los terrenos con valor agro productivo, ambiental, cultural, histórico, arqueológico con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que, de ser el caso, el ente rector autorice la modificación de su estado natural.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

En el suelo rural se prohíbe fraccionamientos, particiones y todo tipo de subdivisión y proyecto con fines de urbanización. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos, particiones o subdivisiones de cualquier tipo que no cumplan con el lote mínimo establecido en el PUGS e instrumentos normativos.

Los proyectos que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal no superarán la densidad ni el aprovechamiento establecido en el PUGS y los instrumentos de planificación.

**Artículo 99.- DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.** -

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

b) El costo de las obras necesarias se sufragará generalmente por los propietarios, o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.

c) Los propietarios de suelo deberán cumplir los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con la normativa vigente.

## CAPÍTULO IV

### DE LA DOCUMENTACIÓN QUE FORMA PARTE DEL PUGS

**Artículo 100.-** Los documentos que forman parte del PUGS son los siguientes:

1. PUGS Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cevallos Actualización 2023-2027  
Componente estructurante  
Componente urbanístico  
Anexo 1: Clasificación de usos de suelo
2. ATLAS: Cartografía oficial PDYOT – Actualización 2023-2027

## DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

**CUARTA.** - Forman parte integral de esta ordenanza los siguientes anexos:

1. Documento que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
2. Atlas cartográfico del PDYOT.
3. Documento que contiene la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. Atlas cartográfico del PUGS.
5. Archivos .SHP correspondientes a la cartografía del PDYOT
6. Archivos .SHP correspondientes a la cartografía del PUGS

**QUINTA.** - La Dirección Administrativa Financiera creará el Fondo para la Adquisición de Áreas Verdes, Equipamiento Comunitario y Obras para su Mejoramiento; y establecerá el procedimiento interno para el cobro de la compensación en dinero por áreas verdes y comunales.

**SEXTA.** - Cuando algún uso y/o procedimiento administrativo no se encuentre regulado por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto éstas sean insuficientes para tal finalidad, dicho uso podrá a petición de las partes interesadas, ser conocida y resuelta por el Concejo Municipal con el voto de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, con informes de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y Procuraduría Síndica.

Para estos casos se incorporará el nuevo uso y/o procedimiento administrativo a la normativa existente, conjuntamente con las determinantes a cumplirse acorde al tipo y escala del uso, para su aplicación general al menos en el polígono de intervención territorial. Para su aplicación en unidades de actuación urbanística será obligatoria la elaboración y aprobación de un plan parcial.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** - Las actividades económicas existentes, cuyos usos no sean compatibles en esta actualización deberán ubicarse en los polígonos con compatibilidad, para este efecto tendrán el plazo máximo de ocho (8) años, a partir de la publicación de esta actualización en el Registro Oficial.

**SEGUNDA.** - En un término de ciento ochenta (180) días, el órgano legislativo presentará el proyecto de ordenanza donde se establezca el régimen sancionador a las infracciones de uso y ocupación del suelo, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, y demás normas conexas. Mientras tanto, se mantendrán en vigencia lo establecido en el Capítulo VIII del Título Tercero de la TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS.

**TERCERA.** - En un plazo de ciento ochenta (180) días el órgano legislativo deberá presentar para su aprobación ante el Concejo Municipal la ordenanza que regula los *“Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción”*,

según las condiciones establecidas en RESOLUCIÓN Nro. 009-CTUGS-2020, a la cual se incluirá las normas de arquitectura y urbanismo. Mientras tanto, se mantendrán en vigencia lo establecido en el Capítulo VIII del Título Tercero de la TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS.

**CUARTA.** - En un término no mayor a ciento ochenta (180) días el órgano legislativo emitirá la Ordenanza del Procedimiento Administrativo para aprobación de procesos de propiedad horizontal. Mientras tanto, se mantendrán en vigencia lo establecido en el Capítulo VIII del Título Tercero de la TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS.

**QUINTA.** - En el plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la vigencia del presente instrumento, la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial pondrá en consideración del Concejo Municipal la propuesta de actualización del Plan Vial Cantonal, mientras se ejecuta la actualización se mantendrá en vigencia el plan vial actual, según lo determinado en el marco de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

**SEXTA.** - En un plazo de tres (3) meses a partir de la aprobación de la actualización del Plan Vial Cantonal, la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial actualizará e implementará el informe predial de regulación de uso de suelo (IPRUS).

**SÉPTIMA.** - En un término de ciento ochenta (180) días, el órgano legislativo presentará el proyecto de ordenanza que regule el Fraccionamiento, Restructuración, Integración Parcelaria y Licencia de uso de Suelo. Mientras tanto, se mantendrán en vigencia lo establecido TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS.

**OCTAVA.** - En un plazo de veinticuatro meses (24) La dirección de Planificación deberá presentar para su aprobación ante el Concejo Municipal el proyecto de Plan Maestro Cantonal de Riesgos.

**NOVENA.** - En un término de ciento ochenta (180) días, la Dirección de Planificación presentará la propuesta de Ordenanza que regula el instrumento para el financiamiento del desarrollo urbano en el cantón Cevallos.

**DÉCIMA.** - En un término de ciento ochenta (180) días el órgano legislativo presentará el proyecto de ordenanza de cerramientos y solares no edificados.

## **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.** - Queda sin efecto la TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS; excepto el Capítulo VIII del Título Tercero y, el Título Cuarto y el Anexo 8, mientras se cumplen las disposiciones transitorias.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y promulgación en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Cevallos, a los veintiocho días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

Ing. Carlos Soria Ramírez  
**ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS**

Dra. Verónica Ramírez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.** - Cevallos, 31 de marzo de 2025.- Las 10H00.- La **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS 2023-2027**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesión extraordinaria del 26 de Octubre del 2024 y en sesión extraordinaria del 28 de marzo del 2025. - **CERTIFICO.**

Dra. Verónica Ramírez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.** - Cevallos, 31 de marzo de 2025.- Las 11H00.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS 2023-2027**, al señor Alcalde Cantonal, para el trámite de ley. **NOTIFÍQUESE.** -

Dra. Verónica Ramírez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**

**RAZÓN.** - Siendo las 12H00 del 31 de marzo de 2025, notifiqué con la Ordenanza que antecede, al Ing. Carlos Alonso Soria Ramírez, Alcalde del Cantón Cevallos, en persona. **CERTIFICO.** -

Dra. Verónica Ramírez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.** - Cevallos, 31 de marzo de 2025.- Las 13H30.- De conformidad con lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal SANCIONO la **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS 2023-2027.**

Ing. Carlos Soria Ramírez  
**ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.** - Cevallos, 31 de marzo de 2025.- Las 14H00.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de la **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CEVALLOS 2023-2027**, el Ing. Carlos Soria Ramírez, Alcalde del cantón Cevallos. **CERTIFICO.**

Dra. Verónica Ramírez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**