

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SALINAS**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala 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 dispone 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, y que 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 reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

Que, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

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

Que, el artículo 83 de la Constitución establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

Que, el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

Que, el artículo 238 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;



Que, el artículo 248 de la Constitución señala que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación;

Que, el artículo 264 de la Constitución regula las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados cantonales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo, 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 artículo 375 de la Constitución dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

Que, el artículo 376 de la Constitución, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, 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 409 de la Constitución determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Constitución dispone que el Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: **a)** Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; **c)** Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; **e)** Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal 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 además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal”;

Que, el artículo 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala, Atribuciones del concejo municipal. Al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. 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...”;

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

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

Que, el artículo 11 de la LOOTUGS establece el alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: Numeral 3. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno;

Que, el artículo 15 de la LOOTUGS, menciona: “Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. 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 27 de la LOOTUGS, estipula: “Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;

Que, el artículo 30 de la LOOTUGS, contempla: “Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. 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.”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS, expone: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19.

En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

Que, el artículo 11 del Reglamento General a la LOOTUGS, expone: “Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. 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 General a la LOOTUGS, 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 General a la LOOTUGS, estipula 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 General a la LOOTUGS, 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 6 de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 que contiene 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” expedida por el CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, señala: “Definición del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden 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.”;

Que, el artículo 7, de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 expedida por el CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, establece: “Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, 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 PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual;

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; 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.”;

Que, el artículo 8, de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 expedida por el CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, establece: “**Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.**- El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana. En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente

estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos, Plan Integral para la Amazonia, Plan de Ordenamiento del Espacio Marino Costero, Plan Binacional de Integración Fronterizo Ecuador - Colombia) que tienen incidencia dentro de su jurisdicción. En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias: **a)** Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial. **b)** Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”.

Que, el artículo 43 de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 expedida por el CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, establece: “De la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte del Concejo Municipal o Metropolitano. Para la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal o Metropolitano, se deberá sujetar al procedimiento dispuesto en la normativa local vigente y además disponer de la siguiente documentación...”;

Que, el artículo 44 de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020 expedida por el CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, contempla: “De la promulgación de la Ordenanza. La ordenanza de aprobación de los PDyOT y PUGS deberá ser publicada tanto en el Registro Oficial de acuerdo a los procedimientos establecidos en la legislación vigente como en su página web institucional.”;

Por decisión y compromiso la Administración del Alcalde Daniel Cisneros Soria de aplicar una planificación urbana que realce y desarrolle los componentes Sociales, espaciales, ambientales, culturales y de recrecimiento a entornos de los habitantes del Santón Salinas,

El diseño urbanístico a través de las Normas Urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Salinas, es un rol imprescindible en el día a día de todos sus habitantes y de los centros poblados. El cambio y evolución constantes del diseño urbano se conforma de manera imprescindible para que sus ciudades sean un lugar gratamente habitable con tranquilidad, sensación de seguridad, menos tráfico en las calles, infraestructuras para practicar deporte, zonas verdes, viviendas en urbanizaciones a las afueras de cada ciudad puede tener muchas oportunidades y ventajas, sobre todo para parejas jóvenes; familias conformadas por hijos y con sus mascotas, así la influencia de cambios de las tecnologías y sus tendencias en general obligan a cambian constantemente. Por lo tanto, también debe hacerlo el diseño, aspecto y organización de nuestro Territorio Salinense.

El poco aporte urbanístico que había recibido el Cantón Salinas, espacios desprovistos en extensiones territoriales, una parte de la densidad población del Cantón que se esparció y se



acentuó en territorios rurales carentes de servicios básicos para su apropiada coexistencia, ha delineado la necesidad de que el desarrollo del Cantón Salinas gire positivamente a favor de sus habitantes, permitiendo que las Obras de Infraestructuras Básicas, los mobiliarios, los equipamientos, la identidad cultural y la presencia urbanística creen espacios habitables y se consoliden en un ordenamiento territorial para la prosperidad y el desarrollo turístico del Cantón Salinas.

Por las consideraciones expuestas y en uso de las facultades y atribuciones establecidas en la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley, este Concejo Municipal:

EXPIDE

LA ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto de la redacción del Plan de Uso y Gestión de Suelo y ámbito de aplicación.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Salinas, de acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) (art. 9, 15), es un instrumento de planeamiento urbanístico, que define las políticas locales (Art. 90 LOOTUGS) en lo relativo al uso y gestión del suelo y en relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal.

Tiene por objeto establecer los modelos de gestión del suelo y la financiación para el desarrollo urbano de Salinas (art. 10 Reglamento) en base a las decisiones de ordenamiento urbanístico, que determinan el uso y ocupación del suelo en el ámbito de todo el territorio cantonal, en sus componentes estructurante y urbanístico.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo de Salinas, de acuerdo a la LOOTUGS (art. 9, 15), es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y tiene naturaleza jurídica, es decir, contiene la regulación urbanística cuyas determinaciones son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas.

Artículo 2.- Vigencia y difusión del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo entra en vigor desde su publicación y tiene un plazo de vigencia de 12 años. Una vez cumplido dicho plazo, el componente estructurante podrá ser actualizado de acuerdo con los procedimientos participativos y técnicos establecidos por la ley y por la entidad rectora correspondiente.

La actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) no podrán alterar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del suelo (Artículo 8, Reglamento

de la LOOTUGS). El componente urbanístico podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, coincidiendo con la actualización del PDOT y siguiendo los mismos procedimientos. Sin perjuicio de que los planes complementarios desarrollen el planeamiento de detalle, dentro de las áreas de sus ámbitos, las cuales quedarán incorporadas al Plan.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo será un instrumento de planificación público y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Salinas, así como de forma física en las dependencias del GAD – encargadas de su difusión.

CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y SU CONTENIDO.

Artículo 3.- Documentos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo se compone de los siguientes documentos:

- Memoria técnica del PUGS
- Catálogo de mapas y planos
- Normas Urbanísticas: Ordenanza de Implementación del PUGS

Artículo 4.- Componente estructurante

El componente estructurante es de carácter estratégico y general, define la estructura urbana y rural del territorio, sus límites de acuerdo a la clasificación y sub clasificación del suelo, los sistemas de escala urbana, cantonal y grandes infraestructuras, delimita las áreas de protección y establece la distribución espacial general de las actividades, así como las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales.

Su contenido se encuentra regulado principalmente por los planos estructurantes y las determinaciones correspondientes de estas normas

Artículo 5.- Componente urbanístico

El componente urbanístico determina las consideraciones del planeamiento, el uso, edificabilidad y aprovechamiento, según la potencialidad de los recursos del suelo y cobertura de sistemas, de acuerdo a su clasificación; así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos contenidos en estas normas de acuerdo a la Ley y en los correspondientes planes complementarios.

Su contenido se encuentra regulado principalmente por los planos de ordenación urbanística y las determinaciones correspondientes de estas normas.

Artículo 6.- Interpretación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Las normas de este PUGS se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria técnica del PUGS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas tendrá la competencia, a través del área técnica delegada para tal fin, de establecer, de manera justificada, los criterios de interpretación de este Plan. Prevalecerán siempre aquellos que velen por el interés general, de acuerdo a los principios rectores contenidos en el Capítulo II del Título I de la LOOTUGS.

CAPÍTULO 3. DESTINO DEL SUELO EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 7.- Destino del suelo en la ordenación urbanística

Este Plan regula el suelo dentro de su ámbito de aplicación de acuerdo con los siguientes fines:

- a) Sistema de conectividad vial (de comunicación) y sus posibles zonas de protección.
- b) Sistema de áreas verdes y zonas de protección destinados a parques públicos, zonas verdes y parques forestales.
- c) Sistema de equipamientos públicos para el beneficio de la comunidad: sociales y de servicio.
- d) Instalaciones para servicios técnicos y/o infraestructuras de interés general.
- e) Sistemas de protección ecológica y sistema de protección de amenazas.
- f) Aprovechamiento productivo del suelo incluidos los usos y actividades vinculados.
- g) Edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemas correspondientes, de acuerdo con las determinaciones de estas normas.
 1. La concreción del destino del suelo reservado a vías, equipamientos y áreas verdes, a los que se refieren los apartados a, b y c, se efectuará con arreglo a lo determinado en los Mapas y Normas del PUGS. En su defecto, se concretará en función de las determinaciones de localización y precisión que desarrollen los Planes complementarios, que se formulen y aprueben, siguiendo los estándares urbanísticos de estas normas.
 2. El suelo reservado para los mencionados sistemas se considera “cargas” a los efectos de la gestión del suelo, de acuerdo con lo regulado en el presente Plan y sus normas.
 3. Los sistemas urbanos viales, de áreas verdes y de equipamientos públicos quedan jerarquizados en dos niveles según su escala de servicio: estructurante y urbanístico. Los jerarquizados con el nivel estructurante, quedan vinculados al componente homónimo del PUGS y, por tanto, no podrán modificarse durante los 12 años de vigencia de este.
 4. La concreción del destino del suelo a que se refieren los apartados f) y g) corresponde a suelos que ofrecen posibilidades de aprovechamiento y generan beneficios económicos en base a la utilización sostenible de los recursos.
 5. La relación articulada entre los sistemas entre sí, y entre éstos y las áreas de aprovechamiento, contribuirán a alcanzar los objetivos de planeamiento para mejorar la calidad de vida de los habitantes, previniendo riesgos, y garantizando la función social de la propiedad del suelo.

6. Las determinaciones que estas normas establecen para los sistemas son complementarias a la legislación sectorial vigente para cada sistema, y deberá ser sustituida por la legislación equivalente que se promulgue y que derogue la anterior.

Artículo 8.- Precisión de límites.

Los límites de las zonas destinadas a sistemas, clases y subclases de suelo, polígonos de intervención territorial, tratamientos y cualquier subdivisión de suelo de este Plan, podrán precisarse mediante instrumentos complementarios, o según el procedimiento que se apruebe para el efecto en función del alcance de la actuación sobre el suelo, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Que respondan a ajustes gráficos justificados, debidos a alineaciones o líneas de edificación existentes, a las características topográficas del terreno, a los límites de las propiedades rústicas o urbanas o a la existencia de otros elementos físicos.
- No supondrán distorsiones significativas de la forma, admitiéndose una tolerancia del 5%, respecto a la superficie original de los planos que forman parte de la documentación del PUGS.

Artículo 9.- Definición de sistemas y ordenación del suelo en base a ellos.

1. Los sistemas son los espacios o redes que constituyen la base comunitaria de la ciudad y del territorio donde ésta se encuentra insertada. Normalmente son de dominio público y de titularidad pública sin perjuicio de formas de gestión privadas de los servicios.
2. Los criterios de cantidad de suelo que se destina a sistemas y los criterios cualitativos para su localización, considerando el análisis espacial de cobertura eficiente para el fortalecimiento de las centralidades se realizan en base a los estándares urbanísticos determinados en el plan y las presentes normas
3. La obtención de suelo reservado para sistemas en el planeamiento se ejecutará, entre otros, mediante expropiación, cesión gratuita de suelo, compensación y reparto equitativo de cargas y beneficios mediante unidades de actuación urbanística, de acuerdo a los instrumentos de gestión establecidos en la LOOTUGS, su reglamento y normas técnicas secundarias, y de forma particular, de acuerdo a lo establecido en estas normas.

Artículo 10.- Sistemas estructurantes y urbanísticos. Ejecución

Los sistemas se organizan en dos categorías de acuerdo con su función dentro de la ordenación del uso y gestión del suelo: los sistemas estructurantes y los sistemas urbanísticos. Los sistemas estructurantes, de escala urbana, cantonal y regional; y los sistemas urbanísticos, de escala local asociados a las centralidades y barrios.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas estructurantes se llevarán a cabo, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del PUGS.

CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 11.- Instrumentos complementarios de desarrollo del planeamiento.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá desarrollarse mediante instrumentos complementarios, de acuerdo con lo establecido en la LOOTUGS, su Reglamento y las normas técnicas correspondientes.

Artículo 12.- Instrumentos de ejecución del planeamiento (gestión del suelo).

La ejecución del PUGS, se realizará mediante obras de urbanización y edificación, en aplicación directa de estas normas. En aquellas zonas donde este PUGS haya visto adecuado cursar la ordenación detallada con posterioridad a la entrada en vigor del PUGS, previo a la ejecución de las obras mencionadas habrá de tramitarse el correspondiente plan complementario de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.

CAPÍTULO 5. INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Artículo 13.- Permisos y Autorizaciones administrativas.

Están sujetos a permisos y/o autorizaciones administrativas, los cambios en la morfología predial (fraccionamientos, integración parcelaria, etc) tanto jurídicos como físicos; la ejecución de obras de urbanización, de edificación, de construcción e instalaciones, y en general, cualquier actuación sobre el suelo o subsuelo, regulado en este PUGS; todo ello en los términos que se establezcan en los procesos administrativos y la normativa de permisos y control municipal específica para el efecto.

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. (Art. 15 LOOTUGS).

Artículo 14.- Procedimiento y regulación de los permisos y autorizaciones administrativas municipales.

Será objeto de regulación detallada por la normativa de permisos y control municipal específica para el efecto, que se dicte en desarrollo de las presentes Normas, de conformidad a la ley.

La Ordenanza contará con los sistemas necesarios que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de estas normas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de Salinas, así como todo lo relacionado con la materia del uso y gestión de suelo, cumpliendo la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias.

Artículo 15.- Derechos y deberes de uso y conservación.

Los propietarios de terrenos, independientemente de su clase y subclase, así como de las construcciones y edificaciones, deberán respetar el destino que este Plan establece para el suelo y mantenerlos en perfecto estado de seguridad, salubridad y ornamentación.

Así mismo, tendrán derecho al beneficio derivado de las posibilidades de uso, de acuerdo con dicho destino, y tendrán el derecho de participar de los beneficios derivados de las obras de desarrollo urbano a cargo de la Administración Pública, de acuerdo al principio de la función social de la propiedad.

Cualquier ciudadano tiene derecho a conocer el contenido del PUGS y a ser informado de las actuaciones públicas llevadas a cabo para su desarrollo y ejecución.

Artículo 16.- Comunicación del PUGS, incentivos y sanciones.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas promoverá las acciones destinadas a la comunicación de los contenidos del PUGS y la transparencia de la actuación pública con relación a su desarrollo y ejecución, con la finalidad de promover la inversión inmobiliaria y, sobre todo, de educar a la ciudadanía en el uso adecuado de los recursos derivados del suelo para garantizar la sostenibilidad territorial.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos para promover las estrategias de desarrollo urbano del PUGS, especialmente aquellas destinadas a la producción social del hábitat y a la aplicación de los mecanismos e instrumentos de gestión del suelo: de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas podrá imponer sanciones administrativas a personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, en caso de incumplimiento de las disposiciones de la Ley y de estas normas y sus Ordenanzas sancionadas para el efecto, de acuerdo al contenido del Capítulo III del título VI, del Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS, sobre Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas a control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

CAPÍTULO 6. TERMINOLOGÍA

Artículo 17.- Conceptos a los efectos de aplicación del PUGS de Salinas.

A los efectos de aplicación de estas normas para el desarrollo y la ejecución del planeamiento de Salinas, contenidos en el PUGS, se consideran la siguiente terminología:

1. **Área útil urbanizable:** es aquella superficie de suelo, sobre la que se pueden ejecutar obras de urbanización, con el objeto de habilitar el suelo para su edificación y construcción, dentro de un determinado ámbito –polígono de intervención territorial, unidad de actuación urbanística, o área de ejecución directa del planeamiento, entre otros-. Esta área se considera a la que se encuentran libres de zonas de protección por riesgos altos no mitigable y de todas aquellas áreas sub clasificadas como “de protección”, las cuales podrán ser consideradas para áreas de cesión de suelo, pero no entrarán en el cálculo de la superficie del área útil urbanizable.
2. **Urbanización:** es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras de servicios básicos, equipamientos sociales y de servicios, espacios públicos de viales y áreas verdes, que son

necesarias para habilitar un suelo como urbano. Una vez ejecutadas dichas obras pasan a formar parte de las redes de sistemas públicos de soporte de los asentamientos humanos. Los grados de urbanización serán determinantes para gestionar el desarrollo gradual del suelo urbano no consolidado.

3. **Conjunto habitacional:** una agrupación de construcción de viviendas y de urbanización precisas en función de los estándares y mecanismos de gestión del suelo.
4. **Terreno:** superficie de terreno constituida por una agrupación de predios y/o de lotes.
5. **Macrolote:** área de terreno de una sola propiedad cuya superficie sea superior a 3.000 m².
6. **Lote:** área de terreno de una sola propiedad cuya superficie sea inferior a 2.999 m².
7. **Operaciones urbanas:** se trata de intervenciones conjuntas de los sectores público y privado, por iniciativa de cualquiera, destinadas a producir transformaciones localizadas. El proceso debe proyectarse para permitir ejecutar técnica y financieramente la transformación urbana con los recursos que genera la propia operación, manejando el parámetro del aprovechamiento urbanístico.
8. **Habilitación del suelo:** es el proceso de transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, contemplando el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización, así como los gastos necesarios para viabilizar la intervención u operación urbanística. Todo ello, es considerado como “cargas urbanísticas” de acuerdo a las determinaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión o el Plan Complementario que lo desarrolle.

TÍTULO II COMPONENTE ESTRUCTURANTE

CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 18.- Concepto y tipos de asentamiento humano.

Agrupación localizada de personas en el territorio, de forma dispersa o concentrada, con régimen de la propiedad formal o no, caracterizada por dimensiones y funciones propias, además de la residencial, que la estructuran dentro del sistema policéntrico de ordenación del territorio cantonal de Salinas, independientemente de su organización política administrativa.

De acuerdo con su dimensión y ámbito de influencia que ejerce su función dentro del territorio se clasifican en: centro urbano principal o cabecera cantonal y cabeceras parroquiales.

La localización de los asentamientos se encuentra representado en la lámina EC-AH-2.1 del catálogo de mapas y planos del presente plan y corresponden a los núcleos urbanos del cantón Salinas, categorizados de acuerdo con su escala de la siguiente manera:

Centro urbano principal de Salinas. Constituido por el conglomerado de población que conforma la ciudad de Salinas en la punta costera del Ecuador, al final del noroeste de la Provincia de Santa Elena. Constituye el nodo administrativo y de servicios del cantón.

Cabeceras parroquiales. Población agrupada en la cabecera parroquial rural, con cobertura, coordinación y administración parroquial, consta con equipamiento de servicios y comercios; se incluyen en esta clasificación: José Luis Tamayo y Anconcito.

Artículo 19.- Provisión de equipamientos sociales y de servicios en los asentamientos humanos.

En base a las características y funciones asociadas a cada tipo de asentamientos, éstos dispondrán de reserva de suelo, en el presente plan o en sus instrumentos complementarios, para garantizar actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo, que corresponden a equipamientos jerarquizados en función de su escala regional, micro regionales, cantonal, rural y local, de acuerdo con la siguiente relación prioritaria:

1. Centro urbano principal de Salinas.

Equipamientos para los servicios públicos de escala regional, provincial y cantonal que permitan desarrollar la centralidad de desarrollo turístico, de administración política cantonal y gestión cultural.

Se promoverá la diversificación de actividades.

2. Cabecera Parroquial José Luis Tamayo

Equipamientos de servicios y administrativos de escala local y parroquial, así como equipamientos de comercio menor que permitan complementar y fortalecer las actividades con otros poblados y el centro urbano principal.

3. Cabecera Parroquial Anconcito

Equipamientos de servicios, administrativos, y comerciales de escala local y parroquial, así como equipamientos de producción cantonales tales como el puerto pesquero y el desarrollo industrial que permitan complementar y fortalecer las actividades con otros poblados y el centro urbano principal.

CAPÍTULO 2. DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RURAL Y URBANO

Artículo 20.- Definición y jerarquización del sistema de conectividad vial del cantón Salinas.

El sistema de conectividad vial es un sistema público de soporte constituido por el conjunto de espacios públicos destinados a la movilidad y transporte terrestres, en cualquiera de sus modalidades, que conforman una red o malla jerarquizada para estructurar el territorio y conectar los asentamientos humanos entre sí, de acuerdo con su diferente jerarquía, facilitando, a su vez, su accesibilidad física.

Atendiendo a la escala de servicio, se diferencia el sistema vial estructurante y urbanístico.

El sistema de conectividad cantonal forma parte del componente estructurante y está clasificado, de acuerdo con su función, en vías primarias, vías secundarias y vías terciarias, en el suelo rural de acuerdo con la lámina EC-SV-2.2 del catálogo de mapas y planos.

El Sistema de Conectividad vial en suelo urbano, forma parte de los componentes estructurantes y urbanísticos de acuerdo con la siguiente clasificación:

Vías Estructurantes (Láminas EU-PVS-4.6, EU-PVJ-4.6, EU-PVA-4.6 del catálogo de mapas y planos):

- Primarias:
 - Expresas
 - Arteriales
 - Colectoras

Vías Urbanísticas (Láminas CU-CVS-5.1, CU-CVJ-5.1, CU-CVA-5.1 del catálogo de mapas y planos):

- Secundarias:
 - Barriales
 - Peatonales

Artículo 21.- Vías Primarias cantonales

Son las siguientes vías que permiten la conexión interprovincial: E40; conocida como Vía a la Costa, que parte de Guayaquil hasta la ciudad de Santa Elena, y de allí se prolonga a través del cantón La Libertad hasta Salinas. La segunda centralidad nacional más importante cercana a Salinas es la ciudad de Manta y se conecta por medio de la vía estatal E15, conocida como Ruta del Spondylus, a lo largo del perfil costero hasta el cantón Santa Elena para de ahí tomar la E40 hasta Salinas.

Las vías primarias corresponden a los carreteros estatales cuya principal función es la conexión interprovincial. Se trata de vías de gran magnitud que albergan un alto volumen de tránsito de buses nacionales e interprovinciales y tránsito liviano de alta velocidad.

Las vías primarias existentes y proyectadas del cantón Salinas son:

Existentes

- Vía Atahualpa – Salinas.
- Vía Ancón – Velasco Ibarra.
- Vía Ancón - Salinas.

Proyectadas

- Vía Parque Industrial – Punta Carnero.
- Vía Ancón – Montaña Blanca

Artículo 22.- Vías Secundarias cantonales

Es el conjunto de vías que interrelacionan los asentamientos del centro urbano y de los centros poblados, entre sí, dentro del cantón y entre éstos con los cantones vecinos. Esta red enlaza las vías de orden menor con las vías primarias. Son las siguientes:

Las vías secundarias de Salinas son:

Existentes

- Vía Gerontológico – Humedal Velasco Ibarra.
- Vía Parque Industrial - Oleoducto.
- Vía Ancón – Oleoducto.
- Vía Cerro Punta Carnero – Oleoducto.
- Vía Oleoducto – Manglar.

Proyectadas

- Vía Mar Bravo – Puerta Del Sol Fase III
- Vía Límite Salinas – Santa Elena

Estas vías por su importancia en la movilidad intercantonal que representan, deberán contar con mantenimientos periódicos en su infraestructura, para que facilite la adecuada movilidad en cualquier mes del año incluida la etapa invernal.

Artículo 23.- Vías Terciarias cantonales

Las vías terciarias tienen la función exclusiva de conectar las comunidades dispersas con los centros poblados y enlazan los caminos vecinales con las vías secundarias.

A estas vías por su importancia intra-canton, se les debe dar mantenimiento permanente. La ciudad tiene actualmente 6 vías terciarias, las mismas que suman una longitud aproximada de 10.63 km.

Artículo 24.- Vías estructurantes dentro del suelo urbano.

(i) Vías expresas

Son aquellas vías destinadas al tránsito vehicular para recorridos largos, de paso y circulación rápida (40-90 km/h), con prioridad para el transporte motorizado público y privado.

Considerando su condición y función que son principalmente de enlace con vías estatales, estas vías expresas se sujetarán a un diseño vial en cada caso particular.

Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre las vías primarias cantonales y las vías arteriales urbanas.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema intercantonal.
- Prioridad para la movilización motorizada del transporte público, de carga y expreso particular.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.

(ii) Vías arteriales

Son aquellas vías de tráfico general interurbano, generalmente con bidireccionalidad para circulación en velocidad media (40- 60 km/h), con prioridad para el transporte público y privado.

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Prioridad para el transporte público.
- Los cruces en intersecciones se resolverán con facilitadores de tránsito, dotándose para ello de una buena señalización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- En las zonas de regeneraciones urbanas, la movilidad no motorizada podrá ser prioritaria.

(iii) Vías colectoras

La función de estas vías colectoras, es que conectan los centros generadores de tráfico entre sí con las vías arteriales y expresas, así como con las vías locales, absorben el máximo caudal de transporte público y privado de la ciudad, y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

Características funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías arteriales y lo canalizan hacia las vías del sistema local.
- Distribuyen el tráfico dentro de las piezas urbanas
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.

CAPÍTULO 3. DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO

Artículo 25.- Jerarquía de equipamientos

Los equipamientos estructurantes, se clasifican de acuerdo con la siguiente jerarquía, estipulada por la escala de la cobertura del servicio:

- Regional
- Cantonal

Regional

Corresponde a aquellos equipamientos que prestan servicio a escala Inter cantonal.

Cantonal

Son aquellos equipamientos que otorgan servicio a escala cantonal.

De acuerdo con las láminas EU-PEQS-4.6, EU-PEQJ-4.6 y EU-PEQA-4.6 del catálogo de mapas y planos

CAPÍTULO 4. DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ÁREAS VERDES EN SUELO URBANO

Artículo 26.- Jerarquía de áreas verdes y zonas de protección

Las áreas verdes estructurantes, se clasifican de acuerdo a la siguiente jerarquía, estipulada por la escala de la cobertura del servicio:

- Regional
- Cantonal

Regional

Corresponde a aquellas áreas verdes o la proyección de estas, que prestan servicio a escala Inter cantonal.

Cantonal

Se refiere a aquellas áreas verdes que prestan servicio a escala cantonal.

De acuerdo con la lámina EU-PAVS-4.6 del catálogo de mapas y planos

CAPÍTULO 5. CLASIFICACIÓN y SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 27.- Suelo rural. Concepto y clases.

La primera escala de clasificación del suelo corresponde a la delimitación entre el suelo rural y urbano, la misma que se especifica en la lámina EC-SUR-2.6 del catálogo de planos.

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

El suelo rural está sub clasificado, de acuerdo a características biofísicas y geográficas así como por la capacidad de utilización de la tierra, de acuerdo a las siguientes clases:

- Suelo Rural de Producción
- Suelo Rural de Protección
- Suelo Rural de Expansión
- Suelo Rural de Extracción

De acuerdo con la lámina CR-SSR-2.7 del catálogo de mapas y planos

Artículo 28.- Suelo urbano. Concepto y clases.

Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas.

El suelo urbano está sub clasificado de acuerdo a la cobertura de los sistemas públicos de soporte en:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de protección

De acuerdo con las láminas EU-SSUS-4.5, EU-SSUJ-4.5 y EU-SSUA-4.5 del catálogo de mapas y planos

Artículo 29.- Suelo rural de producción. SRP.

Es el suelo rural destinado principalmente a actividades agro productivas. Están condicionado su fraccionamiento y construcción de acuerdo con lo establecido en estas normas y a la ley.

Se podrán desarrollar, además, según el tratamiento asignado, actividades forestales, de desarrollo turístico, agroindustriales e industriales. Todas ellas respetarán lo establecido en estas normas y en las normas ambientales sectoriales dictadas por la Autoridad Ambiental correspondiente.

Artículo 30.- Suelo rural de protección. SRPR.

Es el suelo que, por razones de conservación ecológica o de exposición ante amenazas de inundación y de movimientos de masas, merece medidas específicas de protección. Tiene restringida su ocupación y, por tanto, su fraccionamiento y construcción, de acuerdo con lo establecido en estas normas. En el cantón Salinas de acuerdo con el diagnóstico Biofísico se han identificado 14 áreas de protección ambiental en el área rural que se aprecian en el mapa de subclasificación del suelo rural, según la lámina CR-SSR-2.7 del catálogo de mapas y planos.

Ningún área de este suelo puede ser considerado como áreas de cesión en fraccionamientos destinados a áreas verdes y recreativas.

Podrá desarrollarse con actuaciones, usos y actividades orientadas a su conservación y recuperación. Las obras de mitigación, de ser el caso, deberán incluir necesariamente obras de infraestructura correspondientes (contención, drenaje, etc).

En planes parciales e instrumentos complementarios de desarrollo, así como en la ejecución de unidades urbanísticas, este suelo será descontado en los planes parciales del cálculo de la superficie útil urbanizable.

Artículo 31.- Suelo rural de expansión urbana. SREU.

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano y será siempre colindante con el suelo urbano del cantón. Salinas cuenta con dos zonas de expansión urbana ubicadas en las parroquias José Luis Tamayo y Anconcito. Estas zonas han sido definidas en función a las previsiones de crecimiento económico, turístico, demográfico y social del cantón. Este suelo acogerá las previsiones de crecimiento demográfico, productivo, socioeconómico y ambiental, y corresponde exclusivamente a las áreas delimitados de acuerdo con las láminas EU-EUJ-4.2 y EU-EUA-4.2 del Catálogo de Mapas y Planos dentro de los polígonos de intervención territorial correspondientes. Como parte del componente estructurante no podrá ser modificado mientras dure la vigencia del PUGS.

A los efectos de la aplicación de los instrumentos de gestión, se considerará que un suelo rural se transforma en suelo rural de expansión urbana con la mera aprobación de estas normas. Así mismo, se considerará habilitado para poder ser transformado en suelo urbano una vez esté aprobado oficialmente el correspondiente Plan Parcial, de acuerdo con los parámetros y estándares establecidos para el caso en estas normas.

Podrá ser habilitado:

- Cuando se identifique una necesidad de suelo para vivienda y se haya compactado el suelo urbano existente en un 70%, a contar desde el inicio del período de vigencia del PUGS.
- Para uso de vivienda de interés social, cuando la Municipalidad así lo considere, para proyectos de reasentamientos de viviendas.
- Para la incorporación de áreas verdes y su uso turístico recreativo.

El suelo rural de expansión urbana se considerará transformado en suelo con características de suelo urbano con la ejecución de las obras de urbanización y edificación en más de un 50% del ámbito del polígono de intervención territorial, garantizando su integración con la malla urbana existentes, y de acuerdo con la ordenación urbanística del Plan Parcial aprobado oficialmente. Dicha transformación implicará un consecuente aumento del valor del suelo que podrá ser repercutido fiscalmente por la administración municipal.

Una vez transformado en suelo con características de suelo urbano, solo podrá adquirir la clasificación de suelo urbano con la modificación del componente estructurante.

Artículo 32.- Suelo rural de extracción. SREX



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

Artículo 33.- Suelo urbano consolidado. SUC.

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

Artículo 34.- Suelo urbano no consolidado. SUNC.

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

Artículo 35.- Suelo urbano de protección. SUP.

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

En el cantón Salinas de acuerdo con el diagnóstico Biofísico se han identificado 18 áreas de protección ambiental en el área urbana, detallando y describiendo cada una de ellas de acuerdo con su servicio ambiental y de vulnerabilidad. En las láminas EU-SUPS-4.4, EU-SUPJ-4.4, EU-SUPA-4.4 del catálogo de mapas y planos se señalan las zonas de protección urbanas.

Esta consideración de las áreas urbanas de protección está orientada a recuperar y preservar las capacidades naturales del territorio, darle continuidad al paisaje, a la gestión de la sostenibilidad territorial, prevención de amenazas por inundaciones y drenajes en épocas invernales y de presencia del Fenómeno del Niño. En estas zonas se restringe y limita la forma de uso y ocupación urbana.

En estas zonas se restringe y limita la forma de uso y ocupación urbano de acuerdo con lo usos específicos.

CAPÍTULO 6. DIRECTRICES Y PARÁMETROS DE DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES Y OTROS COMPLEMENTARIOS.

Artículo 36.- Objeto.

En este capítulo se engloban el conjunto de directrices, determinaciones y parámetros de calidad exigibles al planeamiento, así como otros estándares urbanísticos en materia de protección que permiten establecer los criterios de la ordenación del suelo y para el reparto de cargas y beneficios en la formulación de los planes parciales (u otros complementarios), para el desarrollo urbano.

Forman parte del componente estructurante. Su no cumplimiento será motivo de sanción por parte del GAD Municipal de Salinas, o en su caso, de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial.

Artículo 37.- Estándares urbanísticos para el desarrollo de planes parciales.

El suelo rural de expansión urbana se desarrollará con planes parciales en los polígonos de intervención territorial correspondientes, los mismos que se encuentran numerados en la lámina CR-PITS-3.1 del catálogo de mapas y planos. Y destinarán suelo para sistemas públicos de soporte de acuerdo con los siguientes parámetros y condiciones:

- Se justificará el cálculo de la superficie útil urbanizable del polígono de intervención territorial.
- El nuevo trazado vial garantizará la integración con la malla del sistema vial existente, para asegurar la conexión y accesibilidad de la población asentada en las nuevas áreas de desarrollo.
- Se proyectará la adecuada cobertura de servicios e infraestructura, para la población horizonte asignada a cada polígono de intervención territorial en estas normas, incluyendo la infraestructura para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial.
- Se proyectará un mínimo del 10% de suelo urbanizable para uso de vivienda de interés social.
- El desarrollo de los correspondientes planes parciales o complementarios, se estipularán de acuerdo con los estándares urbanísticos de cada escala de asentamiento humano:

a) Centro urbano principal

- Infraestructura y servicios: 100% de cobertura
 - Agua potable, 100% de cobertura.
 - Alcantarillado sanitario, 100% de cobertura.
 - Alcantarillado pluvial, 100% de cobertura.
 - Servicio eléctrico, 100% de cobertura.
- Equipamiento urbano: 9.35 m²/hab por habitantes
- Áreas verdes: 9 m² por habitantes (área recomendada por la Organización Mundial de la Salud)
- Sistema vial: Vías con tratamiento.
- Densidad de Vivienda óptima: 30.50 viv/ha

b) Cabecera parroquial

- Agua Potable: 100% de cobertura
- Saneamiento: 100% de cobertura
- Alcantarillado Pluvial: 100% de cobertura
- Equipamiento urbano: 4m²/habitantes al 2033.

- Áreas verdes: 9m²/habitantes al 2033.
- Densidad de Vivienda óptima: 30.65 viv/ha
- Sistema vial: Vías con tratamiento

En aquellos polígonos de intervención territorial con un uso general distinto al de vivienda de interés social, se deberá garantizar una reserva de suelo del 10% de la superficie útil urbanizable para vivienda de interés social.

Todos estos estándares se aplicarán sin perjuicio de otros elaborados por las entidades rectoras de los sectores de obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

Artículo 38.- Aprovechamiento urbanístico e instrumentos de gestión.

En la formulación del Plan Parcial, éste deberá asignar edificabilidades específicas máximas con relación al aprovechamiento urbanístico o edificabilidad general máxima que se determine en estas normas para los PIT correspondientes. Si en el PIT no estuviera estipulado el valor del aprovechamiento urbanístico deberá hacerlo el Plan Parcial asignando un factor de ponderación de valor la unidad al uso general del polígono.

El Plan Parcial delimitará todo el ámbito del PIT, las unidades de actuación urbanística consecuentes al reparto equitativo de cargas y beneficios, calculará dicho reparto de acuerdo con la Ley y justificará su equilibrio.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN

Artículo 39.- Ámbito de aplicación de las condiciones específicas de protección ambiental y de protección ante amenazas.

De acuerdo con la Sección IV del Reglamento de la LOOTUGS, se regulan en este capítulo las condiciones específicas para la protección ambiental y ecológica de las siguientes áreas delimitadas en el catálogo normativo de mapas y planos según las láminas detalladas en el capítulo 5 del presente documento.

Serán también objeto de regulación específica las áreas pertenecientes al cantón que son vulnerables ante las amenazas de inundaciones y movimientos en masa, donde se regularán las medidas adecuadas para prevenir los efectos negativos y reducir las pérdidas que se pudieran ocasionar por este tipo de fenómenos en las áreas mapeadas en el sistema de amenazas cantonal, distribuidas de la siguiente manera.

Áreas de Protección Rural:

1. Humedal Velasco Ibarra.

2. Bosque Seco Velasco Ibarra I y II.
3. Zona de reforestación del embalse Velasco Ibarra.
4. Acantilado de Anconcito
5. Bosque de Palo Santo.
6. Albarrada Tiwintza.
7. Manglar y Estero de Punta Carnero.
8. Reforestación de lagunas de Oxidación.
9. Albarradas Licuanco y Corralito.
10. Canal y Manglar Mar Bravo.
11. Estero y Manglar La Diablica.
12. Playa Acapulco.
13. Quebradas de Anconcito.
14. Cierres Técnicos.

Actividades permitidas

Señalamientos preventivos y restrictivos, investigación científica y monitoreo biológico, prevención y control de incendios.

Actividades no permitidas

Arrojar o enterrar residuos sólidos, ingerir bebidas alcohólicas o el uso de sustancias estupefacientes, tala de manglar, disposición de residuos peligrosos, extracción de recursos naturales, producción de ruidos intensos y vibraciones que alteren el comportamiento de la fauna, caza y/o captura de fauna silvestre, fogatas e incineración de residuos sólidos, y aquellas que establezca la administración del área de acuerdo con la norma ambiental vigente.

Áreas de Protección Urbanas:

1. Reserva de Producción de Fauna Marino Costera Puntilla de Santa Elena (REMACOPSE).
2. Playa Carolina-Puerta del Sol.
3. Playa Las Conchas Salinas.
4. Acantilado La concepción.
5. Playa Santa Rosa.
6. Playa San Lorenzo.
7. Playa Chipipe.
8. Playa Mar Bravo Remacopse
9. Playa Punta Carnero

10. Playa La Diablica.
11. Playa Las Conchas Anconcito
12. Playa Culebra
13. Cerro Punta Carnero
14. Acantilados Viteri
15. Albarrada 9 de Octubre.
16. Albarrada Centenario
17. Albarrada Mehaleche
18. Albarrada Magdalena

1.-Reserva de Producción de Fauna Marino Costera Puntilla de Santa Elena (REMACOPSE).

Playas

Los usos de las playas turísticas del Cantón Salinas están especificadas en la normativa y van dirigidas a realizar actividades permitidas y no permitidas, para salvaguardar los recursos costeros, unas con particularidades de manejo y otras de conservación y uso sostenible respecto a actividades turísticas, en general se toma en cuenta a continuación para todas las playas las siguientes directrices y usos.

Actividades permitidas.

- Turismo y recreación
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Eventos turísticos o artísticos que cuenten con las debidas autorizaciones

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, enrocado natural de la berma, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocananas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje

- La descarga de desechos provocados por las operaciones marítimas, de buques, incluyendo diques y varaderos
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- La circulación de mascotas (perros) solo en las playas autorizadas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.

Servidumbres de tránsito de las playas. Para asegurar el uso público de la playa y el acceso a la franja adyacente de titularidad del Estado, los terrenos colindantes o contiguos soportarán una servidumbre de tránsito, la cual será delimitada con criterios técnicos y según las características territoriales específicas, con el fin de mantener las condiciones mínimas para la protección y acceso al mar. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos podrán ampliar el ancho de la franja materia de servidumbre, según las necesidades de cada cantón. En todo caso, la franja deberá ser lo suficientemente amplia para cumplir su finalidad; su existencia se dará en consideración a las características físicas de cada sector.

2.- Playa Carolina-Puerta del Sol

Actividades permitidas

- Coordinación para la regulación de la actividad turística
- Apoyo en el control y manejo de actividades humanas en playas, especialmente las turísticas.
- Pesca deportiva
- Deportes playeros y actividades de recreación
- Toma de sol.

Actividades no permitidas.

- Alteración de ecosistemas
- Quema de monigotes
- Construcciones y ocupación de berma de playa.
- Contaminación visual.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras.

3.- Playa Las Conchas Salinas

Actividades permitidas

- Pesca deportiva
- Toma de sol.

Actividades no permitidas.

- Alteración de ecosistemas
- Quema de monigotes

- Construcciones y ocupación de berma de playa.
- Contaminación visual.
- Contaminación por desechos sólidos.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras.

4.- Acantilado La concepción.

Actividades permitidas

- Pesca deportiva
- Toma de sol.

Actividades no permitidas.

- Alteración de ecosistemas
- Quema de monigotes
- Construcciones y ocupación de berma de playa.
- Contaminación visual.
- Contaminación por desechos sólidos.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras.

5.- Playa Santa Rosa.

Actividades permitidas

- Pesca, embarque y desembarque de productos del mar.

Actividades no permitidas

- Eviscerado y contaminación de la Berma de la playa.
- Contaminación con desechos sólidos.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras.

6.- Playa San Lorenzo

Actividades permitidas.

- Turismo y recreación
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Eventos turísticos o artísticos que cuenten con las debidas autorizaciones

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles

- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, enrocado natural de la berma de playa, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La descarga de desechos provocados por las operaciones marítimas, de buques, incluyendo diques y varaderos
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- La circulación de mascotas (perros) solo en las playas autorizadas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.

7.- Playa Chipipe

Actividades permitidas.

- Turismo y recreación
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Eventos turísticos o artísticos que cuenten con las debidas autorizaciones

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase

- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La descarga de desechos provocados por las operaciones marítimas, de buques, incluyendo diques y varaderos
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- La circulación de mascotas (perros) solo en las playas autorizadas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.

8.- Playa Mar Bravo Remacopse

Actividades permitidas.

- Observación de caída de sol
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.
- Baño de turistas, por ser playas con resacas.

9.- Playa Punta Carnero

Actividades permitidas.

- Recuperación o restauración de zonas degradadas.
- Recolección, extracción o captura manual de crustáceos y moluscos por pescadores artesanales tradicionales y el uso de artes de pescas permitidas en conformidad a las leyes y reglamentos pesqueros vigentes.

- Turismo que no degraden los ecosistemas marinos.
- Producción sostenible de larvas de camarón (solo para los laboratorios preexistentes a la declaratoria del área protegida). Los laboratorios preexistentes de larvas de camarón deberán respetar las regulaciones establecidas por la Autoridad Ambiental Nacional.

Normas de uso y control Actividades permitidas - Actividades turísticas de bajo impacto, autorizadas por el MAE, MINTUR, GAD Municipal y mediante la participación de guías naturalistas locales certificados por el Ministerio del Ambiente.

- - Visitación por parte de usuarios. - Baños de sol. - Actividades deportivas (surf) - Visitas guiadas. - Recorridos de observación. - Interpretación ambiental y observación del paisaje. - Actividades propias de la gestión del área protegida

Actividades no permitidas

- Turismo de alto impacto.
- Uso de explosivos y compuestos químicos (naturales o sintéticos), para la captura de los diferentes recursos pesqueros existentes.
- Cambios y recargas de aceites y combustibles.
- Abandonar materiales o herramientas de pesca.
- Descarga de vertidos que incumplan la normativa ambiental vigente.
- Cabe indicar que con base a la Resolución No. SGR-182-2016 de la Secretaría de Gestión de Riesgos se prohíbe el ingreso de bañistas debido a que posee un máximo nivel de amenaza debido a la conjunción de olas altas, presencia de resacas y nivel de mar elevado.
- Derrame de residuos líquidos.
- Desarrollo de desfuegos de AARR, al menos que cumplan la norma vigente sobre la calidad de agua para conservación. - Ingerir bebidas alcohólicas o el uso de sustancias estupefacientes. - Caza y/o captura de animales. - Extracción de recursos naturales. - Escándalos o falta a la moral. - Mantenimiento, cambio de piezas o insumos para funcionamiento de embarcaciones.

10.- Playa La Diablica.

Actividades permitidas

- Observación de caída de sol
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica

Actividades no permitidas

- Eviscerado y contaminación de la Berma de la playa.
- Contaminación con desechos sólidos.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras o laboratorios de larvas de camarón
- Baño de turistas

11.- Playa Las Conchas Anconcito.

Actividades permitidas

- Observación de caída de sol
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica

Actividades no permitidas

- Eviscerado y contaminación de la Berma de la playa.
- Contaminación con desechos sólidos.
- Extracción de recurso arena y enrocado natural
- Contaminación de aguas residuales producto de pesca y de empresas pesqueras y o laboratorios de larvas de camarón.

12.- Playa Culebra

Actividades permitidas.

- Turismo y recreación
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Eventos turísticos o artísticos que cuenten con las debidas autorizaciones

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, conchilla y en general de recursos no renovables.

- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La descarga de desechos provocados por las operaciones marítimas, de buques, incluyendo diques y varaderos
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- La circulación de mascotas (perros) solo en las playas autorizadas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.

13. Cerro Punta Carnero

Actividades permitidas.

- Turismo
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales del acantilado.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, conchilla y enrocado natural.
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- La extracción del material pétreo.
- La expansión territorial.

14.- Acantilados Viteri.

Actividades permitidas.

- Turismo ecológico.
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la playa.
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de arena, conchilla y en general de recursos no renovables.
- La ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La descarga de desechos provocados por las operaciones marítimas, de buques, incluyendo diques y varaderos
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.

15.- Albarrada 9 de Octubre.

Actividades permitidas.

- Turismo ecológico.
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Colocación de señalética
- Reforestación

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles

- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la albarrada
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de recursos naturales o arqueológicos de las albarradas.
- La ocupación de la zona de conservación y servidumbre o retiro.
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase.
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.
- La utilización del recurso para extracción de sal
- La expansión territorial.
- La excavación y contaminación con hidrocarburos.
- La ocupación de la albarrada con fines de actividades agrícolas.

16.- Albarrada Centenario:

Actividades permitidas.

- Turismo ecológico.
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Colocación de señalética
- Reforestación

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la albarrada
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.

- La extracción de recursos naturales o arqueológicos de las albarradas.
- La ocupación de la zona de conservación y servidumbre o retiro.
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase.
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.
- La utilización del recurso para extracción de sal
- La expansión territorial.
- La excavación y contaminación con hidrocarburos.
- La ocupación de la albarrada con fines de actividades agrícolas.

17.- Albarrada Mehaleche:

Actividades permitidas.

- Turismo ecológico.
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Colocación de señalética
- Reforestación

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la albarrada
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de recursos naturales o arqueológicos de las albarradas.
- La ocupación de la zona de conservación y servidumbre o retiro.
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase.
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje

- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.
- La utilización del recurso para extracción de sal
- La expansión territorial.
- La excavación y contaminación con hidrocarburos.
- La ocupación de la albarrada con fines de actividades agrícolas.

18.- Albarrada Magdalena:

Actividades permitidas.

- Turismo ecológico.
- Control y Vigilancia
- Manejo de Recursos.
- Educación Ambiental.
- Investigación Científica
- Colocación de señalética
- Reforestación

Actividades no permitidas.

- La generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles
- La construcción de instalaciones o infraestructuras que afecten o incidan en el paisaje de la zona y en el hábitat de especies protegidas de conformidad con la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- La destrucción, modificación o explotación de las defensas naturales de la albarrada
- El estacionamiento y circulación de vehículos terrestres a motor.
- La extracción de recursos naturales o arqueológicos de las albarradas.
- La ocupación de la zona de conservación y servidumbre o retiro.
- La disposición final o temporal de escombros, desechos sólidos y residuos de cualquier naturaleza o clase.
- La colocación de vallas o carteles publicitarios que afecten el paisaje
- La quema de monigotes y fogatas.
- La ingesta de alcohol y sustancias psicotrópicas.
- El mantenimiento de lanchas y embarcaciones.
- La utilización del recurso para extracción de sal
- La expansión territorial.

- La excavación y contaminación con hidrocarburos.
- La ocupación de la albarrada con fines de actividades agrícolas.

Artículo 40.- Determinaciones específicas para la conservación de las áreas de protección ambiental y ecológica.

Todas las políticas y actuaciones que se promuevan en estas áreas tenderán a la preservación, conservación y/o restauración de las características biofísicas de cada ámbito.

Se conservará y protegerán las formaciones boscosas características del **bosque seco** y las especies arbustivas que le son autóctonas, Por esta razón el Gobierno autónomo descentralizado Parroquial se encuentra impulsando **el Proyecto “El Paseo del Palo Santo”** para la conservación y delimitación del espacio del bosque del palo Santo así como la conservación y rescate de los patrimonios, esto con el fin de que la expansión y planificación territorial no afecte los ecosistemas existentes los mismos que son parte de y forman una conexión con los acantilados bosques y albarradas de Anconcito.

El sistema tecnológico ancestral (**albarrada**), ubicadas en el territorio cantonal de Salinas en la actualidad se encuentran protegidas por el constante mantenimiento y programa de reforestación de los alrededores, así como protección de parte de la población con campañas instructivas y colocación de letreros con las normativas de cuidado ambiental de este recurso.

Albarrada Tiwintza, ubicada en el barrio Tiwintza de la parroquia Anconcito con una extensión de 325.877.9251 m², de uso exclusivo para su conservación.

Los manglares son vitales, para la seguridad alimentaria de las poblaciones locales y proporcionan una gran diversidad de recursos biológicos y productos forestales (maderables y no maderables), sitios de reproducción y crianza de muchas especies acuáticas, áreas para la pesca y recolección, captura y almacenamiento de carbono, y protección de la franja costera para prevenir y mitigar los impactos de la erosión costera y el cambio climático.

El sector Manglar y Estero de Carnero es un área de Amortiguamiento de la Reserva marino Costera Puntilla de Santa Elena, de desarrollo comunitario y público, con accionar para contribuir a la conservación y la integración del área protegida, el equilibrio en el desarrollo urbano-rural y su conectividad ecosistémica. Área de uso de suelo exclusivo de protección y restauración.

Artículo 41.- Grados de susceptibilidad ante amenazas y actualización dinámica de la información.

Los grados de susceptibilidad ante amenazas quedan registrados en el catálogo normativo de planos láminas EU-PRS-4.6, EU-PRJ-4.6 y EU-PRA-4.6 y normas. Esta información podrá ser objeto de estudio a menor escala y servir, a su vez, para generar mapas de riesgos.

Los mismos que se clasifican y se estipulan de la siguiente manera:

Amenaza

Amenaza: Es un proceso, fenómeno natural o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales, en las cuales se ha caracterizado en tres niveles: alto, medio y bajo.

Movimiento en masa

Amenaza alta. - zona donde existe una mayor probabilidad de que se presente un fenómeno de remoción en masa, ya sea por causas naturales o por intervención antrópica no intencional y con evidencia de procesos activos y recurrentes o cuando el terreno se encuentra fuertemente afectado por múltiples desniveles, formando en ocasiones grandes bloques separados por grietas y escarpes secundarios. Cualquier estructura sobre este terreno está severamente afectada o destruida.

Amenaza media. - zona donde existe una probabilidad media de que se presente un fenómeno de remoción en masa, ya sea por causas naturales o por intervención antrópica no intencional, sin evidencia de procesos activos o cuando la deformación es evidente con ondulaciones o escalonamientos apreciables al caminar. Árboles, cercas y postes inclinados, estructuras afectadas por agrietamientos o inclinaciones.

Amenaza baja. - zona donde existe probabilidad menor de que se presente un fenómeno de remoción en masa, por causas naturales o antrópicas no intencional o cuando la deformación es apenas perceptible a simple vista o al caminar.

Inundación

Las variables principales en los mapas de inundaciones fueron la velocidad y el calado en el área inundada, en otras palabras, se considera la altura que corresponden a alturas de agua de 0.5m, 2m, y 4m, y en relación con la velocidad, los niveles corresponden a 1m/s, 2m/s o mayores, combinándose la altura con la velocidad obteniendo las amenaza alta, media y baja.

Amenaza alta. - es cuando el nivel del suelo es más profundo hablando en términos topográfico y la velocidad es más rápida, por ende, la altura del nivel de agua es más alto, y dentro de la combinación de las dos variables se obtiene un valor mayor a 0,50m²/s. ejemplo: perdida de estabilidad por completo de las personas.

Amenaza media. - es cuando el nivel del suelo es menos profundo hablando en términos topográfico y la velocidad es menor rápida, por ende, la altura del nivel de agua es menos alto, y dentro de la combinación de las dos variables se obtiene un valor desde 0.25 hasta 0,50m²/s. ejemplo: presentan gran dificultad para la estabilización las personas.

Amenaza baja. - es cuando el nivel del suelo es mínimo en profundo hablando en términos topográfico y la velocidad es muy baja, por ende, la altura del nivel de agua es baja, y dentro de la combinación de las dos variables se obtiene un valor hasta 0,25m²/s. ejemplo: presenta una estabilidad menor de las personas.

La información descrita estará vigente, sin perjuicio que el GAD Municipal de Salinas establezca el procedimiento técnico de aprobación oficial de la información gráfica que realizar el posible ajuste del ámbito de aplicación de las determinaciones de protección.

Artículo 42.- Determinaciones para la prevención de riesgos ante amenaza de inundación y movimientos en masa de zonas afectadas ocupadas por viviendas.

En las zonas afectadas por amenazas de grado alto, queda prohibida la construcción de viviendas o cualquier tipo de edificación, construcción u obras de urbanización, que no sean las exclusivamente destinadas para la mitigación y reducción del riesgo de inundación o de movimientos de masa. Por tanto, no se otorgarán permisos de construcción ni de urbanización, ni de ningún otro tipo, en dichas áreas.

En las zonas afectadas por amenazas de grado bajo y medio, la construcción y edificación, así como la ejecución obras de urbanización quedarán restringidas a la ejecución previa de las actuaciones necesarias para la mitigación y reducción de la vulnerabilidad ante la amenaza

En las zonas afectadas por amenazas de grado medio y bajo, queda prohibida la ejecución de cualquier tipo de obras, incluidas las de mitigación y reducción de riesgos, sin el correspondiente permiso municipal de obras, independientemente de que la competencia de gestión sea pública – por parte de cualquier nivel de gobierno-, o privada. El GAD Municipal de Salinas determinará los contenidos técnicos mínimos de los proyectos correspondientes y exigirá las factibilidades y viabilidades técnicas que estime convenientes para garantizar la sostenibilidad futura de las obras, sin los cuales no será otorgado el permiso de obras. Todo proyecto de mitigación de riesgos será concebido integralmente y, por tanto, irá acompañado del proyecto de infraestructura de drenaje y evacuación de aguas o cualquier otra obra de urbanización e ingeniería y serán tramitados y ejecutados conjuntamente.

Cualquier construcción y edificación que se realice a partir de la entrada en vigor del actual Plan de Uso y Gestión del Suelo de Salinas, sin tener en cuenta las determinaciones de este artículo, no será registrada en el sistema de catastro municipal bajo ningún concepto y será excluida de todo tipo de ayudas públicas de interés social, tales como la permuta y restitución de vivienda en lugar seguro, en caso de resultar damnificadas por posibles eventos de inundación.

Las edificaciones existentes en áreas afectadas por amenazas de grados alto y medio, antes de la entrada en vigor del presente Plan de Uso y Gestión del suelo, podrán ser objeto de un proceso gradual de relocalización y, en todo caso, las políticas públicas estarán encaminadas a incentivar la desocupación voluntaria de dichas áreas.

Artículo 43.- Determinaciones para la prevención de riesgos ante amenaza de anegación de cultivos en áreas afectadas por el desbordamiento de quebradas y de canales de riego.

Queda prohibida la construcción de infraestructura de riego o de contención de lodos y deslizamiento de masas en zonas de quebradas sin el correspondiente permiso municipal de obras, independientemente de que la competencia de gestión sea pública – por parte de cualquier nivel de gobierno-, o privada. El GAD Municipal de Salinas determinará los contenidos técnicos mínimos de los proyectos de ingeniería y exigirá las factibilidades y viabilidades técnicas que estime convenientes para garantizar la sostenibilidad futura de las obras, sin los cuales no será otorgado el permiso de obras.

Artículo 44.- Tala de árboles y movimientos de tierra.

Queda prohibida la tala de árboles y los movimientos, excavaciones, rellenos o explanaciones de tierra en aquellos taludes ubicados en las áreas de afectación de movimientos en masa, en grados de amenaza alto y donde se evidencie un movimiento de masa activo o relicto; así como en las zonas de protección ambiental y ecológica.

Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior quedan restringidas al correspondiente permiso municipal en las zonas afectadas por grado bajo de amenaza, previa realización de las obras de mitigación y reducción de la vulnerabilidad ante la amenaza o de la propia amenaza, si es que el caso lo amerita. Los permisos municipales correspondientes estarán sustentados en documentación precisa para garantizar la seguridad y la sostenibilidad de las actuaciones.

Artículo 45.- Responsabilidad ante infracciones y sanciones.

El GAD Municipal de Salinas, para garantizar la seguridad de sus ciudadanos, el derecho a una vivienda y calidad de vida dignas en entornos saludables ejercerá el derecho de determinar y aplicar el régimen de infracciones y sanciones, de acuerdo al capítulo III del Título IV de la LOOTUGS, a personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones a la gestión del suelo, según lo determinado en la Ley del suelo citada y en estas normas urbanísticas.

El GAD Municipal de Salinas, se reserva el derecho de informar y denunciar las infracciones que, de ser el caso, sean competencia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, como órgano de vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno.

TÍTULO III COMPONENTE
URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y TRATAMIENTOS EN SUELO RURAL y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.

Artículo 46.- Polígonos de intervención territorial en suelo urbano y rural.

Los Polígonos de Intervención Territorial, PIT, son instrumentos de planificación que delimitan ámbitos de suelo, tanto rural como urbano, en base a características homogéneas sobre los que se aplican las mismas determinaciones de acuerdo con estas normas urbanísticas, para orientar los procesos de urbanización y de edificación.

Los PIT se agrupan en función del tipo de tratamiento asignado por el planeamiento que permiten orientar las actuaciones en base a estrategias comunes para el uso y gestión adecuados de los recursos.

Se encuentran distribuidos geográficamente de acuerdo con lo estipulado de manera correspondiente en el catálogo de mapas y planos del presente PUGS:

- En el suelo rural quedan estipulados 21 Polígonos de Intervención Territorial de acuerdo con la lámina CR-PITS-3.1 del Catálogo de mapas y planos.
- En el suelo urbano del centro urbano principal de Salinas quedan estipulados 22 Polígonos de Intervención territorial, lámina CU-PIT-S-5.2 del Catálogo de mapas y planos.
- En el suelo urbano de la cabecera parroquial José Luis Tamayo quedan estipulados 13 Polígonos de Intervención territorial, lámina CU-PIT-J-5.2 del Catálogo de mapas y planos.
- En el suelo urbano de la cabecera parroquial de Anconcito quedan estipulados 9 Polígonos de Intervención territorial, lámina CU-PIT-A-5.2 del Catálogo de mapas y planos.

La forma de ocupación del suelo y los parámetros de ordenación del uso y gestión del suelo, así como de la edificación, quedan regulados en los capítulos correspondientes a las condiciones generales de los mismos, salvo que la regulación específica concretada para cada polígono, en los planes complementarios determine otra cosa.

A los efectos de la gestión del suelo urbano y rural de expansión urbano para su desarrollo y urbanización los polígonos de intervención territorial constituyen ámbitos de solidaridad compartiendo condiciones respecto a los beneficios y obligaciones urbanísticas del planeamiento.

Artículo 47.- Tratamiento urbanístico del suelo.

Es un instrumento de planeamiento del suelo que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico dentro de un polígono de intervención territorial, tanto en suelo urbano como rural. Son la base para la aplicación de las políticas y normas urbanísticas relativas al aprovechamiento del suelo y los mecanismos de gestión del suelo.

Artículo 48.- Polígonos de intervención territorial en suelo rural y tratamientos de suelo.

Los polígonos de intervención territorial en el suelo rural se agrupan de la siguiente forma, de acuerdo con la estrategia común que permitirá un aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.

1. Tratamientos y PIT asignados en suelo rural (lámina CR-PITS-3.1).
 - a. **Tratamiento de Conservación:** designado para aquellas unidades ambientales de elevada biodiversidad donde no está permitido realizar ninguna actividad antrópica excepto las destinadas a la conservación y valoración de su biodiversidad y características, de conformidad con la legislación ambiental. PIT números: 2, 4, 5, 9, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21.
 - b. **Tratamiento de recuperación:** suelos degradados por actividades productivas y/o extractivas inadecuadas cuyas formaciones vegetales y naturales requieren una recuperación ambiental y ecológica que les devuelva sus valores originales para la conservación del suelo y el mantenimiento de los ecosistemas. PIT números: 6, 11, 18.
 - c. **Tratamiento de Mitigación:** Por la necesidad de establecer medidas preventivas en zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará según lo establecido por la legislación ambiental. PIT números: 1, 3, 7 y 14.

- d. **Tratamiento de promoción productiva:** se aplica a la zona rural 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. PIT números: 10.
- e. **Tratamiento de Desarrollo:** se aplicará este tratamiento a las áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la trama urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios. PIT números: 8 y 17.

Artículo 49.- Polígonos de intervención territorial en suelo urbano y tratamientos urbanísticos.

En el Centro urbano Principal se han identificado 22 Polígonos de Intervención Territorial, los mismo que se detallas a continuación y que se encuentran identificados en las láminas CU-PIT-S-5.2, CU-PIT-J-5.2 y CU-PIT-A-5.2.

	PIT	NOMBRE	ÁREA (ha)
CENTRO URBANO PRINCIPAL	SUELO DE PROTECCIÓN		
	1	REMACOPSE	163.8
	2	PLAYA CHIPIPE	16.82
	3	PLAYA SALINAS	11.52
	4	PLAYA SANTA ROSA	5.28
	5	MAR BRAVO	32.36
	SUELO CONSOLIDADO		
	6	RESERVA MILITAR	197.11
	10	BARRIO BAZAN	19.17
	11	MALECÓN	36.62
	12	SAN LORENZO / COORESA	160.73
	14	PUEBLO NUEVO	82.76
	15	PEDRO JOSÉ RODRÍGUEZ	22.34
	18	SANTA ROSA	51.07
	21	LAS DUNAS	23.02
	SUELO NO CONSOLIDADO		

	7	AEROPUERTO	306.98
	8	CHIPIPE	30.44
	9	PALACIO MUNICIPAL	42.48
	13	PETRÓPOLIS	32.34
	16	LÍMITE SALINERAS	14.09
	17	LABORATORIOS	22.65
	19	HIPÓDROMO	40.78
	20	SALINAS FUTURA	147.47
	22	LA MILINA	101.73
		TOTAL	1561.56

PITS Cabeceras Parroquiales

José Luis Tamayo

	PIT	NOMBRE	ÁREA (ha)
JOSÉ LUIS TAMAYO	SUELO DE PROTECCIÓN		
	1	PLAYA PUERTO LUCÍA	4.37
	2	PLAYA PUNTA CARNERO	37.00
	3	CERRO PUNTA CARNERO	1.76
	SUELO CONSOLIDADO		
	12	SANTA PAULA	27.17
	13	VICENTE ROCAFUERTE	47.89
	SUELO NO CONSOLIDADO		
	4	COSTA DE ORO	135.49
	5	SOL Y MAR	43.22
	6	MUEY	341.92
	7	VIA A PUNTA CARNERO	121.75
	8	VELASCO IBARRA	97.81
	9	SIRIA BEDOYA	21.04

	10	MIRAMAR	56.91
	11	PUNTA CARNERO	46.19
		TOTAL	982.52

Anconcito

	PIT	NOMBRE	ÁREA (ha)
ANCONCITO	SUELO DE PROTECCIÓN		
	1	PLAYA LA DIABLICA	15.46
	2	ACANTILADOS VITERI	53.24
	3	PLAYA CULEBRA	4.13
	SUELO CONSOLIDADO		
	9	ANCONCITO	86.00
	SUELO NO CONSOLIDADO		
	4	ZONA INDUSTRIAL	96.15
	5	INDUSTRIAL TECNÓLOGICO	111.05
	6	LAS TERRAZAS	174.46
	7	LAS CONCHAS	8.40
	8	DEMARCO	41.35
			TOTAL

- Suelo urbano consolidado. Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Conservación. Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Sostenimiento. Para áreas con 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 intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

c) Renovación. Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por

una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

- Suelo urbano no consolidado. Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Mejoramiento Integral. Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

b) Consolidación. Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

c) Desarrollo. Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Suelo urbano y rural de protección. Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Conservación. Para aquellas zonas urbanas o 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) Recuperación. Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido 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.

Artículo 50.- Aprovechamiento urbanístico. Suelo urbano

Es la capacidad de utilización que tiene una propiedad privada en virtud del destino que le otorga el Plan según la clase de suelo a la que pertenece. El aprovechamiento urbanístico de las propiedades depende de las regulaciones urbanísticas establecidas para las zonas de los polígonos de intervención territorial y su finalidad es cuantificar la capacidad del suelo para generar beneficios económicos en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con la Ley.

El aprovechamiento urbanístico se calcula a partir de los metros cuadrados de techo que se pueden edificar de un uso general o característico en un determinado ámbito. Se calcula a partir de la

edificabilidad general máxima, asignada a cada PIT y está asociado a los valores económicos derivados de los usos respectivos, considerando que cada uso aporta un beneficio diferente para una misma edificabilidad o cantidad de metros cuadrados de techo.

Este mecanismo se aplica en la ordenación de detalle o pormenorizada del suelo mediante los planes parciales y unidades de actuación urbanística, y permite ordenar y cuantificar los usos posibles a partir de la edificabilidad general máxima, medida en m², y ponderada por los usos permitidos. La ponderación se realiza mediante un factor de ponderación o de homogeneización que permita conocer la relación entre cada uno de los usos. Al uso general o característico se le asignaría el valor de la unidad.

Artículo 51.- Edificabilidad general máxima.

Es la capacidad de aprovechamiento constructivo (edificabilidad) total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Se calcula como resultado del cociente entre la superficie total construida del uso general asignado y la superficie total del ámbito. La unidad de medida es: m² cuadrados de techo de uso general / m² de superficie del ámbito.

Artículo 52.- Edificabilidad específica máxima.

Es la edificabilidad o capacidad constructiva, asignada a un determinado predio de forma detallada y para un determinado uso específico. Se calcula a partir del coeficiente de ocupación del suelo (COS) y del coeficiente de utilización del suelo total (COST).

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

Artículo 53.- Condiciones particulares

Las condiciones de ordenación del suelo consisten en las disposiciones que determinan la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración a parámetros de altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

Artículo 54.- Coeficiente de ocupación del suelo (COS)

En el caso de Salinas, se propone favorecer una ocupación del suelo de acuerdo a las normas de edificación estipuladas para el efecto en la presente normativa, estas condiciones se establecen en beneficio de los índices de permeabilidad de la ciudad y demandar una intensidad mediana en las infraestructuras de la ciudad.

Artículo 55.- Coeficiente de ocupación del suelo total. (COST)

Es la superficie construida máxima que puede edificarse en una parcela. En el caso de Salinas se permitirá la construcción, de acuerdo con lo establecido en el N° de pisos asociado a los PITS en suelo urbano de acuerdo a la presente normativa.

CAPÍTULO 3. APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL

Distribución general de las actividades productivas, extractivas, de conservación y de servicios.

Artículo 56.- Usos generales en suelo rural.

Se determina en este artículo, la distribución espacial de las actividades para los asentamientos humanos que sirven de base a los polígonos de intervención territorial (Art. 13 Reglamento LOOTUGS) y a las determinaciones sobre fraccionamientos de suelo. De acuerdo con la terminología obligatoria contemplada en el artículo 33, de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020¹, son los siguientes:

- 1. Uso Agropecuario:** corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo. El coeficiente de ocupación del suelo será mínimo y no podrá superar los valores establecidos en estas normas.

Se distinguen las siguientes subclases:

- 1.1 Uso agrícola:** corresponde al uso predominante del cantón cuyos cultivos principales de ciclos cortos es decir de sembríos menores a un año como son: maíz, arroz, coco, plátano, banano, cebolla perla, higuera, algodón, y los cultivos de ciclo corto como melón, tomate riñón, frejol, zapallo, entre otras.
 - 1.2 Uso agropecuario mixto:** lo constituyen importantes superficies de cultivos asociados cacao, misceláneos indiferenciados y pastos cultivados con zonas arboladas. Localizados principalmente a lo largo de la franja sur del cantón desde el extremo este al oeste; así como en los extremos superiores tanto noreste como noroeste.
- 2. Uso de Protección Ecológica:** se asigna a aquellas áreas naturales de suelo rural que por su valor patrimonial deberán ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente. De acuerdo al estado de conservación y a los usos existentes este uso general se divide en las siguientes categorías o subclases:
 - 2.1 Uso de conservación de la cobertura vegetal natural:** compuesta en su mayoría por matorral seco y bosque seco; y, en menor proporción, por matorral húmedo y vegetación herbácea de humedal. Esta vegetación cubre prácticamente la totalidad de territorio cantonal a excepción de la parte central del mismo.

¹ "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".

- 2.2 Uso de conservación productiva:** compuesta por vegetación herbácea seca y vegetación herbácea húmeda localizadas en las zonas norte, sur, suroeste y de forma dispersa. En determinadas zonas existentes sirve de uso pecuario.
- 2.3 Conservación acuífera:** afecta a zonas con presencia de agua. Entre ellas, se encuentra las que arqueológicamente se ha podido identificar la relación entre los pozos entabladas y las albarradas estos se encuentran localizados en los muros (albarrada de mealeche en muey). (fuente Zarate y Benzoni).
- 3. Uso industrial:** es aquel con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales.
- 4. Uso de aprovechamiento extractivo:** Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.
- 5. Uso de protección de riesgos:** Es un suelo urbano o rural en el que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección y está restringida la posibilidad de urbanizarse. Las áreas de amenaza y riesgo no mitigable estarán reguladas en las presentes normas.

Los usos generales en el suelo rural cantonal se encuentran detallados en la lámina CR-UG-3.2 del catálogo de mapas y planos.

Artículo 57.- Usos Específicos en Suelo Rural

Los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan el uso general en un predio concreto, garantizando la diversidad de usos y manteniendo el equilibrio territorial. Los usos específicos atienden a las siguientes categorías:

- **Uso principal:** es el uso específico permitido en la totalidad de los predios de un determinado ámbito.
- **Uso complementario:** es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitido en la totalidad de los predios pero que no superará el 50% del total del coeficiente de utilización del suelo.
- **Uso restringido:** es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal pero que se permite en determinadas condiciones de compatibilidad y localización, de acuerdo a la ordenación detallada de los PIT.

- 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.

Los usos específicos tendrán asociados los siguientes códigos y corresponderá a las actividades de la siguiente base de datos:

BASE GENERAL DE LAS ACTIVIDADES POR CADA USO ESPECÍFICO			
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural	Viviendas Unifamiliares
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles	Sistemas Agropecuarios Sostenibles, Silvicultura y agricultura orgánica, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
	AGR-2	Servicios Agropecuarios	Infraestructura Complementaria a la producción Agropecuaria, bodegas, centros de acopio
	AGR-3	Actividades Sostenibles	Actividades de Apicultura, Actividades Policultivos y Cultivos Perennes, Agroforestería, conservación y Producción, Uso de Protección de Patrimonio Natural.
	AGR-4	Producción Restringida	Producción vulnerable a inundaciones
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	Protección del Bosque Seco o húmedo, ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento, Regeneración del Ecosistema
	PAR-2	Conservación Rural	ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje	Infraestructura de Hospedaje, moteles
	SC-2	Restauración	restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas), locales de comidas rápidas, patios de comidas y similares

	SC-3	Comercio	venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos, tiendas de servicio, locales de venta de productos orgánicos; frutas y verduras
	SC-4	Comercio Agropecuario	Venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.
	SC-5	Comercio de Servicio	Gasolineras y estaciones de servicio, almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, agrícolas. acopio de material de reciclaje
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural	ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico, incluye parques del corredor, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos
	ERR-2	Educación Rural	Actividades de Excursiones y Contemplaciones• Infraestructura Turística, Actividades Científico Culturales, Infraestructura ecológica para actividades turísticas
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura	Establecimientos o lugares dedicados a la cría de animales y/o aves a todo tipo de escala.
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas no introducidas tales como: chame, camarón de agua dulce.

E Equipamientos	EQ	Equipamientos	Equipamiento e Infraestructura Local de Almacenamiento y Procesamiento Agropecuario de bajo coeficiente de ocupación del suelo, Infraestructura Eléctrica y Telecomunicaciones, Infraestructura de Riego y Drenaje Permanente
EX Extracción	EX	Extracción	Actividades de extracción de sal, petróleo, áridos y pétreos
AI Agroindustrial			

Artículo 58.- Compatibilidad de usos rurales

De forma específica se detallan las compatibilidades asociadas a cada uno de los usos establecidos, de acuerdo a la lámina CR-UG - 3.2 de usos generales rurales en el catálogo normativo de mapas y planos del presente PUGS.

Para fines de interpretación de las siguientes tablas se establece las siguientes siglas en la columna de compatibilidad:

- P = Principal
- C = Complementario
- R = Restringido
- PR = Prohibido

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN ECOLÓGICA O DEL PATRIMONIO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural				X
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Actividades Sostenibles				X
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	X			

	PAR-2	Conservación Rural	X			
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje				X
	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X
	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio				X
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
EX Extracción	EX	Extracción				X
AI Agroindustrial						

USO ESPECÍFICO: APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural				X
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Actividades Sostenibles				X
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje				X

	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X
	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio				X
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
EX Extracción	EX	Extracción	X			
AI Agroindustrial						

USO ESPECÍFICO: AGROPECUARIO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles	X			
	AGR-2	Servicios Agropecuarios	X			
	AGR-3	Actividades Sostenibles	X			
	AGR-4	Producción Restringida	X			
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje				X
	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X

	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio			X	
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura		X		
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
EX Extracción	EX	Extracción				
AI Agroindustrial						

USO ESPECÍFICO: EXPANSIÓN RESIDENCIAL						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural	X			
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Actividades Sostenibles				X
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje		X		
	SC-2	Restauración		X		
	SC-3	Comercio		X		
	SC-4	Comercio Agropecuario		X		
	SC-5	Comercio de Servicio		X		

ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos		X		
EX Extracción	EX	Extracción				X
AI Agroindustrial						

USO ESPECÍFICO: EQUIPAMIENTO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Sostenibles				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Actividades Sostenibles				X
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		
	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje		X		
	SC-2	Restauración		X		
	SC-3	Comercio		X		
	SC-4	Comercio Agropecuario		X		
	SC-5	Comercio de Servicio		X		
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural		X		
	ERR-2	Educación Rural		X		

PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos	X			
EX Extracción	EX	Extracción				X
AI Agroindustrial						

Artículo 59.- Lote mínimo asociado a los PITS en suelo rural.

Las dimensiones mínimas de los lotes de suelo rural irán en relación a lo definido en la memoria del PUGS, estipulados para el efecto, y se limitarán de la siguiente manera:

Las dimensiones mínimas de los lotes de suelo rural de uso agrícola irán en relación a los PIT definidos en la lámina CR-PITS-3.1 del Catálogo de Mapas y Planos.

El fraccionamiento en uso rural se define como superficie del lote mínimo:

- 1 hectárea en los polígonos de intervención territorial de suelo rural con tratamientos de producción.
- 10 hectáreas en los PITS restantes, de tratamientos de protección y extracción.

Sin perjuicio que otro estudio de mayor profundidad y conocimiento de las realidades socioculturales y territoriales del Cantón, defina una superficie de referencia diferente.

Esta disposición será aplicable a partir de la vigencia del PUGS, aceptándose las situaciones existentes, sin perjuicio de que un estudio posterior establezca las zonas aplicables para la determinación de la unidad productiva familiar, de acuerdo con lo estipulado por la Autoridad Agraria Nacional, la misma que deberá llevar una correlación local de las condiciones específicas del cantón Salinas y su sistema socio cultural.

CAPÍTULO 4. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO

Artículo 60.- Usos generales en suelo urbano

El uso general es el uso mayoritario y dominante que el PUGS asigna y define para un determinado ámbito espacial.

El uso general será característico del conjunto del correspondiente ámbito y en base al cual se calculará la edificabilidad general máxima cuando se encuentre dentro un polígono de intervención territorial de suelo de expansión urbana o dentro de una unidad de actuación dentro del suelo

urbano, a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico se le asignará al coeficiente o factor de ponderación el valor de la unidad.

De acuerdo con el conjunto de actividades que se pueden realizar los usos se agrupan de la siguiente forma:

- Uso Residencial = R1: 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 con la densidad establecida.
- Uso Mixto o Múltiple = MX: 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.
- Uso Industrial = IN1 y IN2: Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales.
- Uso Equipamientos = E: Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.
- Uso de Protección Ecológica = PE: 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.
- Uso de Protección de Riesgos = PR: Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Los usos generales en el suelo urbano se encuentran detallados en las láminas CU-US-5.3, CU-UJ-5.3 y CU-UA-5.3 del catálogo de mapas y planos.

Artículo 61.- Usos específicos en suelo Urbano

Los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan el uso general en un predio concreto, garantizando la diversidad de usos y manteniendo el equilibrio territorial. Los usos específicos atienden a las siguientes categorías:

- **Uso principal:** es el uso específico permitido en la totalidad de los predios de un determinado ámbito.
- **Uso complementario:** es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitido en la totalidad de los predios pero que no superará el 50% del total del coeficiente de utilización del suelo.
- **Uso restringido:** es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal pero que se permite en determinadas condiciones de compatibilidad y localización, de acuerdo con la ordenación detallada de los PIT.
- **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.

Los usos específicos tendrán asociados los siguientes códigos y corresponderá a las actividades de la siguiente base de datos:

CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
R Residencia	R-1	Residencial	viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, urbanizaciones, conjuntos residenciales, edificios de departamentos
CB Comercio Barrial	CB-1	Comercio Barrial	tiendas de abarrotes, despensas, panaderías, heladerías, refresquería, venta de dulces, farmacias, copiadoras, cybers, bazares, venta de flores, papelerías, librería, venta de periódicos y revistas, tienda de artesanías, joyerías, relojerías, perfumerías, cosméticos, venta de calzados, repuestos de vehículos (no servicio automotriz), cuero, licorerías, elaboración y venta de hielo artesanal
	CB-2	Comercio de servicios	boutiques, salones de belleza, lavanderías, tintorerías, locales de transferencia de dinero, servicios de telefonía móvil, cerrajería (copiado de llaves), talleres fotográficos,

			marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas, reparación de calzado, sastrerías, salas de masaje, gimnasios, spa, biomagnetismo, servicios holísticos, acupuntura, aeróbicos y similares, comercio textil y calzado.
	CB-3	Comercio de Mercado	venta de comestibles no preparados al por menor (frutas y legumbres, lácteos, frigoríficos)
CZ Comercio Zonal	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	almacenes o locales de venta de: cristalerías, arte, ropa, textiles, muebles y puertas, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes o juguetería, artículos para el hogar y decoraciones, artículos para fiestas infantiles, motos y bicicletas y repuestos, artículos de plásticos, juegos infantiles, artículos y prendas deportivas, artículos tecnológicos, equipos y accesorios de purificación de agua, pañales, artículos tapizados, artículos contra incendios, repuestos eléctricos y electrónicos, artículos turísticos como carpas y afines, artículos de colecciones y similares
	CZ-2	Servicios financieros	bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero, sucursales bancarias
	CZ-3	Servicios de transporte	agencias de transporte, boleterías para transportación en buses, taxis, carga liviana.
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados	oficinas profesionales (arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, etc.), oficinas de investigación y consultorías, laboratorios clínicos o médicos; ópticas, centros médicos especializados; clínicas; centros radiológicos, de radiografía, de ecografía, rayos X y similares; servicios de seguridad; oficinas administrativas; agencias o servicios de publicidad; diseño y decoración de artículos; espacios de trabajo compartido; agencias de viaje; radiodifusoras; correos privados; estudios de grabación; estudios de televisión; centro veterinario; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; gabinete y adiestramiento de mascotas; servicios de capacitación; centros de convenciones; salón de eventos; salones de fiestas; cines; clubes sociales; alquiler de baterías sanitarias; centros de cosmetología; venta de cosméticos; servicios de lavado, limpieza y planchado de prendas; servicios de jardinería;

			servicios de exterminación de plagas; servicios de limpieza en general; servicios de enseñanza a domicilio; cajeros automáticos; alquiler de ropa; servicios técnico de mantenimiento de computadoras y afines; ventas de ataúdes; oficinas de venta inmobiliaria; servicios o asistencia de enseñanza privada; academias; servicios de nivelación y asesoramiento; proveedores de internet y televisión pagada; venta de baterías de vehículos; alquiler de mesas, sillas, manteles; salones o estudio de fotografía; oficina de servicio de instalaciones a domicilio; servicios de actividades artísticas, servicios de alimentación para eventos; venta de plásticos; servicios de tatuajes, mantenimiento de impresoras, servicios profesionales de agricultura; servicios de atención psicológica; y similares.
	CZ-5	Servicios de alimentación	restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas), locales de comidas rápidas, patios de comidas y similares
	CZ-6	Entretenimiento nocturno	bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, salas de billar, cerveceros, karaokes y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados	centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, plazas y pasajes comerciales y similares. (a partir de 400 m2)
	CZ-8	Alojamiento	hoteles, hostales, departamento de alquiler, posadas, pensiones
	CZ-9	Alojamiento de carretera	moteles
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos	canchas deportivas, piscinas, canchas sintéticas, espacios deportivos en general, juegos de salón electrónicos y mecánicos acordes a la normativa nacional, salas de ping pong, salas de bolos y similares
CE Comercio Especial	CE-1	Comercio industrial liviano	ferreterías; venta de materiales de construcción entre ellos: cerámica, gypsum, aluminio, vidrio, hierro, etc. (no se acepta venta de material pétreo, bloques y ladrillos); venta de materiales eléctricos, de pinturas, de plomería, de carpintería, de herrería, venta de llantas a menor escala (no

			taller); alquiler de andamios; venta de laminados, transformadores, accesorios hidrosanitarios y de la agricultura, químicos para limpieza; y similares, centro de distribución de gas, depósito de alimentos y bebidas
	CE-2	Comercio industrial pesado	bodegas, centros de acopio, venta de materiales de construcción en general al por mayor: materiales pétreos de construcción, venta de llantas a gran escala, servicios de empaque y mudanza,s; almacenes o depósitos de madera y caña; ; distribuidora de plásticos
	CE-3	Comercio de alto riesgo	gasolineras y estaciones de servicio, almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, agrícolas. acopio de material de reciclaje
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada	venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos	venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.
CR Comercio Restringido	CR-1	Comercio restringido	centros de tolerancia, establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile y nudismo, y otros; con o sin venta y consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual.
e industria	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial	Producción de materiales de construcción; fabricación y armado de materiales de construcción; elaboración de alfarerías; elaboración de cerámicas; depósitos de productos duraderos; depósito de abarrotés; depósito de aparatos eléctricos; depósitos de materiales de construcción; depósitos de maquinarias; tratamiento de

		<p>productos pesqueros; industria manufacturera (tabaco, fibras y aglutinados, maderas, palma, mimbre, ratán, corcho, celulosa); manufacturas textiles (fibras, hilados, tejidos, estambres, alfombras, algodón, gasa, tela natural o sintética, pañales); industria a gran escala del calzado; producción de artículos de joyería; orfebrería, producción de artículos de limpieza; y similares.</p>
YM-2	Comercios y servicios vehiculares	<p>Talleres de reparación de vehículos; mecánicas en general; taller de vidriería automotriz; taller de electricidad automotriz (electromecánicas); taller de pintura automotriz; Tecnicentros; Cambios de aceite-fabricación-enderezamiento y colocación de fibras; talleres de metales y vidrio; talleres de electrodomésticos; vulcanizadoras; lubricadoras; reparación de motos; talleres de fibra de vidrio; taller de hojalatería; taller de rectificación (rectificadora); metalmecánica; lavadoras de autos; taller de refrigeración automotriz; láminas de pintura y publicidad en vehículos; elaboración y mantenimiento de transformadores; talleres de tornería y alineación; taller de radiadores; taller de remaches o remachadora; astilleros o talleres de creación y reparación de barcos y relacionados a la pesca; y similares</p>
YM-3	Talleres y servicios especializados	<p>talleres de reparación de vehículos, mecánicas, tecnicentros, lubricadoras, vulcanizadoras, lavado de vehículos, refrigeración automotriz, pintura automotriz, tornería, alineación y balanceo, talleres de radiadores, talleres de electrodomésticos, talleres de metalmecánica, talleres de muebles metálicos, maderables, ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores, talleres de aire acondicionado</p>
YA	Industria de alto impacto	<p>piladoras de granos, procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, productos explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, fabricación de productos plásticos, producción de papel, cartón, depósito de productos inflamables y explosivos (gas, combustible, pintura, solventes, productos químicos y explosivos en general), ensamble o fabricación de maquinaria y electrónicos, hormigoneras, procesamiento de cal, yeso, fundición de</p>

			metales, Industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios, biotecnología de la producción, servicios logísticos varios; procesamiento y/o tratamiento de alimentos; preparación y almacenamiento de balanceados; embotellamiento de bebidas no alcohólicas; industria manufacturera (carne; pescados; mariscos; lácteos; conservas alimenticias; productos agrícolas y semillas; embotelladoras de bebidas alimenticias; producción de hielo), procesamiento de aceites, tratamiento de envasado y distribución de agua purificada industrial; producción y venta de hielo industrial; fabricación de chifle industrial y similares, producción de enlatados derivados del mar.
	Y-AG	Industria agropecuaria	centros de crianza o faenamiento de animales para desposte. ; comercio de intercambio mayorista; ; mercados de trasferencias; Actividades veterinarias ganaderas; zootecnia; .
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2	centros de faenamiento avícola
MA Mediam biental Agrícola	MA-A	Producción agrícola orgánica	Silvicultura y agricultura orgánica, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
	MA-A2	Producción agrícola	Silvicultura y agricultura, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
	MA-C	Conservación	ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento
	MA-CE	Conservación ecoturística	actividades ecoturísticas con las mitigaciones estructurales a las edificaciones y al entorno
	MA-ET	Ecoturístico	ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico, incluye parques lineales, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas

			deportivas, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos
P Pecuario	P-PA	Pecuario y de Apicultura	Establecimientos o lugares dedicados a la cría de animales y/o aves a todo tipo de escala. (prohibido en zona urbana), cuyas actividades son causantes de contaminación tales como ruido, olores, insectos (vectores asociados), etc.
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas	Establecimientos, laboratorios o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas no introducidas tales como: chame, camarón de agua dulce.
	P-EX	Actividades Extractivas	Actividades dedicadas a la extracción de cualquier tipo de materia prima, por ejemplo: áridos y pétreos
E Equipamientos	EQ	Equipamientos	Campus universitario, centros tecnológicos, centros de educación superior, escuelas politécnicas superiores. Hospital, centros de reposo y rehabilitación. Centros de promoción, centros culturales, museos escénicos. Centro de Protección de Menores. Canchas deportivas (básquet, voleibol, fútbol sala), piscinas. Catedrales, monasterios, conventos, centros de rehabilitación penitenciarias, funerarias, cementerio parroquial, salas de velación, osario. Parque cementerio, camposantos, crematorios. Terminal interprovincial, Centro de acopio, camal municipal. campos feriales Subestaciones eléctricas.

Artículo 62.- Compatibilidad de usos urbanos

De forma específica se detallan las compatibilidades asociadas a cada uno de los usos establecidos, de acuerdo a las láminas: CU-US-5.3, CU-UJ-5.3, CU-UA-5.3, de usos urbanos en el catálogo normativo de mapas y planos del presente PUGS.

Para fines de interpretación de las siguientes tablas se establece las siguientes siglas en la columna de compatibilidad:

- P = Principal
- C = Complementario
- R = Restringido
- PR = Prohibido

USO ESPECÍFICO: RESIDENCIAL = R1						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte			X	
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados			X	
	CZ-8	Alojamiento		X		
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos		X		
CE	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo			X	
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada			X	
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	

	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: MIXTO O MÚLTIPLE = MX1						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte			X	
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno			X	
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados	X			
	CZ-8	Alojamiento		X		
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos		X		
CE	CE-1	Comercio industrial liviano	X			
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada	X			
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos	X			
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial			X	
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X

	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación		X		
	MA-CE	Conservación ecoturística		X		
	MA-ET	Ecoturístico		X		
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: EQUIPAMIENTOS = E						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial			X	
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación				X
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento				X
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X

	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos	X			

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN ECOLÓGICA = PE						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial				X
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación				X
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento				X
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X

	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación	X			
	MA-CE	Conservación ecoturística	X			
	MA-ET	Ecoturístico	X			
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos			X	

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN DE RIESGOS = PR						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial				X
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación				X
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X

	CZ-8	Alojamiento				X
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística				X
	MA-ET	Ecoturístico				X
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos			X	

USO ESPECÍFICO: INDUSTRIAL = IN1						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial				X
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X

	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación			X	
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento				X
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas	X			
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: INDUSTRIAL 2 = IN2						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial				X
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X

	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación			X	
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento				X
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos				X
	CE	CE-1	Comercio industrial liviano			
CE-2		Comercio industrial pesado				X
CE-3		Comercio de alto riesgo				X
CE-4		Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
CE-5		Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial		X		
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares		X		
	YM-3	Talleres y servicios especializados		X		
	YA	Industria de alto impacto	X			
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: ZREM						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	Centros comerciales y supermercados				X
	CZ-8	Alojamiento		X		
	CZ-9	Servicios de recreación y deportivos		X		
CE	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada			X	
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
CR	CR-1	Comercio restringido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuuario y de Apicultura				X

	P-AEI	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

Artículo 63.- Lote mínimo y N° de pisos asociado a los PITS en suelo urbano.

Para el centro urbano principal, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación:

En correlación con la lámina CU-US-5.3 del Catálogo de mapas y planos

PIT	NOMBRE	USOS	LOTE MÍNIMO	# pisos
SUELO DE PROTECCIÓN				
1	REMACOPSE	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	No fraccionable	
2	PLAYA CHIPIPE	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	No fraccionable	
3	PLAYA SALINAS	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	No fraccionable	
4	PLAYA SANTA ROSA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	No fraccionable	
5	MAR BRAVO	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	No fraccionable	
SUELO CONSOLIDADO				
6	RESERVA MILITAR	EQUIPAMIENTO	Requiere Plan Parcial	
10	BARRIO BAZAN	MIXTO O MULTIPLE	120	6
11	MALECÓN	MIXTO O MULTIPLE	450	20
11	Nota: Para predios que se encuentran implantados sobre la línea de playa o franja de playa en este PIT, la altura y edificabilidad quedará limitada, no se podrá construir o aumentar número de pisos ni alterar la altura de las edificaciones ya construidas.			
12	SAN LORENZO / COORESA	RESIDENCIAL	250	6
14	PUEBLO NUEVO	MIXTO O MULTIPLE	120	6

1 5	PEDRO RODRÍGUEZ	JOSÉ RESIDENCIAL	120	6
1 8	SANTA ROSA	RESIDENCIAL	100	4
2 1	LAS DUNAS	RESIDENCIAL	120	6
SUELO NO CONSOLIDADO				
7	AEROPUERTO	EQUIPAMIENTO	No fraccionable	
8	CHIPIPE	RESIDENCIAL	250	6
9	PALACIO MUNICIPAL	MIXTO O MULTIPLE	450	20
1 3	PETRÓPOLIS	RESIDENCIAL / PROTECCION DE RIESGOS	Requiere Plan Parcial	
1 6	LÍMITE SALINERAS	RESIDENCIAL	120	4
1 7	LABORATORIOS	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	1000	4
1 9	HIPÓDROMO	RESIDENCIAL	120	6
2 0	SALINAS FUTURA	MIXTO O MULTIPLE	Requiere Plan Parcial	
2 2	LA MILINA	RESIDENCIAL	120	6

Para las cabeceras parroquiales José Luis Tamayo y Anconcito, las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo con la siguiente relación:

En correlación con la lámina CU-UJ-5.3 del Catálogo de mapas y planos

PIT	NOMBRE	USO	LOTE MÍNIMO	# pisos
SUELO DE PROTECCIÓN				
1	PLAYA PUERTO LUCÍA	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
2	PLAYA PUNTA CARNERO	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	

3	CERRO PUNTA CARNERO	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
SUELO CONSOLIDADO				
12	SANTA PAULA	MIXTO O MÚLTIPLE	250	6
13	VICENTE ROCAFUERTE	RESIDENCIAL	120	4
SUELO NO CONSOLIDADO				
4	COSTA DE ORO	RESIDENCIAL	250	6
5	SOL Y MAR	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	250	6
6	MUEY	MIXTO O MÚLTIPLE	120	6
7	VIA A PUNTA CARNERO	MIXTO O MÚLTIPLE	450	10
8	VELASCO IBARRA	RESIDENCIAL	120	4
9	SIRIA BEDOYA	PROTECCION DE RIESGOS	No fraccionable	-
10	MIRAMAR	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	450	4
11	PUNTA CARNERO	RESIDENCIAL	450	20

En correlación con la lámina CU-UA-5.3 del Catálogo de mapas y planos

PIT	NOMBRE	USOS	LOTE MÍNIMO	# pisos
SUELO DE PROTECCIÓN				
1	PLAYA LA DIABLICA	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
2	ACANTILADOS VITERI	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
3	PLAYA CULEBRA	PROTECCION ECOLOGICA	No fraccionable	
SUELO CONSOLIDADO				
9	ANCONCITO	RESIDENCIAL	120	6
SUELO NO CONSOLIDADO				
4	ZONA INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	1000	4
5	INDUSTRIAL TECNÓLOGICO	INDUSTRIAL	1000	4
6	LAS TERRAZAS	RESIDENCIAL	120	4
7	LAS CONCHAS	RESIDENCIAL	250	6

8	DEMARCO	RESIDENCIAL	250	6
---	---------	-------------	-----	---

Artículo 64.- Fraccionamiento por reestructuración

Se entiende por lotes y edificaciones existentes todos aquellos que, a la entrada en vigor de este PUGS, cuenten con escritura pública, estén o no edificados, y/o demuestren de forma testimonial documentada una existencia anterior al PUGS.

Podrá sumarse, manteniendo el lote mínimo el que otorga, y mejorando no necesariamente hasta llegar al lote mínimo.

Los lotes existentes por debajo del lote mínimo no podrán fraccionarse o dividirse a excepción de aquellas fragmentaciones que, cumpliendo una parte del lote mínimo, la parte excedente pueda ser sumada a otro predio que cumpla con las especificaciones del “lote mínimo”. Se debe promover que lotes menores a los lotes mínimos existentes, a efectos de realizar construcciones, puedan sumar mayor área de superficie.

Podrán reestructurarse siempre y cuando su superficie total entre los lotes no aumente o permanezca invariable y ninguna de las dimensiones de sus linderos sea inferior a la mínima estipulada en estas normas. Podrán ser objeto de agrupación parcelaria siempre y cuando respeten las determinaciones y trazados del planeamiento urbanístico.

Artículo 65.- Fraccionamiento por excepción

El lote mínimo de fraccionamientos en el suelo urbano, se regirá de acuerdo al artículo 63 de la presente normativa, no obstante, conociendo el grado de consolidación del PIT Santa Rosa, y su histórica tipología constructiva, se exceptúa las condiciones de lote mínimo del fraccionamiento, siempre que se cumpla en primera instancia con las siguientes habilitantes:

- Los predios que, a la entrada en vigor de este PUGS, cuenten con escritura pública, con edificación consolidada, y/o demuestren de forma testimonial documentada una existencia anterior al PUGS.
- Que se encuentren en suelo urbano consolidado y estén localizados dentro de una manzana con edificación en más del 70% y no sean contiguos a ningún lote vacío por alguno de sus linderos, en cuyo caso deberá justificarse la imposibilidad de agrupación parcelaria.
- Que se encuentren en suelo urbano no consolidado y estén localizados dentro de una manzana urbanizada con todos los servicios necesarios para edificar y con edificación en más del 80% y no sean contiguos a ningún lote por alguno de sus linderos.
- La posición de la edificación en el lote, los parámetros de la edificación y los usos permitidos, serán regulados en la Ordenanza de Permisos de construcción y control municipales y/o serán desarrollados por un plan complementario.

Las condiciones del fraccionamiento podrán ser mínimas las siguientes:

- Lote Mínimo: 48m²
- Frente mínimo: igual o mayor a 4ml

Artículo 66.- Normas de Edificación

La aplicación de las normas de edificación, serán determinadas siempre que se cumplan lo dispuesto en el art. 63 de la presente ordenanza, referente al cumplimiento del número de pisos permitido en cada PIT de los suelos urbanos del cantón. Luego de esta consideración, las regulaciones en relación a la implantación, dimensiones proporcionales (frente –fondo) del solar, intensidad de la edificación, altura máxima y retiros, regirán de acuerdo a las siguientes normas de edificación:

DIMENSIONES DEL SOLAR		INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		# DE PISOS MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	RETIROS			VOLADIZO	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR		
AREA	FRENTE	COS	COST	PISOS						
m2.	ml.	%	%	#	m	m	m	m	m	Por unidad habitacional
Min.1000	Min. 25	60	1200	20	60	5	1.5	2	2	1
- 1000 hasta 720	Min20	60	1200	20	60	4	1.5	2	1.5	1
- 720 hasta 600	Min 20	65	1300	20	60	3	1.5	2	1	1
- 600 hasta 450	15	70	1400	20	60	3	1	1.5	1	1
- 450 hasta 300	15	70	420	6	18	3	1	1.5	1	1
- 300 hasta 250	10	70	420	6	18	3	1	1.5	1	1
- 250 hasta 120	10	75	300	4	12	3	1	1.5	1	1
-120	Min 8	85	340	4	12	3	0.8	1	1	1

Las regulaciones de plazas de estacionamientos son únicamente aplicables para viviendas o usos residenciales, no son aplicables para actividades comerciales u otras. Éstas y otras determinaciones podrán estipularse en normativa complementaria.

Artículo 67.- Normas de edificación en terrenos con más de un frente.

Los terrenos esquineros o con más de un frente, deberán acoger la norma de retiro frontal en cada uno de sus frentes.

Artículo 68.- Reducción de número de pisos y alturas por tráfico aéreo

La reducción del número de pisos y altura de la edificación, podrán ser establecidas por lo dispuesto en las normas de aviación locales, relacionadas al cono de aproximación del tráfico aéreo implantado en el Cantón Salinas.

En el caso que las edificaciones se proyecten dentro del cono de aproximación y las regulaciones por el tráfico aéreo, deberán reducir el número de pisos y la altura de edificación, de acuerdo a lo autorizado por la autoridad competente.

CAPÍTULO 5. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE AMENAZAS.

Artículo 69.- Medidas de cumplimiento para la mitigación del Sistema de Asentamientos Humanos, de acuerdo al tipo de amenaza y su nivel:

- Para el Centro Urbano Principal
 - Amenaza por Inundación

En función de la condición de la amenaza, se plantean las siguientes medidas de intervención:

Nivel de Amenaza	Medidas de mitigación	Intervención reactiva
Alto	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibición de rellenos y construcciones permanentes cimentado en el suelo natural, en los sectores que no esté urbanizados, hasta que se realicen las obras de mitigación hidráulica integral o realizar edificaciones que se adapten a las condiciones de riesgos actuales del predio (edificaciones palafíticas). • Una vez realizada la obra de mitigación hidráulica, en el sector que no está urbanizado, antes de alguna intervención constructiva, deberá realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, deberá realizar un relleno en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía estatal, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en concordancia con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. • Control de construcciones en zonas de amenaza alta. 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia.

	<ul style="list-style-type: none"> • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, pozos petroleros, vía gaseoductos y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	
Medio	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes y definitivos según el proyecto a presentar, antes de alguna intervención constructiva y presentar el plan de mitigación, según los resultados y las recomendaciones de los estudios realizados, si es que el caso lo requiere, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas, en el caso de realizar un relleno debe de hacerlo en concordancia con el sector en términos topográfico y las áreas que están frente a la vía pública, se sugiere que el relleno este a nivel superior de la vía pública con su respectiva compactación y muro de confinamiento al mismo nivel en todo el sector con relación a la vía, en relación con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, pozos petroleros, vía gaseoductos y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	<ul style="list-style-type: none"> • Conformación de los Comités Comunitarios para Gestión de Riesgo. • Instalación de sistema comunitario de alarma. • Organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.
Bajo	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes según el proyecto a presentar, antes de alguna intervención constructiva y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en concordancia con los resultados y recomendaciones o la solicitada por el técnico, y la obra de mitigación debe estar construida o debe estar incorporada en los planos antes de su aprobación en construcciones nuevas. • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, pozos petroleros, vía gaseoductos y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	

- Amenaza por Movimiento en Masa

En función de la condición de la amenaza, se plantean las siguientes medidas de intervención:

Nivel de Amenaza	Medidas de Mitigación	Intervención reactiva
Alto	<ul style="list-style-type: none"> • Restricciones de las construcciones en los sectores que están urbanizados. • Prohibición de construcciones en los sectores que no esté urbanizados. • Control de construcciones en zonas de amenaza alta. • Prohibición de construcciones en laderas, cortes de pendientes, corona superior de la colina. • Se podrá presentar los estudios de mitigación para la preservación de acantilados y laderas. • Reubicación de familias propietarias de predios que presentan una mayor condición de riesgo. • Recuperación de zonas de riesgos como suelo de protección. • Realizar obras comunales, como por ejemplo parques ecológicos, zonas verdes, entre otras como barrera y evitar nuevas construcciones informales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia.
Medio	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes y definitivos antes de alguna intervención constructiva o según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas. • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.
Bajo	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención constructiva o proyecto a implementar y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en concordancia con los resultados y 	

	<p>recomendaciones o la solicitada por el técnico, y la obra de mitigación debe estar construida o debe estar incorporada en los planos antes de su aprobación en construcciones nuevas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	
--	---	--

- Para las Cabeceras Parroquiales
 - Amenaza por Inundación

En función de la condición de la amenaza se plantean las siguientes medidas de intervención:

Nivel de Amenaza	Medidas de mitigación	Intervención reactiva
Alto	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibición de (relleno) y las construcciones debe ser modelos palafíticos (madera, caña, hormigón, mixta, acero) en los sectores que no esté urbanizados. • Control de construcciones en zonas de amenaza alta. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.
Medio	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes y definitivos antes de alguna intervención constructiva, según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios antes mencionado, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas, las construcciones deberán 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de organización y

	<p>ser aprobadas como modelos palafíticos, para evitar rellenos y evitar riesgos futuros por inundaciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	<p>fortalecimiento comunitario.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.
Bajo	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención constructiva o proyecto a implementar y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en concordancia con los resultados y recomendaciones o la solicitada por el técnico, y la obra de mitigación debe estar construida o debe estar incorporada en los planos antes de su aprobación en construcciones nuevas. • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	
Zona de Protección	<ul style="list-style-type: none"> • No permitir la construcción de viviendas, y otras que no representen habitabilidad, condicionadas al uso y ocupación del suelo. • Control de construcciones informales. • Respetar los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	

- Amenaza por Movimiento en Masa

En función de la condición de la amenaza, se plantean las siguientes medidas de intervención:

Nivel de Amenaza	Medidas de Mitigación	Intervención reactiva
Alto	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibición de construcciones en los sectores que no esté urbanizados. • Control de construcciones en zonas de amenaza alta. • Prohibición de construcciones en laderas y cortes de pendientes y de la corona superior de la colina. 	
Medio	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes y definitivos antes de alguna intervención constructiva o según el proyecto a implementar y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios realizados, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas. • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.
Bajo	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención constructiva o proyecto a implementar y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en concordancia con los resultados y recomendaciones o la solicitada por el técnico, y la obra de mitigación debe estar construida o debe estar incorporada en los planos antes de su aprobación en construcciones nuevas. • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	
Zona de Protección	<ul style="list-style-type: none"> • No permitir la construcción de viviendas, y otras que no representen habitabilidad, condicionadas al uso y ocupación del suelo. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Control de construcciones informales. • Respetar los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, quebradas, laderas, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje. 	
--	---	--

Los PITS serán objeto de una ordenación detallada y planes complementarios que podrán determinar especificaciones urbanísticas particulares en lo posterior.

TÍTULO IV GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 70.- Concepto y definición de carga urbanística

Gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación del PUGS y de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión de suelo.

Las cargas concretadas mediante el plan de uso y gestión de suelo se convierten en obligaciones urbanísticas para los propietarios y deben figurar en la escritura de la propiedad del predio o lote correspondiente.

Constituye obligación urbanística el costeo y ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo a lo estipulado en este título, que respetarán siempre el trazado de sistemas del componente estructurante del PUGS. En el caso del trazado vial de cada proyecto de urbanización será la óptima que permita ser asumida por los beneficios de la propiedad privada, una vez alcanzado el grado de urbanización. Se analizará en cada lugar.

Artículo 71.- Afectaciones urbanísticas

En función de la Constitución del Ecuador y de las Leyes y normas que la desarrollan la propiedad privada debe adoptar su función social mediante las afectaciones urbanísticas. Se entiende por afectaciones urbanísticas las limitaciones para las autorizaciones administrativas de urbanización, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, de acuerdo al destino que define el Plan en virtud de las leyes. El destino o uso del suelo de propiedad privada para sistemas de vialidad, verdes, equipamientos y otras infraestructuras comunitarias es una afectación. Esto supone la cesión obligatoria del mismo, siempre que se den unas proporciones máximas de esa afectación, en superficie de suelo sobre el total. En caso de superar esas proporciones se procederá a la compensación o indemnización correspondiente, siempre que ese exceso no se compense según las determinaciones que se establezcan en estas normas o en sus planes complementarios.

Las afectaciones estarán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 72.- Mecanismos e instrumentos de gestión de suelo.

Los mecanismos e instrumentos de gestión del suelo son el conjunto de herramientas y procedimientos que permiten administrar el suelo para:

- Obtener el suelo reservado para los sistemas públicos de soporte, de cara a su habilitación y edificación, en fraccionamientos derivados de autorizaciones administrativas para urbanizar.
- Permitir a los propietarios participar en la obligación urbanística de ejecutar las obras de urbanización
- Intervenir en la morfología urbana y en la estructura predial; regular el mercado de suelo, financiar el desarrollo urbano y gestionar los asentamientos humanos de hecho.
- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios urbanísticos mediante unidades de actuación urbanística.

a) La redistribución de beneficios y cargas mediante unidades de actuación urbanística se debe realizar cuando las afectaciones o las cargas son extras o son singulares.

b) En el resto de los casos, la gestión se realiza con los mecanismos para la cesión obligatoria de suelo y la ejecución obligatoria de las obras de urbanización, en base a la aplicación de los artículos 424 y 470 del COOTAD, que se concretan mediante las disposiciones contenidas en este capítulo.

Artículo 73.- Modalidades de obtención de suelo para sistemas.

Constituyen el conjunto de mecanismos y de instrumentos de gestión de suelo que permiten la obtención gratuita y obligatoria de suelo que será *destinado* para sistemas públicos de soporte (vías, equipamientos, verde e infraestructuras de servicios) de acuerdo al siguiente listado:

1. Expropiación a cargo del GADM, cuya inversión podrá recuperarse mediante contribución especial de mejora
2. Cesiones gratuitas y obligatorias en función de la aplicación de los artículos 424 y 470 del COOTAD.
3. Unidades de actuación urbanística, definidas en LOOTUGS y su Reglamento, aplicando además lo dispuesto en el COOTAD.
4. Instrumentos de gestión de suelo, en base a la LOOTUGS y lo particularizado en estas normas.
5. Otras derivadas del desarrollo de normativa secundaria por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, que aporte seguridad jurídica para la gestión asociada.

Las áreas del sistema de protección ecológica y de amenazas, que no sean objeto de proyectos prioritarios, se gestionarán mediante la afectación del uso asignado por el PUGS. Podrá mantenerse el dominio de la propiedad privada.

Artículo 74.- Fraccionamientos

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial

y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se sujetará a las disposiciones sobre el uso del suelo establecido en estas normas.

Para efectos del Plan de Uso y Gestión del Suelo se contemplan las siguientes definiciones:

a. **Fraccionamiento o subdivisión por urbanización:** es cualquier subdivisión de suelo, correspondiente a proyectos urbanísticos de lotes con servicios o conjuntos habitacionales.

c. **Partición judicial y extrajudicial:** En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo.

Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

d. **Fraccionamiento agrícola:** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.

Artículo 75.- Alcance de las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.

De forma general, a excepción del suelo que sea gestionado dentro de una unidad de actuación urbanística, las determinaciones de la planificación urbanística para cesiones gratuitas resultado de los procesos de fraccionamiento derivados de una autorización administrativa, seguirán las pautas de este artículo.

Las actuaciones obedecerán siempre a las condiciones del trazado y localización de los sistemas estructurantes. El trazado y localización de los sistemas urbanísticos se considerarán orientativos, debiendo justificarse técnicamente cualquier posible variación del mismo.

Se cederá gratuitamente el 35% de la superficie útil urbanizable; suelo que será destinado para equipamientos, áreas verdes y vías, con un mínimo de 7.5% para áreas verdes. Esta determinación podrá ser actualizada con la publicación de normativa secundaria que desarrolle las disposiciones de la LOOTUGS.

Cuando el suelo afectado para sistemas en las actuaciones urbanísticas o proyecto de urbanización, por sus características de localización de acuerdo al planeamiento, sea inferior al 35%, podrá capitalizarse la diferencia que alimentará al banco de suelo municipal para el financiamiento del desarrollo urbano.

Cuando el suelo afectado para sistemas en cualquier actuación urbanística o proyecto de urbanización, sea superior al 35% la diferencia será objeto de expropiación o de compensación.

De forma general, si, como resultado de la regeneración urbana en el suelo urbano consolidado, se aumentara el aprovechamiento urbanístico, los desarrollos urbanísticos garantizarán la reserva de

suelo para sistemas en proporción al aumento del aprovechamiento, siempre y cuando las dotaciones existentes dejen de cumplir los estándares previstos en este plan.

1. Cesión de suelo para áreas verdes

Se cederá el 7.5% mínimo de acuerdo a las siguientes estipulaciones:

- Deberán ser áreas aprovechables para el desarrollo de áreas verdes y/o juegos infantiles, gimnasios al aire libre, entre otros.
- Deberán tener acceso público.
- Se desarrollarán de acuerdo a la planificación definida por el Municipio de Salinas y la Dirección competente.

2. Cesión de suelo para equipamientos

En suelo urbano, consolidado y no consolidado, del centro urbano principal no será necesario ceder áreas de equipamiento público, ya que éste se encuentra dotado de forma suficiente en base a los estándares urbanísticos de ordenación del suelo del Plan.

En el suelo rural de expansión urbana los planes parciales reservarán suelo para equipamientos de acuerdo a las directrices y determinaciones de desarrollo de los planes parciales estipulado en la presente norma.

De ser necesaria la cesión de áreas para equipamiento, ésta debe localizarse de forma anexa y contigua a la de cesión de áreas verdes.

3. Cesión de suelo para viales.

En suelo urbano, consolidado y no consolidado, del centro urbano principal y donde no sea necesario ceder áreas de equipamiento público, se cederá el 27.5% (derivado de la diferencia entre el 35% de cesión gratuita y el 7,5% obligatorio para áreas verdes) de la superficie útil urbanizable en concepto de suelo para viales, de acuerdo al trazado estructurante y urbanístico del PUGS de Salinas o de los instrumentos de planeamiento complementarios que se aprueben oficialmente.

En el suelo rural de expansión urbana los planes parciales reservarán suelo para áreas verdes de acuerdo a las directrices y determinaciones de desarrollo de los planes parciales.

Artículo 76.- Expropiación de suelo para sistemas.

La diferencia del suelo afectado a sistemas por encima del porcentaje obtenido mediante cesión gratuita será objeto de expropiación, mediante el gasto del presupuesto municipal. Esta inversión pública en los procesos de urbanización que benefician a las propiedades privadas se recuperará mediante contribución especial de mejoras, de acuerdo a las siguientes determinaciones:

El propietario o desarrollador podrá entregar voluntariamente tierras por encima del porcentaje exigido gratuitamente o negociar su compensación cuyo precio se fijará de acuerdo al valor catastral de la tierra.

Artículo 77.- Mecanismos para la ejecución de obras de urbanización

Sin perjuicio de lo que el PUGS determine en cada PIT, de acuerdo a la realidad local, las bases y las reglas de gestión para que se establezcan acuerdos público-privados, de cara a ejecutar la urbanización gradual del suelo urbano, se realizan de acuerdo a las siguientes modalidades listadas:

1. Ejecución pública directa de las obras y recuperación de un porcentaje de inversión, mediante el Impuesto de Contribución especiales por mejoras.
2. Ejecución por parte del propietario o del desarrollador inmobiliario en base a lo establecido en los artículos 424 y 470 del COOTAD.
3. Unidades de actuación urbanística, de acuerdo a lo articulado en la LOOTUGS, o sus normas secundarias.

Artículo 78.- Captación de plusvalía mediante la contribución especial por mejoras

En función del interés general (público) de los suelos destinados para sistemas, las cargas urbanísticas derivadas de los costes de obra de las infraestructuras de urbanización y el coste de las indemnizaciones por expropiación del valor del suelo cuando éste supere el porcentaje de cesión obligatoria y gratuita para cada sector, se podrán repercutir al 100% mediante las contribuciones de mejora o contribuciones especiales incluidas como partidas presupuestarias en los proyectos de obras o de urbanización.

Como ambos costos, el de posible cesión de suelo por exceso, y el costo de obras de urbanización y de construcción, son responsabilidad tanto del propietario como del desarrollador inmobiliario, se sumarán y se incluirán en el presupuesto de las obras. El pago de las indemnizaciones se realizará en el inicio de las obras de urbanización y/o construcción en la primera certificación o acta de obras. Se suscribirán actas individuales de conformidad o comprobación entre el propietario o titular del derecho de indemnización y la empresa titular de las obras; que quedarán debidamente registradas en el GADM de Salinas, de acuerdo al procedimiento que se establezca y serán requisito para la cancelación al contratista.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

Artículo 79.- Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo.

Sin perjuicio de lo determinado en estas normas, el GAD Salinas podrá aplicar y desarrollar los instrumentos de gestión de suelo, contenidos en el Título IV de la LOOTUGS, su reglamento y normas secundarias, concretándolos mediante planes complementarios y ordenanzas específicas que podrán integrarse a estas normas, como complemento del correspondiente título IV.

Artículo 80.- Unidades de Actuación urbanística.

Una unidad de actuación es la unidad de gestión, actuación o ejecución del PUGS. Se trata de un área de gestión donde entran uno o varios inmuebles, para compensar en ella el equilibrio de beneficios y cargas. Se trata de que en su interior se compensen los aprovechamientos urbanísticos o beneficios con las afectaciones y cargas, derivadas del planeamiento. Cada propiedad debe tener un equilibrio

final después del desarrollo de la unidad de actuación. Esto supone que este instrumento se aplica a afectaciones o aprovechamientos singulares que requieran de compensación y en donde sea útil o necesario el reajuste de las tierras, la integración parcelaria o la cooperación entre partícipes, para adaptar la forma física de las mismas a las determinaciones normativas del plan. Para hacer efectiva esta compensación se puede o se debe, en cada caso, recurrir al “reajuste de las tierras”. Esta decisión la toma el GAD en función de su rol de administración actuante.

El GAD Salinas, determinará, a través de planes complementarios, las áreas que deberán ser desarrolladas mediante unidad de actuación urbanística.

Artículo 81.- Derecho de adquisición preferente

El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del GAD Salinas, para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores.

Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de planes complementarios y la correspondiente ordenanza. El GAD Salinas inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Artículo 82.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

El GAD Salinas, determinará en los planes complementarios, zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido, no menor a tres años, y su instrumentación se ajustará a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su reglamento y correspondiente norma técnica.

Artículo 83.- Declaración de zonas especiales de interés social

El GAD Salinas, en sus planes complementarios, declarará zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Salinas proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 84.- Anuncio de proyecto

Para facilitar los procesos de expropiación, inmediatas o futuras, mediante el “anuncio del proyecto”, según los términos de la LOOTUGS, el GAD Salinas podrá fijar el avalúo de los inmuebles dentro de

los predios afectados por obras públicas, así como de su zona de influencia, a la fecha del anuncio del proyecto. Se realizará mediante un acto administrativo, que será publicado y notificado a los propietarios, debiéndose empezar las obras en un plazo de tres años, transcurridos los cuales, si no se ha concretado la obra, quedará sin efecto.

Cada año, de acuerdo a las acciones prioritarias que pueda proponer el PUGS, el GAD Salinas, anunciará los proyectos correspondientes de todas las obras públicas que se habrán de ejecutar en los siguientes años. Esto permite a la administración planificar sus presupuestos a medio plazo, en función del interés general, previniendo y controlando el riesgo de posibles fluctuaciones derivadas de la especulación del suelo, que conducirían a pagar un sobre precio.

Artículo 85.- Afectaciones.

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en los planes complementarios que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. 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.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Se define, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo, para los efectos de este instrumento de gestión, las áreas definidas para los sistemas estructurantes del Centro Urbano Principal y Cabeceras parroquiales en sus jerarquías estructurantes:

- Equipamientos
- Áreas verdes y zonas de protección
- Vías

Artículo 86.- Derecho de superficie

La ley permite al GAD, mediante el “derecho de superficie”, transferir el derecho a edificar las viviendas de interés social sobre un suelo propiedad del GAD, de acuerdo a lo establecido en el Plan.

Artículo 87.- Banco de suelo

Lo conforman los bienes municipales (públicos) de dominio privado del GAD, que debe ser constituido, obligatoriamente y será administrado por el propio GADM de Salinas. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GADM podrá transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos, así como

reservarlo para sistemas urbanos o destinados para desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

El banco de suelos puede estar alimentado, entre otros, por los bienes mostrencos (no todos, sino aquellos que pertenezcan al GAD y estén destinados en el PUGS, para una utilidad pública) pero, sobre todo, aquellos derivados de las cargas urbanísticas en lo que se refiere a los pagos de dichas cargas en especie. Esto es: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

Artículo 88.- Concesión onerosa de derecho

Es un instrumento de gestión del suelo para el financiamiento del desarrollo urbano que consiste en un impuesto o gravamen derivado de los permisos o autorizaciones administrativas que permitan:

- La transformación del suelo rural a suelo rural de expansión urbana
- La modificación de usos de suelo
- La concesión de un mayor aprovechamiento urbanístico o exceso de edificabilidad.

EL GAD Salinas, mediante planes complementarios, determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación.

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD Salinas, 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.

Artículo 89.- Gravamen por solar no edificado

Con el objetivo de evitar la retención y no construcción de predios y lotes urbanizados en suelo urbano a la espera del aumento de valor derivado de las actuaciones públicas.

Se define el gravamen por solar no edificado en los PITS del Centro Urbano Principal y Cabeceras Parroquiales, definidos en el catálogo normativo de planos y mapas del PUGS.

En relación al artículo anterior y a sus efectos, el PUGS identifica determinados predios de suelo urbano para promover su urbanización o construcción en un plazo de 10 años, siguiendo lo establecido en el planeamiento y acorde al principio de la función social y ambiental de la propiedad.

Se define la declaración de desarrollo y construcción prioritaria en el polígono de intervención territorial 1 del Centro Urbano Principal, definido en el catálogo normativo de planos y mapas del PUGS.

Artículo 90.- Planes complementarios **Planes Maestros Sectoriales**

Conforme al artículo 36 de la LOOTUGS, los Planes Maestros Sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter

sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal o metropolitano.

La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración metropolitana, municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad y del patrimonio que beneficia a la ciudadanía.

Los principales Planes Sectoriales considerados para el cantón Salinas son:

- a) Plan de Movilidad Sostenible
- b) Plan de Arborizado Urbano
- c) Plan de Manejo de Playa de Mar y Franja Adyacente de Punta Carnero
- d) Plan de Manejo de Playas y Zonas de Protección
- e) Plan de Desarrollo Ecoturístico de Zonas de Protección
- f) Plan de Desarrollo Agrícola
- g) Plan de Gestión de Residuos
- h) Plan de Tratamiento Sostenible de AA.LL.
- i) Plan de Gestión de Infraestructura Hidrocarburífera

De acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo, para la determinación a detalle del componente urbanístico y la aplicación de instrumentos de gestión en el espacio territorial del Cantón Salinas, se han definido la elaboración de planes complementarios que detallen la aplicación de los instrumentos de gestión, así como las determinaciones urbanísticas en los diferentes PITS.

El artículo 32 de la LOOTUGS define a los Planes Parciales como los instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Con estos antecedentes, se han establecido los siguientes planes parciales en relación con los Polígonos de Intervención Territorial definidos en el componente urbanístico del presente PUGS:

- a) Plan de Desarrollo PIT 20 en el Centro Urbano Principal
- b) Plan de Mejoramiento Integral PIT 8 y 9 Cabecera Parroquial de José Luis Tamayo
- c) Plan de Expansión Urbanística Cabecera Parroquial de Anconcito

- d) Plan de Expansión Urbanística Cabecera Parroquial de José Luis Tamayo
- e) Plan de Renovación – Conservación PIT 10 en el Centro Urbano Principal
- f) Plan de Renovación PIT 18 en el Centro Urbano de Salinas
- g) Plan de Conservación PIT 1, 2, 3, 4 y 5 en el Centro Urbano Principal
- h) Plan de Conservación PIT 1, 2 y 3 en Cabecera Parroquial de José Luis Tamayo
- i) Plan de Conservación PIT 1, 2 y 3 en Cabecera Parroquial Anconcito
- j) Plan de Desarrollo PIT 5 y 8 en la Cabecera Parroquial Anconcito
- k) Plan de Consolidación PIT 7, 8, 9, 16, 17, 19 y 22 en el Centro Urbano Principal
- l) Plan de Consolidación PIT 4, 5, 6, 7, 10 y 11 en Cabecera Parroquial José Luis Tamayo
- m) Plan de Consolidación PIT 4, 6 y 7 en Cabecera Parroquial Anconcito
- n) Plan de Renovación PIT 6, 11, 12, 14, 15 y 21 en el Centro Urbano Principal
- o) Plan de Renovación PIT 12 y 13 en Cabecera Parroquial de José Luis Tamayo
- p) Plan de Renovación PIT 9 en Cabecera Parroquial Anconcito
- q) Plan de Desarrollo PIT 13 en el Centro Urbano Principal

TÍTULO V SANCIONES

Artículo 91.- Infracciones urbanísticas

Para el Juzgamiento de las infracciones urbanísticas son competentes los servidores públicos a quienes se les atribuyan las funciones de órgano instructor y sancionador encargados de tramitar el correspondiente procedimiento administrativo sancionador en el GAD Municipal del Cantón Salinas, los que, de requerir informes especializados para tal acto, lo solicitarán a las Direcciones correspondientes, y aplicaran las sanciones del caso.

Artículo 92.- Aplicación de sanciones

Las sanciones establecidas en esta Ordenanza, se aplicarán sin perjuicio de las acciones civiles, penales o administrativas a que hubiere lugar.

Para la imposición de sanciones, se procederá de acuerdo a la especificación que para cada caso se señalan a continuación:

Se sancionará con multa de USD 100,00 en los siguientes casos:

- a. Presentar documentación alterada en solicitudes de autorización de fraccionamientos y, o desarrollos urbanísticos. Además, se suspenderá el trámite por un año calendario desde la fecha de cometimiento de la infracción.

De haberse otorgado licencia de Parcelación, o de Urbanización, se revocará dicha aprobación sin perjuicio de efectuar las acciones administrativas correspondientes a los funcionarios responsables de esas autorizaciones.

- b. Realizar obras sin la presencia o intervención de un residente responsable técnico, lo que conllevará a la paralización provisional de la obra hasta que se registre al profesional residente responsable.
- c. Ocasionar danos a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., sin contar con la correspondiente y provisional autorización municipal; además de la multa se obligará a la reposición inmediata de las obras destruidas, dentro de los 15 días de la notificación. En caso de incumplir la reposición de las obras, la Dirección de Obras Públicas procederá a realizarlas, debiendo el infractor cancelar el costo de dichas obras, más un recargo del 30%.

Se ordenará la paralización provisional de la obra hasta la total cancelación.

- d. Ejecutar obras con permiso caducado por más de 30 días, o cuando este haya sido revocado; procediendo además a la paralización provisional de la obra hasta que cumpla con la renovación del permiso correspondiente.
- e. Impedir u obstaculizar la inspección de las obras por los técnicos o funcionarios municipales. De ser reincidente en la infracción, procede la suspensión de las mismas, hasta que regularice tal situación.

Se sancionará con multa de USD 150,00 en los siguientes casos:

- a. Ocasionar danos graves a bienes de uso privado durante la ejecución de las obras; exigiéndose la reposición inmediata de las obras destruidas, sin perjuicio de hacer efectiva la garantía, y de las acciones particulares a que hubiere lugar por los demás danos causados a bienes, y, o personas.
De no ejecutarse la reposición o reparación en el plazo de 15 días a partir de la notificación, se paralizará provisionalmente la obra.
- b. Paralizar las obras en proyectos aprobados por más de dos meses, sin aceptación del Municipio de las causas que motivan la suspensión. De mantenerse dicha paralización por seis meses procede la revocación de la autorización de inicio de obras.
- c. Incumplir reiteradamente las normas técnicas de construcción. De no rectificar procede la paralización provisional de las obras hasta su rectificación.

Se sancionará con multa de USD 500,00 en los siguientes casos:

- a. Realizar trabajos de movimientos de tierras sin autorización municipal; además de la multa se sancionará con la paralización de la obra, o clausura de la cantera, hasta la obtención del permiso respectivo.

- b. Realizar obras no ajustadas a los planos y diseños según aprobación municipal, u orden de cambio. Procede además la paralización provisional de la obra hasta que se obtenga la correspondiente aprobación.

Se sancionará con una multa equivalente al avalúo del terreno, según conste en el catastro municipal, en los siguientes casos:

- a. Realizar obras de urbanización sin contar con la autorización de inicio de obras; y además la paralización de la obra hasta la obtención de la autorización respectiva.
En caso que las obras realizadas arbitrariamente, se encuentren en Suelo No Urbanizable, u ocasionen daños a terceros, se obligará a realizar la correspondiente reposición en plazo perentorio que establecerá la Dirección de Obras Públicas. De no cumplir, lo realizará la Municipalidad, debiendo cancelar el costo de dicha intervención más un recargo del 30% de la inversión efectuada.
- b. Vender predios sin la correspondiente autorización municipal; sin perjuicio de las acciones particulares relativas al enjuiciamiento penal por constituir delito de estafa conforme a la ley. En estos casos la Municipalidad se considerará parte afectada y actuará penalmente de oficio.

Se procederá a hacer efectiva las garantías, en los siguientes casos:

- a. De no renovarse las garantías por lo menos con 15 días de anticipación a la fecha de su vencimiento.
- b. No realizar las rectificaciones de las obras que dieron lugar a las paralizaciones provisionales indicadas en el Art. 92; y la municipalidad procederá a la ejecución de las obras pendientes. Procede la renovación de la autorización de inicio de obras.

No iniciar las construcciones en un plazo de hasta tres meses contados desde la fecha de la autorización dada por el Municipio para el inicio de la obra. Se procederá con la suspensión de dicha autorización. En caso de mantenerse por más de seis meses sin realizar obras, procede la renovación de la autorización de obras otorgadas.

El constructor responsable técnico que infrinja reiteradamente la presente ordenanza, está sujeto a las sanciones por tales actos, y además a la notificación ante el colegio profesional al que se encuentre afiliado, para las amonestaciones que correspondan.

Quienes promuevan fraccionamientos y ocupaciones de hecho de predios ubicados en el Cantón, serán sometidos a los jueces competentes quienes podrán sancionar conforme lo tipificado en el artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones

prevista en el referido Código. En estos casos la Municipalidad se considerará parte afectada y actuará penalmente de oficio.

El funcionario municipal que infrinja las disposiciones de la presente ordenanza, que se abstenga o retarde sin justificación la ejecución de un acto, que en razón de sus funciones está obligado a ejecutar, será sancionado de acuerdo con la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo, sin perjuicio del enjuiciamiento civil y/o penal que pueda ser incoado ante las autoridades competentes, por quien se considere perjudicado.

TÍTULO VI DISPOSICIONES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN GENERAL

Primera: Esta norma entra en vigencia en el momento de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES REFORMATORIAS

Primera. Estas normas prevalecerán sobre las ordenanzas anteriores y para su interpretación, en caso de discrepancia, se atenderá a lo dispuesto en su articulado. En los 12 meses siguientes a la entrada en vigor del PUGS, se realizará la reforma de ordenanzas anteriores. El articulado resultante se compilará en un solo documento, como único código territorial y norma jurídica en los términos que se establece en sus disposiciones, momento en el cual quedará sin efecto las ordenanzas territoriales anteriores.

CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas podrá imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la Ley y de estas normas y sus Ordenanzas, por parte de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, de acuerdo al contenido del Capítulo III del título VI, del Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS, sobre Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas a control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

Permanece vigente los articulados que corresponden a las sanciones de las ordenanzas territoriales anteriores, las que serán adaptadas en un tiempo de 12 meses a las nuevas disposiciones e incorporado a estas normas.

CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Estas normas prevalecerán sobre las ordenanzas territoriales anteriores y para su interpretación, en caso de discrepancia, se atenderá a lo dispuesto en su articulado y se deroga la Ordenanza Del Plan Regulador De Desarrollo Urbano Cantonal De Salinas y sus reformas.



CAPÍTULO 5. DISPOSICION FINAL

La presente reforma entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio web Institucional y en el Registro Oficial, conforme determina la Disposición Reformativa Segunda de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicado en el Registro Oficial Suplemento 353 del 23-octubre de 2018, que reforma el primer inciso del artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 303 del 19 de octubre de 2010.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Salinas, a los veintinueve días del mes de diciembre dos mil veintidós.

Oswaldo Daniel Cisneros Soria
ALCALDE DEL CANTON SALINAS

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Salinas, en las sesiones ordinarias celebradas el dieciséis y veintinueve de diciembre de dos mil veintidós, en primera y segunda instancia, respectivamente.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño
SECRETARIO GENERAL

ALCALDIA MUNICIPAL: Salinas, a los veintinueve días del mes de diciembre de dos mil veintidós, de conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS**.

Oswaldo Daniel Cisneros Soria
ALCALDE DEL CANTON SALINAS

Sancionó la presente **ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SALINAS**, el señor Oswaldo Daniel Cisneros Soria, Alcalde del Cantón Salinas, a los veintinueve días del mes de diciembre de dos mil veintidós.

Lo Certifico.

Ab. Fabián Antonio Zamora Cedeño
SECRETARIO GENERAL