EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

OM-001-2021 Cantón Aguarico: Sustitutiva que establece la gestión de los residuos y desechos sólidos 2

- **Cantón Chunchi: Que regula y reglamenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural 22**

- **Cantón Rocafuerte: Que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021 ..... 93**

Año III - Nº 1682 - 168 páginas
Quito, martes 21 de septiembre de 2021

ORDENANZA MUNICIPAL Nº OM-001-2021

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON AGUARICO

CONSIDERANDO

Que, de conformidad a lo previsto en el Art. 14 y Art. 66 numeral 27 de la Constitución de la República es un derecho constitucional de todos los ecuatorianos el vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación;

Que, el Art. 15 de la Constitución de la República señala que el Estado promoverá, en el sector público y privado, el uso de tecnologías ambientalmente limpias y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto;

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre la facultad normativa, dice: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los... concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el Art. 264 numeral 4 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 4) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley" y con similar contenido consta en el Art. 55 del COOTAD que indica: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley".

Que, el Art. 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manda: "Objeto y determinación de las tasas.- Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo

desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio. Sin embargo, el monto de las tasas podrá ser inferior al costo, cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano. El monto de las tasas autorizadas por este Código se fijará por ordenanza".

Que, el Art. 567 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "Obligación de pago.- El Estado y más entidades del sector público pagarán las tasas que se establezcan por la prestación de los servicios públicos que otorguen las municipalidades, distritos metropolitanos y sus empresas. Para este objeto, harán constar la correspondiente partida en sus respectivos presupuestos…".

Que, el Art. 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: "Servicios sujetos a tasas.- Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: d) Recolección de basura y aseo público…".

Que, el Art. 27.- del Código Orgánico del Ambiente (COA) establece las facultades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales en materia ambiental las siguientes facultades: 6. Elaborar planes, programas y proyectos para los sistemas de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos o desechos sólidos; 7. Generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y desechos para prevenirlos, aprovecharlos o eliminarlos, según corresponda.

Que, el Art. 211.- del Código Orgánico del Ambiente (COA) establece que la Autoridad Ambiental Nacional ejercerá la rectoría de la gestión integral de sustancias químicas a través de la emisión de políticas y lineamientos.

Que, el Art. 230.- del Código Orgánico del Ambiente (COA) establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos proveerán de la infraestructura técnica de acuerdo a la implementación de modelos de gestión integral de residuos sólidos no peligrosos, de conformidad con los lineamientos y normas técnicas que se dicten para el efecto.

Que, el Art. 231.- del Código Orgánico del Ambiente (COA) establece los responsables de la gestión integral de residuos sólidos no peligrosos a nivel nacional, los siguientes actores públicos y privados:

2. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos serán los

responsables del manejo integral de residuos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios generados en el área de su jurisdicción, por lo tanto están obligados a fomentar en los generadores alternativas de gestión, de acuerdo al principio de jerarquización, así como la investigación y desarrollo de tecnologías. Estos deberán establecer los procedimientos adecuados para barrido, recolección y transporte, almacenamiento temporal de ser el caso, acopio y transferencia, con enfoques de inclusión económica y social de sectores vulnerables. Deberán dar tratamiento y correcta disposición final de los desechos que no pueden ingresar nuevamente en un ciclo de vida productivo, implementando los mecanismos que permitan la trazabilidad de los mismos. Para lo cual, podrán conformar mancomunidades y consorcios para ejercer esta responsabilidad de conformidad con la ley. Asimismo, serán responsables por el desempeño de las personas contratadas por ellos, para efectuar la gestión de residuos y desechos sólidos no peligrosos y sanitarios, en cualquiera de sus fases.

3. Los generadores de residuos, en base al principio de jerarquización, priorizarán la prevención y minimización de la generación de residuos sólidos no peligrosos, así como el adecuado manejo que incluye la separación, clasificación, reciclaje y almacenamiento temporal; en base a los lineamientos establecidos en la política nacional y normas técnicas.

Que, el Art. 232.- del Código Orgánico del Ambiente (COA) menciona que la Autoridad Ambiental Nacional o los Gobiernos Autónomos Descentralizados, según su competencia, promoverán la formalización, asociación, fortalecimiento y capacitación de los recicladores a nivel nacional y local, cuya participación se enmarca en la gestión integral de residuos como una estrategia para el desarrollo social, técnico y económico. Se apoyará la asociación de los recicladores como negocios inclusivos, especialmente de los grupos de la economía popular y solidaria.

Que, el Art. 238.- del Código Orgánico del Ambiente (COA) menciona que toda persona natural o jurídica definida como generador de residuos y desechos peligrosos y especiales, es el titular y responsable del manejo ambiental de los mismos desde su generación hasta su eliminación o disposición final, de conformidad con el principio de jerarquización y las disposiciones de este Código.

Que, el Art. 239.- del Código Orgánico del Ambiente (COA) menciona que se aplicarán las siguientes disposiciones: 2. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos definirán las rutas de circulación y áreas de transferencia, que serán habilitadas para el transporte de residuos y desechos peligrosos y especiales.

Que, es imprescindible regular el manejo de desechos y residuos sólidos comunes en las fases de: barrido público, recolección, trasporte, almacenamiento, tratamiento (manipuleo, reciclaje y relleno sanitario) y disposición final de los mismos.

Que, fue publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 184, de fecha 04 de octubre de 2007, la "*LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA DE RECOLECCIÓN DE BASURA Y ASEO PÚBLICO DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN AGUARICO*".

Que, fue publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 455, de fecha 05 de noviembre de 2004, la "*ORDENANZA QUE REGULA EL TRATAMIENTO DE BASURAS, RESIDUOS Y DESPERDICIOS*".

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Arts. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

"ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN AGUARICO"

CAPÍTULO I
ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RESPONSABILIDAD

Art. 1.-Ámbito de la aplicación. - La presente Ordenanza se aplicará dentro del cantón Aguarico. Regula el manejo de desechos y residuos sólidos en las fases de: barrido público, recolección, transporte, almacenamiento, tratamiento y disposición final de los mismos.

Art. 2.-De la responsabilidad. - Es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Aguarico a través de la Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Turístico o de quien hiciera de sus veces, el manejo técnico de los residuos y desechos sólidos.

Es obligación de los habitantes del cantón, colaborar con el GAD Municipal del cantón Aguarico en el manejo técnico de los residuos y desechos sólidos, para lo cual deberán cumplir con las disposiciones que emanen de la presente Ordenanza y demás regulaciones que para tal efecto se dictaren.

CAPÍTULO II
DE LOS RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS

SECCIÓN I
Parágrafo 1º.

Clasificación de los Residuos y Desechos Sólidos

Art. 3.-Clasificación: Para el manejo de los residuos y desechos sólidos, se clasifican en las siguientes categorías:

a. **Comunes:** Son los que se originan en las viviendas tales como restos de alimentos,

restos de productos de consumo doméstico, desechos de barrido, podas de plantas y se subdividen en:

1. **Residuos orgánicos o biodegradables. -** Son aquellos que por su naturaleza se descomponen. Se considerarán dentro de esta categoría siempre que no se encuentren mezclados con residuos peligrosos u otro residuo definido en la presente ordenanza. Conforman esta categoría residuos de:

- Frutas, verduras y sus cortezas
- Restos sólidos de alimentos, excremento de animales herbívoros.
- Cortes vegetales de: ramas, hojas y restos de poda de jardín.
- Entre otros susceptibles de biodegradarse.

Se exceptúan: aceites, grasas, huesos o cortezas duras, excremento de animales carnívoros.

2. **Residuos inorgánicos o no biodegradables. -** Aquellos que por su naturaleza no se descomponen y pueden ser:

***RECICLABLES. -** Aquellos que son revalorizados mediante procedimientos como reciclaje o reúso, conforman esta categoría los siguientes residuos:

- Fundas plásticas
- Papel y cartón
- Botellas de vidrio y plástico
- Latas de cervezas y gaseosas de alimentos
- CD
- Plásticos diferentes tipos (línea hogar)
- Botas de caucho
- Lonas
- Todo tipo de jabas
- Bronce
- Aluminio
- Cobre
- Metálicos
- Otros susceptibles de revalorización y reciclaje.

Se excluyen: Los recipientes de productos químicos utilizados en control fitosanitario o cobertores plásticos de invernadero quedan exentos de esta categoría, por considerarse residuos peligrosos.

***NO RECICLABLES O DESECHOS. -** No son susceptibles a ser

aprovechados y no son peligrosos por sus características, conforman esta categoría los siguientes residuos:

- Excremento humano o de animales carnívoros
- Papel o material sanitario (papel higiénico, toallas sanitarias, pañales, entre otros) utilizado en las viviendas.
- Vajilla desechable.
- Residuos aprovechables mezclados con residuos peligrosos que no permitan su revalorización.
- Residuos cerámicos
- Otros materiales no susceptibles de aprovechamiento.

b. **Especiales:** Son aquellos que por su cantidad, peso, volumen u otras características requieren de un manejo diferenciado, tales como chatarras, muebles, enseres domésticos, animales muertos, etc.
c. **Residuos y desechos de construcción y escombros**: Dentro de esta categoría se incluyen todos los desechos que se generan por las actividades de la construcción tales como: movimiento de tierras, demoliciones, excavaciones, restauraciones y otras, incluyéndose a los restos cerámicos y similares.
d. **Peligrosos:** Son aquellos que por sus características físicas, químicas o bacteriológicas representan peligro o riesgo para la salud de las personas o del ambiente. Las características que confieren la peligrosidad a un desecho son: corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad, inflamabilidad y condiciones infecciosas.

Los desechos peligrosos son generados por: hospitales, centros o subcentros de salud, consultorios, laboratorios clínicos y de patología, centros de belleza, estaciones de servicio, mecánicas, viviendas entre otros, y son:

- Grasas, aceites, disolventes
- Filtros usados
- Neumáticos usados o partes de los mismos
- Baterías usadas
- Chatarra contaminada con materiales peligrosos
- Lodos de aceites
- Lodos de tanques de almacenamiento de hidrocarburos
- Luminarias, lámparas, tubos fluorescentes, focos ahorradores, fluidos.
- Material absorbente contaminado con hidrocarburos: wipes, paños, trapos, aserrín, barreras absorbentes y otros materiales sólidos absorbentes
- Suelos contaminados con materiales peligrosos
- Aceites minerales usados o gastados
- Cartuchos de tinta de impresora o toners usados
- Desechos de centros de atención médico.
- Entre otros

Y los demás residuos o desechos peligrosos establecidos en los Listados Nacionales de Residuos y Desechos Peligrosos emitidos por la Autoridad Ambiental Nacional o quien haga sus veces.

e. **Desechos sanitarios**: Son desechos infecciosos que contienen patógenos y representan riesgo para la salud humana y el ambiente, es decir, son aquellos que cuentan con característica de peligrosidad biológico-infecciosa.

Los desechos sanitarios se clasifican en:

- Desechos biológico-infecciosos. - Constituye el material que se utilizó en procedimientos de atención en salud o que se encuentra contaminado o saturado con sangre o fluidos corporales, cultivos de agentes infecciosos y productos biológicos, que supongan riesgo para la salud, y que no presentan características punzantes o cortantes. Se incluye todo material proveniente de áreas de aislamiento.
- Desechos corto-punzantes. - Son desechos con características punzantes o cortantes, incluido fragmentos rotos de plástico duro, que tuvieron contacto con sangre, cultivos de agentes infecciosos o fluidos corporales que supongan riesgo para la salud, y que pueden dar origen a un accidente percutáneo infeccioso.
- Desechos anatomopatológicos. - Son órganos, tejidos y productos descartados de la concepción tales como: membranas, tejidos y restos corioplacentarios. Se incluye dentro de esta clasificación a los cadáveres o partes de animales que se inocularon con agentes infecciosos, así como los fluidos corporales a granel que se generan en procedimientos médicos o autopsias, con excepción de la orina y el excremento que no procedan de un área de aislamiento.

Parágrafo 2º.
Recipientes, características y utilización

Art. 4.- Recipientes: Los propietarios de casas de habitación, así como los arrendadores o subarrendadores de casas destinadas a inquilinato, situadas dentro del mismo perímetro, están obligados a clasificar y disponer en dichos inmuebles de dos recipientes recolectores de color negro y verde, provistos de tapas, de capacidad suficiente para almacenar los residuos producidos en un periodo máximo de 48 horas, según el número de familias que habiten en cada inmueble.

Art. 5.- Los propietarios, gerentes y administradores de almacenes, pensiones, restaurantes, bares, salones, abacerías, fruterías y en general todos los establecimientos de expendio de alimentos, dispondrán del número de recipientes suficientes para el almacenamiento de los residuos y posterior recolección.

Art. 6.- De los colores de los recipientes y/o fundas: Los recipientes y/o fundas

que deben ser utilizados para la clasificación general, son los siguientes colores:

a. **Verde**. - Para residuos orgánicos o biodegradables
b. **Negro. -** Para desechos inorgánicos no reciclables**.**
c. **Azul o celeste. -** Para residuos inorgánicos reciclables**.**
d. **Rojo. -** Para desechos peligrosos y sanitarios.

Art. 7.- Recipientes para recolección. - Los recipientes que se van a utilizar para la recolección de residuos y desechos sólidos en el cantón aguarico, deberán cumplir con las siguientes características básicas:

- Su resistencia deberá soportar la tensión ejercida por los desechos y residuos sólidos contenidos y por su manipulación;
- Peso y construcción que faciliten el manejo durante la recolección
- Dotados de tapa con buen ajuste, que no dificulte el proceso de vaciado durante la recolección;
- Construidos en forma tal que, estando cerrados o tapados no permitan la entrada de agua, insectos o roedores, ni el escape de líquidos por sus paredes o por el fondo;
- Bordes redondeados y de mayor área en la parte superior, de forma que facilite la manipulación y el vaciado.

Se podrá utilizar recipientes plásticos o fundas de acuerdo a la clasificación.

Art. 8.- Los recipientes retornables para almacenamiento de desechos y residuos sólidos, deberán ser lavados por los usuarios periódicamente, de manera que estos, se encuentren en condiciones sanitarias inobjetables.

Art. 9.-Cuando se utilicen al interior de los recipientes fundas de material plástico o de características similares como recipientes no retornables, el usuario deberá presentarlas cerradas con nudo o sistema de amarre fijo y respetando los colores de la clasificación mencionada en el Art. 6.

Art. 10.- Todos los propietarios o arrendatarios de viviendas, almacenes, talleres, restaurantes, bares, negocios en general, establecimientos educativos, industrias, instituciones públicas y privadas, tienen la obligación de realizar la adquisición de un recipiente plásticos de color verde y otro de color negro, podrá adquirir los recipientes donde se le facilite, siempre y cuando cumplan las características básicas antes mencionadas.

Art. 11.- Cuando se trate de contenedores de desechos y residuos sólidos de propiedad pública, la Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Turístico procederá a su mantenimiento y reposición, pudiendo imputar el costo correspondiente a los ciudadanos que causen perjuicios a los mismos.

Parágrafo 3º.
Desechos peligrosos, especiales, y sanitarios.

Art. 12.- Toda persona natural o jurídica definida como generador de desechos peligrosos y especiales, es el titular y responsable del manejo ambiental de los mismos desde su generación hasta su eliminación o disposición final, para lo cual, deberá registrarse como Generador de Desechos Peligrosos ante el Ministerio del Ambiente y Agua o quien haga de sus veces, según lo establecido en la Normativa Ambiental vigente.

Art. 13.- Los desechos peligrosos y especiales deberán ser entregados a gestores autorizados privados o estatales que cuenten con el permiso ambiental correspondiente, conforme lo dispuesto en la Normativa Ambiental vigente.

Art. 14.- En caso que se realice el tratamiento in situ el establecimiento o institución deberá cumplir con los lineamientos descritos en la Normativa Ambiental aplicable y obtener el respectivo Permiso Ambiental.

Art. 15.- Los desechos sanitarios considerados peligrosos y generados en centros de salud públicos, una vez clasificados, tratados (estabilizarlos, neutralizarlos y/o esterilizarlos con medios técnicos y tecnológicos), etiquetados y registrados (peso y volumen) como lo exige la norma técnica, reglamentos y leyes vigentes, tendrán la opción de entregar los desechos para su disposición final al GAD Municipal del cantón Aguarico, siempre y cuando el GAD Municipal cuente con el permiso ambiental o haya contratado un gestor ambiental calificado conforme lo dispuesto en la Normativa Ambiental vigente y los residuos hayan sido generados en la jurisdicción cantonal. La recolección de este tipo de desechos se realizará una vez que los técnicos u operadores del GAD Municipal del cantón Aguarico verifiquen que se esté cumpliendo con la normativa aplicable para ese tipo de desechos.

Art. 16.- Hasta el 20 de enero de cada año los generadores de desechos peligros y especiales tendrán que reportar al GAD Municipal del cantón Aguarico un informe de la gestión de los desechos generados en el año anterior.

SECCIÓN II
DEL BARRIDO PÚBLICO, RECOLECCIÓN, TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE DESECHOS Y RESIDUOS SÓLIDOS COMUNES Y SANITARIOS

Art. 17.- Generalidades. - Se considera de carácter general y obligatorio por parte del GAD Municipal del cantón Aguarico a través de la Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Turístico o quien haga de sus veces, el manejo de desechos y residuos sólidos comunes en las fases de: barrido público, recolección, trasporte, almacenamiento, tratamiento y disposición final de los mismos. Y en el caso de los desechos sanitarios, se prestará el servicio ya sea por administración directa, mancomunidad, convenios, contratos o a través de cualquier figura legal permitida, siempre y cuando se cumpla con la normativa ambiental vigente y/o exista la autorización expresa del ente de control ambiental.

Parágrafo 1º.
Barrido público

Art. 18.- **Barrido. -** El barrido de los espacios públicos de las ciudades de Tiputini y Nuevo Rocafuerte se hará en horarios y rutas establecidas por la Dirección de Gestión Ambiental o quien haga de sus veces.

Art. 19.- **Áreas a barrer por parte de la Municipalidad. -** El área a barrer comprende las zonas verdes públicas, plazas, parques, jardines públicos y áreas deportivas y recreativas, entre otras.

Art. 20.- **Áreas a barrer por parte de los propietarios o posesionarios frentistas. -** El área a barrer comprende, las aceras, portales y vía hasta el eje de la misma, es decir el 50% respecto de su calle, limpieza que deberá realizarse en las primeras horas de la mañana.

Art. 21.- **Espacios utilizados para espectáculos públicos. -** Los organizadores de actos o espectáculos dirigidos al público, son responsables de mantener limpios los espacios que ocupen, así como su área de influencia.

Art. 22.- **Limpieza por empresas de transporte público y privado. -** Las empresas de transporte público y privado tanto fluvial como terrestre deberán mantener limpios de residuos y desechos sólidos los embarcaderos, estacionamientos y otras, para tal efecto el GAD Municipal del cantón Aguarico instalará en las paradas papeleras para uso público de acuerdo a la clasificación de los residuos y desechos sólidos establecida en la presente ordenanza.

Parágrafo 2º.
Recolección y transporte

Art. 23.- **Recolección. -** La recolección de los residuos y desechos sólidos comunes comprende el retiro que hace el GAD Municipal del cantón Aguarico, una vez que se ha cumplido el proceso de clasificación, que deben ser entregados al vehículo recolector por parte de la ciudadanía en el recipiente y/o funda que corresponda de acuerdo a la clasificación de los residuos y desechos sólidos, debidamente tapado o amarrado, en la vereda de su vivienda.

Art. 24.- Toda persona natural o jurídica que genere residuos y desechos sólidos está en la obligación de clasificar y almacenar de forma separada de acuerdo a lo establecido en el Art. 6.

Art. 25.- Es deber de todo propietario de solares y locales, limpiar la maleza y residuos sólidos, en caso de incumplimiento se procederá de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.

Art. 26.- Está prohibido entregar residuos y desechos, inclusive los procedentes de establecimientos comerciales, a los trabajadores del barrido y limpieza de calles.

Art. 27.- Para la recolección los usuarios o generadores deben sacar a la vereda sus recipientes o fundas con los desechos y residuos sólidos comunes y

sanitarios clasificados, sólo en los días y horarios establecidos. Quienes sacaren los residuos y desechos sólidos comunes domiciliarios y sanitarios para su recolección en horarios no establecidos y no clasifiquen, serán sancionados y cualquier ciudadano podrá denunciar el cometimiento de las infracciones citadas cuando exista el testimonio de por lo menos dos personas, en calidad de testigos. El denunciado tendrá derecho a la defensa conforme lo establece la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 28.- Las personas que depositen los residuos y desechos sólidos comunes o sanitarios de sus viviendas o centros de atención médico en basureros públicos ubicados en las aceras y parques destinados solo para el uso de los transeúntes, serán sancionados.

Art. 29.- En el evento de que los desechos y residuos sólidos comunes o sanitarios sean esparcidos durante el proceso de recolección, los encargados del servicio de recolección deben proceder inmediatamente a recogerlos.

Art. 30.- Horarios y rutas de recolección.-. La recolección de desechos y residuos sólidos comunes y sanitarios se ejecutará acorde al siguiente cronograma establecido por la Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Turístico o quien haga de sus veces. Para ello se efectuará aviso acústico para el paso del vehículo recolector. Cada sector de la ciudad será informado del horario y frecuencia de la realización del servicio. Todo cambio de horario y frecuencia se publicarán con anticipación por los medios de comunicación locales y perifoneo.

Horario de recolección de los residuos y desechos sólidos comunes y sanitarios

TIPOS DE RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES
Orgánicos	08:00-12:00		08:00-12:00		08:00-12:00
Inorgánicos no reciclables	08:00-12:00				
Inorgánicos reciclables y no reciclables		08:00-12:00		08:00-12:00	
Sanitarios generados por los centros de salud públicos.	13:00-15:00		13:00-15:00		13:00-15:00

Art. 31.- Transporte. - El GAD Municipal será el responsable del transporte de los residuos y desechos sólidos comunes y sanitarios generados por los

centros de salud públicos.

Art. 32.- Los propietarios de los recipientes los guardarán en un tiempo máximo de 30 minutos de haber sido retirado los residuos y desechos sólidos comunes. Caso contrario serán sancionados conforme manda esta Ordenanza.

Art. 33.- Es responsabilidad del generador o contratista el efectuar oportunamente la recolección, transporte y depósito de los desechos de construcción fuera del cantón, en el caso de escombros, se depositará en escombreras autorizadas por el GAD Municipal del cantón Aguarico o predios que tengan la autorización escrita del propietario.

Art. 34.- Se prohíbe arrojar escombros de cualquier índole en los espacios públicos y redes hídricas.

Art. 35.- Se prohíbe utilizar las áreas verdes públicas para el almacenamiento o disposición de escombros.

Parágrafo 3º.
Almacenamiento, tratamiento y disposición final

Art. 36.- El almacenamiento, disposición y tratamiento final de los residuos y desechos sólidos comunes se lo realizará donde el GAD Municipal del cantón Aguarico lo disponga.

Art. 37.- Se adoptarán alternativas de tratamiento para los residuos orgánicos como es la generación de compost, takakura, bocashi, humus, abonos orgánicos u otros que los funcionarios y técnicos de la Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Turístico o quien haga de sus veces lo determinen.

CAPÍTULO III
TASAS RETRIBUTIVAS

Art. 38.- **Hecho generador de la tasa. -** Se crea la tasa retributiva por el manejo de residuos y desechos sólidos comunes en las fases de: recolección, transporte, almacenamiento, tratamiento (manipulación, reciclaje y generación de abono) y disposición final de los mismos; cuyo servicio que presta el GAD Municipal del cantón Aguarico a sus usuarios, constituye el hecho generador. Sin embargo, la disposición final de los desechos sanitarios generados por los centros de salud públicos, también es considerada retributiva.

Art. 39.- **Sujeto pasivo. -** Son sujetos pasivos de la tasa retributiva por el servicio de manejo de residuos y desechos sólidos, las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, las sociedades de hecho, y en general quienes se beneficien de este servicio.

Son sujetos pasivos de esta tasa, en calidad de responsable:

a. Los representantes legales de las personas naturales o jurídicas y de sociedades

de hecho;
b. Los propietarios y arrendatarios de casas o edificios, talleres, entre otros;
c. Los arrendatarios de predios municipales; y,
d. Las personas o empresas que en forma permanente o eventual ocupen la vía pública y fluvial, como cooperativas de transporte y puestos de venta en general, ferias o espectáculos públicos de cualquier naturaleza.

Art. 40.- Sujeto activo. - El sujeto activo es el GAD Municipal del cantón Aguarico.

Art. 41.- Categorías.- Para el cobro de la tasa de recolección de desechos sólidos y aseo público se establece las siguientes categorías:

a) **Residencial o doméstico:** Se considera a propietarios o arrendatarios de residencias o casas, que generan desechos comunes.

b) Comercial Industrial: Se considera a los representantes legales o propietarios de bienes inmuebles que arrienden o brinde el servicio de alojamiento; catering o campamentos para la actividad petrolera; quienes en sus actividades generen cierto grado de contaminación por el uso de compuestos químicos, instituciones públicas con más de 24 servidores públicos.

c) Oficial Instituciones pública: Se considera a toda institución pública que cuente con oficinas sea propias o arrendadas en el cantón.

d) Generadores de desechos sanitarios y/o peligrosos: Son todas aquellas instituciones públicos, privados o fiscomisionales que generen desechos sanitarios o peligrosos.

Art. 42.- Tarifa de la tasa. – La tarifa del servicio de recolección de basura y aseo público será mensual:

a) Para los propietarios de bienes inmuebles y los que ocuparen permanentemente los lugares públicos será bajo las siguiente categorías:

- Residencial o doméstico: $ 1.00
- Comercial Industrial: $ 3.300
- Oficial instituciones públicas: $1.00
- Generadores de desechos sanitarios y peligrosos cancelarán según lo estipulado en el art. 45.

b) Para los que ocuparen ocasionalmente lugares públicos o realicen cualquier actividad que produzca aglomeraciones será un dólar diario, para lo cual se emitirán tickets pre numerados por este valor; y,

c) Las personas que ocuparen permanentemente u ocasionalmente lugares públicos, quienes realizan actividades artísticas, culturales, recreativas o de cualquier naturaleza y las que produzcan aglomeraciones, previo la obtención del permiso que otorga el Municipio pagaran la tasa en mención, de 10 dólares por evento.

Art. 43.- **Recaudación. -** La recaudación de la presente tasa indicada en el Art. 42 literal a) se la hará conjuntamente con las planillas por consumo de agua potable.

Para los ambulantes o personas que hacen mención el Art. 42 literal b) y c) de esta ordenanza, del control y la recaudación se encargarán los policías municipales.

La Jefatura de Rentas será quien se encargue de emitir tickets valorados, y controlar el cumplimiento de esta ordenanza, en lo que respecta a recaudación.

Art. 44.- La Dirección de Obras Públicas o quien haga de sus veces, actualizará semestralmente los usuarios del servicio de agua potable y recolección generando el catastro de los beneficiarios del servicio de recolección de residuos y desechos sólidos comunes para los fines de recaudación.

Art. 45.- La tarifa por concepto de disposición final de los desechos sanitarios se cobrará en función del costo de prestación de este servicio. El costo unitario (USD $ / Kg de desecho sanitario peligroso) se estimará dividiendo el costo total de este servicio para el peso total recolectado del mes o de la semana. El cobro se realizará por medio de un título de crédito emitido por la Dirección Financiera o como la parte legal lo avale y/o lo estipule en su momento.

CAPÍTULO IV
DE LAS SANCIONES

Art. 46.- **Prevención.**- El/la Comisario/a Municipal será la Autoridad llamada a prevenir o impedir la comisión de infracciones a la presente Ordenanza, mediante una notificación única, concediendo un término prudencial de uno a dos días laborables, para que se cumpla con lo que ordene el/la Comisario/a, de acuerdo a la naturaleza de la infracción; y si el beneficiario del servicio hace caso omiso, inmediatamente se iniciará el proceso sancionador.

Art. 47.- **Autoridad competente.-** El/la Comisario/a Municipal de oficio, por informe escrito de los Agentes de Control Municipal, Inspector Ambiental o quien haga de sus veces, o por denuncia verbal o escrita de cualquier ciudadano, para lo cual adjuntara los medios probatorios necesarios (videos, fotos), guardándose absoluta reserva del nombre del denunciante, será la autoridad competente para conocer, juzgar e imponer las sanciones previstas en esta Ordenanza.

Art. 48.- **Procedimiento.-** Conforme lo amparado en la Constitución de la República del Ecuador. Se garantizará el debido proceso y el derecho a la defensa del imputado. El/la Comisario/a Municipal, llevará a cabo el procedimiento administrativo sancionador de conformidad con el Art. 250 del

Código Orgánico Administrativo, y además en el auto inicial hará constar lo siguiente:

a. Dispondrá la orden de notificar al dueño del predio donde se haya cometido la infracción, la misma que se practicará conforme manda el Código Orgánico General de Procesos.
b. Advertirá la necesidad de fijar domicilio judicial para posteriores notificaciones.
c. Para el control y juzgamiento de los infractores y reincidentes, el/la comisario/a llevará un registro de datos.

Art. 49.- Recursos administrativos. - Las resoluciones del Comisario/a Municipal podrán ser impugnadas por medio de los recursos de apelación y extraordinario de revisión, según sea el caso, conforme lo que establece el Código Orgánico Administrativo.

Art. 50.- De las clases de contravenciones. - En concordancia con las obligaciones y responsabilidades señaladas en esta ordenanza, se establecen cinco clases de contravenciones con sus respectivas sanciones, las que se especifican a continuación:

Art. 51.- Contravenciones de primera clase y sus sanciones

Por primera vez será notificado y advertido por el/la Comisario/a Municipal para que asista al GAD Municipal del cantón Aguarico a recibir una charla de concientización por parte de los funcionarios del GAD Municipal del cantón Aguarico, en caso de reincidencia (segunda vez) serán sancionados con multa del 15% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, a quienes cometan las siguientes contravenciones:

a. Almacenar y entregar los residuos y desechos mal clasificados y/o en recipientes no autorizados en la presente ordenanza.
b. Quienes no dispongan de recipientes y fundas.
c. Irrespetar las frecuencias y horarios de recolección establecidos, es decir que los residuos y desechos sean sacados fuera de las frecuencias y horarios establecidos.
d. Depositar los residuos y desechos en recipientes no apropiados, rotos, sin cerrarse debidamente o que se encuentren en mal estado.
e. Los recipientes retornables para almacenamiento de desechos y residuos sólidos que no se encuentren en condiciones sanitarias adecuadas (lavados).
f. No retirar de las veredas los recipientes de los residuos y desechos sólidos una vez que el recolector haya prestado el servicio.

Art. 52.- Contravenciones de segunda clase y sus sanciones.

Serán sancionados con una multa del 20% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, a quienes cometan las siguientes contravenciones:

a. Depositar residuos o desechos domiciliarios en parques, malecón, terrenos

baldíos, terrenos municipales, orillas de las cuencas hídricas, o cualquier otro sitio que no sea el autorizado por el GAD o la vereda (frente) correspondiente a su domicilio, predio o negocio, propiciando la existencia de botaderos de residuos o basura no autorizados.

Art. 53.- CONTRAVENCIONES DE TERCERA CLASE Y SUS SANCIONES

Serán sancionados con una multa del 25% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General a quienes cometan las siguientes contravenciones:

a. Abandonar en el espacio público, espacio privado o vía pública animales muertos o despojos de los mismos.
b. Mantener o abandonar en los espacios públicos o predios privados, cualquier clase de chatarra.
c. Destruir contenedores, basureros o mobiliario instalado para la recolección y almacenamiento de residuos y desechos sólidos.

Art. 54.- CONTRAVENCIONES DE CUARTA CLASE Y SUS SANCIONES

Serán sancionados con la multa del 50% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, a quienes cometan las siguientes contravenciones:

a. Arrojar escombros, tierras, residuos o desechos peligros, especiales o sanitarios, materiales de construcción o chatarra en predios públicos y privados y cuencas hídricas.
b. Los organizadores de eventos públicos que dejan sucias las vías o espacios públicos tras un evento o espectáculo público.

Art. 55.- CONTRAVENCIONES DE QUINTA CLASE Y SUS SANCIONES

Serán sancionados con una multa de una (1) Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, a quienes cometan las siguientes contravenciones o por:

a) Mezclar los residuos o desechos comunes con los peligrosos, sanitarios, especiales, y escombros.
b) Impedir u obstaculizar la prestación del servicio de recolección de residuos y desechos.
c) Agredir verbal y/o físicamente a funcionarios, trabajadores y contratistas municipales que formen parte de la Gestión Integral de Residuos Sólidos, mientras estén realizando su trabajo o actividad.
d) Quemar a cielo abierto llantas, medicamentos o cualquier otro residuo o desecho peligroso o sanitario.
e) Arrojar directamente a la vía pública residuos y desechos peligrosos o sanitarios.
f) Las personas naturales o jurídicas que no tengan la respectiva autorización

y que en forma manual o en cualquier vehículo sean sorprendidos minando o reciclando cualquier material que se encuentre en las veredas, recipientes o contenedores que el GAD ha dispuesto para la gestión.

Art. 56.- **REINCIDENCIA EN LAS CONTRAVENCIONES**. - Quien reincida alguna de las infracciones antes descritas desde las contravenciones de segunda hasta quinta clase, será sancionado cada vez, con un recargo del cien por ciento sobre la última sanción motivo de la reincidencia.

Art. 57.- Los ciudadanos que cometan contravenciones de primera y segunda clase podrán acogerse a realizar trabajos comunitarios o cancelar la multa correspondiente. El tiempo de trabajo comunitario será proporcional a la sanción pecuniaria, considerando la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General.

Art. 58.- **Acción popular. -** Se concede acción popular para denunciar, al infractor que es sorprendido cometiendo las infracciones previstas en la ordenanza, cuando exista por lo menos dos testigos.

Art. 59.- En caso de denuncia verbal, los Agentes de Control Municipal o inspector ambiental o quien haga sus veces la reducirá a escrita y hará firmar al denunciante, y remitirá un informe a el/la Comisario/a Municipal para que juzgue.

Art. 60.- **Reportes de infracciones. -** Los Agentes de Control Municipal, inspector ambiental o quien haga sus veces, están obligados a entregar reportes semanales de quienes infringieron lo dispuesto en esta Ordenanza, para que el/la Comisario/a Municipal proceda a sancionar conforme manda la misma.

Art. 61.- Serán sancionados los trabajadores de recolección que no realicen una adecuada manipulación de los recipientes y los deterioren o destruyan; por falta de respeto a la ciudadanía y por incumplimiento en la cobertura de su recorrido. Debiendo la ciudadanía denunciar en la oficina de Administración del Talento Humano, y se procederá de acuerdo a las medidas disciplinarias establecidas en el Código de Trabajo, la LOSEP y normas municipales dictadas para el efecto.

Art. 62.- **De las multas recaudadas y su forma de cobro. -** El 90% de los fondos recaudados por concepto de multas cobradas a los contraventores, formarán parte de los ingresos percibidos al Fondo ambiental que contará con partida propia y que será destinado a mejorar el sistema de Gestión de los Residuos y Desechos Sólidos y el 10% ingresará directamente al GADMCA.

Cuando el contraventor sea dueño de un bien inmueble y no comparezca, la multa que corresponda más los intereses se cobrará mediante la emisión del título de crédito al contribuyente, para lo cual la/el Comisaria/o Municipal deberá emitir el listado y detalle de los infractores en forma periódica a la Dirección Financiera, coordinara con el personal responsable de coactivas,

para ejecutar las acciones de cobro, a aquellos contribuyentes que mantuvieren cartera vencida.

Art. 62. La Dirección Financiera y la Dirección de Gestión Ambiental, o quien hiciera las veces deberá anualmente, presentar un informe de análisis de la tasa por el servicio de recolección, aseo, tratamiento, entre otros, justificando el valor en función del manejo integral que realiza.

CAPÍTULO V
DE LOS INCENTIVOS

Art. 63. **Incentivos.**- La unidad de ambiente del GADMCA o quien hiciera las veces, deberá llevar un registro de control de todos los usuarios que cumplan a cabalidad lo estipulado en la presente ordenanza Municipal de manera mensualmente donde se verificara el cumplimiento, y al termino del mes se hará un análisis respectivo, si cumple se procederá a la entrega de fundas de basura para el reciclaje de conformidad al horario de recolección de los residuos y desechos sólidos comunes, sanitarios que estipula el Art.30 de la presente Ordenza; estos materiales deberá ser entregado mediante acta entrega recepción entre el contribuyente y el GAD.

CAPÍTULO VI
DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Los vendedores que ocupen espacios públicos, son responsables de prevenir y mantener limpio el espacio que ocupen, así como su área de influencia y áreas verdes, tendrán que disponer de los recipientes y fundas que dispone la ordenanza.

SEGUNDA. - El GAD Municipal del cantón Aguarico emprenderá campañas de información, mediante la Unidad de Comunicación para la socialización de la presente Ordenanza.

TERCERA. - La Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Turístico o quien haga de sus veces, coordinará con las instituciones vinculadas al sistema educativo del cantón con la finalidad de implementar programas y proyectos, para desarrollar conciencia ciudadana respetuosa del ambiente y que valore las condiciones de aseo, limpieza, clasificación en la fuente y salubridad.

CUARTA. - La Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Turístico o quien haga de sus veces, en coordinación con los funcionarios encargados de comunicación y prensa, llevará adelante campañas motivacionales y educativas, a fin de orientar a la ciudadanía a la consecución de sus objetivos de aseo y limpieza del cantón, promoverá el reciclaje, la reutilización de los desechos sólidos, aprovechamiento de

los residuos orgánicos, estableciéndose para ello programas de educación ambiental, capacitación y difusión a los habitantes del cantón.

QUINTA. - Prohibición del Trabajo de Niños, Niñas y/o Adolescentes. - Se prohíbe expresamente en base a la normativa legal vigente el trabajo de niños, niñas y/o adolescentes, en la jurisdicción del cantón Aguarico en el manejo de desechos y residuos sólidos.

SEXTA.- Facultad de delegar a terceros los servicios.- El GAD Municipal del cantón Aguarico podrá delegar el servicio integral o parcial de la gestión de los residuos y desechos sólidos comunes y/o sanitarios; mediante cualquier modalidad contractual a los GAD's Parroquiales de la jurisdicción, a empresas privadas o terceros que reúnan los requisitos exigidos por el GAD Municipal y Ministerio del Ambiente y Agua desde el punto de vista técnico, económico, ambiental y legal, con el objetivo de prestar el servicio a los ciudadanos del cantón.

SÉPTIMA. -Sostenibilidad Económica. - La prestación del servicio estará financiada por asignaciones presupuestarias del GAD Municipal del cantón Aguarico. Se prevé que los usuarios del servicio contribuyan económicamente de acuerdo a la generación y tipo de los residuos y desechos sólidos, sin perjuicio del principio de subsidiariedad que por la prestación del servicio vaya en beneficio de la colectividad del cantón.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Se deroga la "*ORDENANZA QUE REGULA EL TRATAMIENTO DE BASURAS, RESIDUOS Y DESPERDICIOS*", publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 455, de fecha 05 de noviembre de 2004.

SEGUNDO. - Se deroga la "*LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA DE RECOLECCIÓN DE BASURA Y ASEO PÚBLICO DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN AGUARICO*", publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 184, de fecha 04 de octubre de 2007.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Aguarico.

Dada y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Aguarico, a los cuatro días del mes de marzo del año 2021.

Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS ORELLANA GANCHOZO

Abg. Juan Carlos Orellana Ganchozo
ALCALDE DEL CANTON AGUARICO

Firmado electrónicamente por:
FABIAN PATRICIO GUAMAN CHALUISA

Abg. Fabián Guamán Chaluisa
SECRETARIO DE CONCEJO

EL INFRASCRITO SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN AGUARICO.- CERTIFICO: Que la **"ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN AGUARICO",** fue conocida, debatida y aprobada en dos instancias por el Concejo Cantonal del cantón Aguarico, en la sesión ordinaria del 25 de febrero de 2021 y sesión ordinaria del 04 de marzo de 2021, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente. Aguarico, 04 de marzo de 2021.

Firmado electrónicamente por:
FABIAN PATRICIO GUAMAN CHALUISA

Abg. Fabián Guamán Chaluisa
SECRETARIO DE CONCEJO

Abg. Juan Carlos Orellana Ganchozo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Aguarico, de conformidad a lo estipulado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, sanciono la **"ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN AGUARICO"**, y habiéndose observado el trámite legal pertinente de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las Leyes; ordeno su promulgación a través de su publicación en el Registro oficial, la Gaceta Oficial Municipal y la página web de la Municipalidad. Aguarico, a los 11 días del mes de marzo de 2021.

Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS ORELLANA GANCHOZO

Abg. Juan Carlos Orellana Ganchozo
ALCALDE DEL CANTON AGUARICO

CERTIFICO: Que la **"ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN AGUARICO"**; fue sancionada por el Abg. Juan Carlos Orellana Ganchozo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Aguarico. Aguarico, a los 11 días del mes de marzo de 2021.

Firmado electrónicamente por:
FABIAN PATRICIO GUAMAN CHALUISA

Abg. Fabián Guamán Chaluisa
SECRETARIO DE CONCEJO

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

EXPOSICION DE MOTIVOS

El artículo 1 de la Constitución de la República (en adelante la Constitución) reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

Conforme al artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibídem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales.

Hoy cada uno de los cantones atraviesan una situación en común, la pandemia del coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandémica mundial y reconoce: "Con esta declaración (…) que el coronavirus

no es una cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS".

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

Es necesario entre otros aspectos estructurales dar respuesta a la emergencia a través de una real Panificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades cantonales en su situación actual y de forma prospectiva hasta tanto se supere la pandemia.

Es obligación primordial de las municipalidades procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el concejo municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

El Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial fue aprobado en todas las etapas y puesto en vigencia, por lo cual el Plan de Uso y Gestión De Suelo complementa y es parte del PD y OT

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado se gobierna en forma descentralizada.

Que, los numerales 5 y 6 del Artículo 3 de la Constitución de la República establecen; Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República 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 de la República 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 de la República 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 de la República 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 de la República garantizan 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 de la República 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 de la República dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularan 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 213 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley;

Que el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Artículo 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación, deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, 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 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece como funciones exclusivas de los gobiernos municipales entre otros es el de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socio culturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 375 de la Norma Suprema 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 georeferenciado 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 de la República, 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 de la República del Ecuador 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 de la República del Ecuador 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 literales a), c), e) y o) del COOTAD, establecen que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal entre otras: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para organizar 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 urbanística, para lo cual determinara las

condiciones de urbanización, parcelación, lotización, divisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zona verdes y áreas comunales; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

Que, el Art 55 literal b) del COOTAD, determina que son competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales entre otras: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que el Artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, señala que la misma tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que inciden 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 LOOTUGS, establece el alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código de Planificación y Finanzas Publicas y otras disposiciones legales la planificación del ordenamiento territorial es de los gobiernos autónomos descentralizados observaran 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, clasificaran todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificaran los riesgos naturales y antrópicos del ámbito cantonal o distrital fomentaran 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.

Que, el Art. 1 del RLOOTUGS, el presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la LOOTUGS.

Que, el Art. 3 del RLOOTUGS, Establece lineamientos que permiten articular los instrumentos de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, los procedimientos y requisitos mínimos para la aplicación de los instrumentos para la planificación del uso y gestión del suelo previstos en la Ley; los lineamientos generales que el consejo técnico debe observar para emitir la normativa técnica de su competencia y el procedimiento que la superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo debe observar para el ejercicio de la potestad de juzgamiento.

Que, el Art.12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas dispone que

la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios.
En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 57 literal a) y x) del COOTAD el Concejo Municipal del Cantón Chunchi expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON CHUNCHI.

ÍNDICE GENERAL

Contenido

Contenido 6
TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES 7
CAPITULO I: 7
GENERALIDADES 7
CAPÍTULO II: VIGENCIA, INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA ORDENANZA 9
CAPÍTULO III: GLOSARIO 10
Tratamientos urbanísticos para suelo urbano: 21
Tratamientos urbanísticos para suelo rural: 22
CAPITULO IV: PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENANZA 24
CAPITULO V: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO 25
CAPITULO VI: LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO 26
TÍTULO II: LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHUNCHI 28
TÍTULO III: APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO DEL SUELO 30
CAPÍTULO I: DIVISIÓN DEL TERRITORIO 30
SECCIÓNI: CABECERA CANTONAL 31
SECCIÓN II: CABECERAS PARROQUIALES 31
SECCIÓN III: TERRITORIO RURAL 31
CAPÍTULO II: USOS DE SUELO 31
CAPÍTULO III: CARACTERÍSTICAS DE EDIFICABILIDAD 33
TÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS 39
CAPITULO I: LICENCIA URBANA, RURAL, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR. 39
SECCIÓN I: APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR 44
SECCIÓN II: DISPOSICIONES GENERALES 45
SECCIÓN III: DE LAS CONSTRUCCIONES 45
SECCIÓN IV: PERMISOS PARA REALIZAR ADECUACIONES EN LA INFRAESTRUCTURA DE LAS CASAS 46
SECCIÓN V: VÍAS-AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN 47
SECCIÓN VI: FRACCIONAMIENTO DE SUELO 48
DE LAS URBANIZACIONES 50
SECCION VII: DE LAS PLAZAS, ESPACIOS LIBRES Y PORTALES 60
SECCIÓNIX: BIENES DE USO PÚBLICO 60

CAPITULO II: LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENO MUNICIPALES 61
CAPITULO III: CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL AREA RURAL 62
CAPITULO IV: DE LAS INFRACCIONES EN GENERAL Y SU PROCEDIMIENTO 63
SECCIÓN I 63
DISPOSICIONES GENERALES 69
DISPOSICIONES TRANSITORIAS: 69

TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

CAPITULO I:
GENERALIDADES

Artículo 1. Definición.– Plan de Uso y Gestión del Suelo (P.U.G.S), es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación, Urbanizaciones, restructuraciones de lotes, particiones y fraccionamiento del suelo en el territorio del Cantón Chunchi, en concordancia con la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas (COPYFP), Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), El Código Orgánico Ambiental (COA), y demás leyes pertinentes para el caso.

Artículo 2. Ámbito. – La Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, asume una aplicación sobre el territorio de jurisdicción del Cantón Chunchi.

Artículo 3. Objetivo.– La Presente Ordenanza tiene por objetivo que la municipalidad cuente con una herramienta de planificación y regulación para la gestión ordenada y socialmente justa del territorio que permita ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural, mejorando la calidad de vida de los habitantes que residen en el cantón Chunchi.

Artículo 4. Fines. – Los fines de la presente ordenanza son:

Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.

Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.

Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos

Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.

Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio cantonal, así como un sistema de asentamientos humanos, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.

Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.

Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.

Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.

Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.

Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

Artículo 5. Componentes.– La presente ordenanza consta de los componentes estructurante y urbanístico además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y finanzas Públicas:

Componente estructurante.- Constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo

establecido en El Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Componente urbanístico.- Establece el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Artículo 6. Instrumentos del PUGS.– Se constituyen como instrumentos principales del P.U.G.S. del Cantón Chunchi y, por tanto, de la presente ordenanza, los siguientes:
ANEXO N° 1.Usos ocupación y edificabilidad por polígonos de intervención territorial urbano.
ANEXO N°2. Plano del Limite Urbano del Cantón Chunchi
ANEXO N°3. Plano del Equipamiento Urbano del Cantón Chunchi
ANEXO N°4: Plano Sectores Urbanos.
ANEXO N°5: Plano Número de Pisos Predominante Por Construcción Chunchi Urbano.
ANEXO N°6: Uso, ocupación y edificabilidad de Polígonos de intervención Territorial Rurales.
ANEXO N°7: Plano de áreas de riesgo (MOVIMIENTOS EN MASA).
ANEXO N°8: Plano zonas pobladas (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 06)
ANEXO N°9: Plano Cabeceras Parroquiales (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 07)
ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07

CAPÍTULO II: VIGENCIA, INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

Artículo 7. Vigencia.– La presente ordenanza entrará a regir, una vez publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, estará vigente durante un periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. Tal como lo indica el Artículo 8 de LOOTUGS.

Artículo 8.- Procedimientos para las revisiones.– La Dirección de Planificación será el cuerpo técnico encargado de la revisión y actualización del P.U.G.S., en coordinación con las diferentes Direcciones Municipales. Se evaluará la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y demás anexos, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y se pondrá a consideración de la Comisión de Planificación Presupuesto y Servicios Financieros y al Concejo Cantonal, las modificaciones respaldadas con estudios técnicos, que evidencien la necesidad de efectuar transformaciones en la estructura espacial urbana propuesta, debido a circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación y uso del suelo.

Artículo 9.- Interpretación.- En casos no contemplados en esta ordenanza o cuando existan controversias entre leyes, será potestad única y exclusiva del Concejo Municipal resolver dicho conflicto, con observancia a la ley que más favorezca al caso, para lo

cual se contará con la documentación original del P.U.G.S y los informes de la Dirección de Planificación.

Artículo 10.- Aplicación.- Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como personas naturales o jurídicas privadas.

Artículo 11.- Ejecución.- El responsable de la ejecución de la presente ordenanza es la Dirección de Planificación, que coordinará con los Departamentos y Unidades Municipales pertinentes en los casos que sean meritorios.

CAPÍTULO III: GLOSARIO

Artículo 12 Glosario.- Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza se observará las siguientes definiciones:
Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.
Acondicionamiento: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.
Actuación urbanística: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.
Adosamiento: Situación de edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.
Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.
Afectación urbana: acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.
Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.
Aleros.– Parte del techo o cubierta de una edificación o elemento que protege aceras y muros que sobrepasan en el plano de la fachada.
Alícuota: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo.
Alteraciones materiales: Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma, la abertura de una ventana o puerta de comunicación interna no se consideran como alteraciones materiales, del mismo modo, las modificaciones en relación al trazado de jardines, enlucido, pintura, reparación de cubiertas o revestimientos, no deben considerarse como alteraciones materiales. Estas incluyen los siguientes trabajos:
Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades o viceversa:
Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fabrica y viceversa;

Conversión de un edificio usado o concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fabrica, etc., en un edificio para otro propósito diferente.
Alteración de la tipología arquitectónica: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.
Altura de adosamiento.- Es la medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de las calles, al frente del lote o predio hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción, esta medida se dé en números de piso o metros lineales.
Altura de local: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.
Altura de la edificación: Medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de la calle, al frente del lote o predio, hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción. Esta se da en número de pisos y en metros lineales.
Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.
Ancho de acera.- es la medida ortogonal entre la línea de fábrica y el extremo del bordillo.
Ancho de calzada.- Es la medida transversal entre los bordes de los bordillos de una vía.
Ancho de vía.- es la distancia de la zona de uso público vial tomada entre las líneas de fábrica.
Área de servicio o de equipamiento.- Es la destinada al emplazamiento de servicios comunitarios de acuerdo con la ley de régimen municipal y demás ordenanzas.
Área de circulación: Sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.
Área bruta urbanizable: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.
Área neta urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta, el área correspondiente a afectaciones de vías y derechos de vías, equipamientos y servicios públicos, las áreas de protección a: canales, quebradas, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc. Incluye el área de contribución comunitaria establecido en las normas.
Área comunal: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.
Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.
Área de expansión urbana: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.
Área histórica: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.
Área homogénea: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.
Área rural.- Comprende los territorios de las comunidades rurales que se localizan entre los límites del cantón y los límites del área urbana.

Área total construida: Es la suma de las superficies edificadas por piso, excluyendo el área de terrazas y balcones.
Área urbana: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.
Área útil de construcción: Es la superficie resultante de restar del área total de construcción las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones generales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, cuartos de basura, pozos o patios de iluminación y ventilación, estacionamientos cubiertos o abiertos en subsuelos y planta baja, los locales no habitables en subsuelos, porches, halls (corredores-pasillos), balcones, terrazas y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones establecidas por las normas.
Área útil de un local: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.
Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
Auditoría ambiental. Es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.
Autoridad Municipal. - El organismo de gobierno local encargado de regular las construcciones. Para el propósito de este reglamento puede autorizar a una comisión o a un funcionario para que actúe en su representación.
Avenida. Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.
Balcón: Elemento accesible abierto envoladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrepiso.
Bajante: Un tubo o Canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.
Baño público: Elemento de servicio e higiene permanente o transitorio en el espacio público.
Barrera arquitectónica: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.
Barrio. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.
Basurero público: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.
Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica natural con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.
Boca calle: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.
Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.
Bordillo: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.
Buzón de correos: Elemento de comunicación que forma parte del mobiliario del espacio público o privado.
Cabina y/o quiosco: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los

espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.
Calle/camino/sendero: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.
Calzada: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.
Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego
Carga permanente: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.
Callejón.– Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.
Cambio de uso o conversión.–El cambio de uso de locales para un uso determinado que requiera un permiso adicional de la autoridad municipal.
Camino con servicio: Un camino ubicado detrás o al costado de un predio para propósitos de servicio.
Casa de departamentos: Un edificio arreglado, considerado o diseñado para ser ocupado por tres o más familias que vivan independientemente una de otra.
Carga Muerta: El peso de toda construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.
Carga Viva: Toda carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta, la carga de viento debe considerarse como carga viva.
Cementerio: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.
Cimentación: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la super estructura, y que transmite sus cargas al terreno.
Ciudad: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.
Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Relación entre el área del lote y el área de construcción edificable en planta baja, en el que se incluyen locales habitables y no habitables.
Coeficiente de Uso del suelo (CUS): Relación entre el área total máxima edificable a partir del nivel natural del terreno y el área del lote, área máxima edificable en que se incluyen locales habitables y no habitables.
Cobertizo: Un espacio cubierto construido sobre una terraza.
Conducto de humo: Un tubo aproximadamente horizontal, de metal u otro material por medio del cual se conduce el humo o los productos de la combustión desde un horno hasta una chimenea.
Conjuntos arquitectónicos: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.
Conjunto en propiedad horizontal: agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrial, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.
Conservación: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

Conservación urbana: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.
Consolidación arquitectónica: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.
Construcción aislada: Es aquella que se emplaza en un lote, sin adosamiento a las construcciones de predios ajenos o a las medianeras.
Construcción adosada: Es aquella que se emplaza en predios contiguos a diversos niveles de altura.
Construcción en hilera: Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a los dos costados en todos los pisos, manteniendo el mismo retiro frontal.
Construcción Pareada: Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a una de las paredes medianeras laterales por cada par de lotes.
Corredor (hall, pasillo): Área de circulación horizontal.
Chimenea: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.
Crujía: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.
Cuneta: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas llovedizas.
Definición vial: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.
Densidad bruta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área total, urbanizable.
Densidad neta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.
Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.
Desagüe: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.
Desarrollo urbano: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
Deterioro arquitectónico: Estado de degradación cualitativa de la edificación.
Diagnóstico ambiental de la situación actual: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.
El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.
Ducto: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través

del mismo.
Edificio: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.
Edificio comercial: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.
Edificio de alojamiento: Edificio usado como habitación temporal.
Edificio industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semi elaboradas y actividades a fines.
Edificio residencial: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades a fines.
Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.
Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.
Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
Equipamiento comunal: Es el conjunto de edificaciones o predios destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.
Equipamiento urbano: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios.
Escalinatas: Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos.
Escusado /inodoro/ wc: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.
Esfuerzo lateral: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.
Espaldón: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad.
Espacio público: Es el conjunto de zonas públicas o privadas y los elementos arquitectónicos y naturales que lo conforman, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, y en donde priman los intereses sociales y comunales sobre los intereses particulares.
Estacionamiento: Lugar destinado en áreas públicas o privadas a acomodar vehículos.
Estaciones de servicio: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios comerciales que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los

componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciarlos impactos positivos.
Estructura: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.
Etapa de incorporación: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio.
Fachada: Es el plan o vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.
Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.
Follaje: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.
Fosa séptica: Hoy o en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.
Frente de lote: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.
Frente mínimo de lote: Es el frente del lote establecido por la zonificación.
Fuente de agua: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.
Fundición: La parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la superestructura y que trasmiten sus cargas al terreno.
Galería: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.
Galibo: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.
Gasolinera: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.
Gestión: Actividad, o conjunto de actividades, que se realizan para conducir al logro de algo.//2. Administración, manejo. //3. Desarrollo de las labores propias de un cargo.
Hábitat. Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.
Hito: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.
Hotel: Un edificio utilizado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.
Índice de habitabilidad (vivienda): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

Informe vial: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.
Infraestructura. Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
Integración: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.
Integración urbana: Dirigida a lograr la unidad y homogeneidad del tramo o sector que ha perdido las características compositivas originales.
Intervención: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.
Inventario: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.
Legalización arquitectónica o urbana: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.
Liberación: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan la característica so composición original.
Límite de uso: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.
Limite urbano: línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.
Línea de fábrica: Certificado que contiene las normas de uso y ocupación de suelo de un predio. 2/ línea imaginaria establecida por la autoridad municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.
Lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.
Lote /predio: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.
Lote en Esquina: Un lote situado en la intersección de dos calles.
Lote mínimo: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.
Local habitable: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, stares, comedores, dormitorios; se excluyen: cocina, lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.
Lugar de reunión: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.
Luminaria: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.

Mampostería: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.
Material incombustible: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.
Manzana: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).
Marquesina: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobre saliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.
Mausoleos: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.
Mezanine: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación. En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirán la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.
Mobiliario urbano: Todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público y debiendo estar ubicados adecuadamente para prestar un mejor servicio a los ciudadanos en la ciudad. El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:
De comunicación tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales y de mensajes, teléfonos, carteleras locales o columnas de afiches y buzones.
De organización tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.
De ambientación tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
De recreación tales como: componentes para áreas de juego y recreación.
De servicios como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustra botas.
De salud e higiene tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.
De seguridad, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión.
Para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
De señalización tales como placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación, información.
Mojón: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.
Monumentos arquitectónicos: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.
Monumentos conmemorativos y esculturas: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.
Morfología: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

Muro /pared: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.
Muro de división: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.
Muro exterior: Cerramiento vertical de cualquier edificio.
Muro medianero: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.
Nicho: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.
Nivel de calle: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.
Nomenclatura: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.
Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a la presente ordenanza, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.
Ochave: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.
Osario: Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.
Parada de bus: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.
Parterre: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.
Pasaje peatonal: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.
Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.
Patio de manzana: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.
Permiso de habitabilidad: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.
Permiso de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.
Piscinas públicas: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
Piscinas semipúblicas: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
Piscinas privadas: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.
Piscinas intermitentes o de renovación periódica: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
Piscinas de recirculación: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
Plan de manejo ambiental: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.
Plano aprobado: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.
Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del

suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
Porte: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.
Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.
Protector de árbol: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.
Puerta: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.
Reconstrucción: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.
Reconstruir: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.
Reestructuración: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial devienes patrimoniales.
Reestructuración urbana: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.
Regeneración urbana: Revalorizar el uso de la ciudad con una nueva apropiación publica de los espacios y recursos urbanos, con el objetivo de reactivar la economía y la calidad de vida, a través de: espacios urbanos, edificios iconos, proyectos emblemáticos, eventos importantes de ciudad, marketing urbano.
Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.
Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.
Remodelar: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:
Aumento en las dimensiones;
Cambio en la cubierta;
Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores;
Del sistema sanitario o de drenaje; y,
Cambio de uso en una edificación o parte de ella.
Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.
Resguardo: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.
Restauración: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.
Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.
Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se

tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.
Salida: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.
Señalización: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.
Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y deservicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
Soportal: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo bajo un edificio o vivienda o la prolongación de la cubierta de estos, paralela a la vereda, para la circulación peatonal.
Sótano: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.
Subdivisión: Fraccionamiento de un predio de dos a diez lotes.
Subsuelo: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.
Suelo urbano: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Cantonal y equivale al área o zona urbana.
Suelo urbanizable: Son aquellas áreas destinadas a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.
Suelo no urbanizable: Son aquellas áreas que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable.
Superficie de un local: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.
Surtidores de agua: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas, sino a través de desniveles en el piso.
Talud: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.
Tipología arquitectónica: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definidas por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).
Teléfonos públicos: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.
Terminal de transporte: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.
Trabajos varios: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.
Transformación: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.
Traza: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.
Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:
Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto

valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

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

Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

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

Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

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

Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

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

Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los

ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
Urbanización: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.
Unidad productiva familiar (UPF). Es unidad de medida económica y una unidad básica de producción agraria cuya producción debe generar ingresos suficientes que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir y que contribuyan a la formación de un patrimonio.
Construcción menor: construcciones menores hasta un área de cuarenta metros cuadrados.
Uso del suelo: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.
Uso de suelo compatible: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.
Uso de suelo condicionado: Es aquella cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo. No puede reemplazar al uso de suelo principal.
Uso de suelo principal: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.
Uso de suelo prohibido: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.
Uso de suelo predominante: Función principal y el carácter de cada una de las actividades.
Uso de suelo secundario: Por su afinidad con el uso predominante contribuye a reforzar la función y el carácter de la zona.
Uso de suelo complementario: Cubre una demanda de actividades urbanas en un tercer orden dentro de la zona.
Uso privado: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.
Uso público: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.
Ventana: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.
Vía pública: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.
Vivienda, unidad: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.
Vivienda de interés social: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.
Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.
Vestíbulo: Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.
Zonificación: División de un área territorial en sub áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.
COA: Código Orgánico Administrativo.
COPYFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización.
LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.
LOTRTA. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

CAPITULO IV: PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENANZA

Artículo 13.- Principios del ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo:
1.- Sustentable. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2.- Equidad territorial y justicia social.- Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él. Igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garantice el buen vivir.
3.- Autonomía. -Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4.- Coherencia.- Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5.- Concordancia.- Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardaran correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión y colaboración y complementariedad establecidos en los Artículo 260 y 238 de la Constitución de la República.
6.- Derecho a la ciudad.- Comprenden los siguientes elementos:
– El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
– La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública transparente y rendición de cuentas.
- La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7.- Función Pública de Urbanismo.- Todas las decisiones relativas a la planificación y

gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

8.- Distribución equitativa de las cargas y beneficios.- Se garantiza el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que los regulen.

CAPITULO V: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 14.- Suelo. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Artículo 15.- Clases de suelo.- En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

Artículo 16.- clasificación del suelo.- Es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Artículo 17.- Suelo Urbano. -El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural .Para el suelo urbano se establece la siguiente sub clasificación:

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

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

Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los

parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Artículo 18.- Suelo rural.- 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. Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación:

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

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

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

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

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.
Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

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

CAPITULO VI: LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO

Artículo 19.- Deberes de la comisión de Planificación, Presupuesto y Servicios Financieros. - Son deberes de la comisión y presupuesto las siguientes:

1.- Absolver consultas y emitir criterios relacionados a su función
2.- Sugerir lineamientos al Consejo de Planificación Cantonal para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
3.- Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza
4.- Las demás constantes en normas y ordenanzas establecidas en las leyes acorde a la materia.

Artículo 20.- Finalidad de la Planificación.- Cumplir y velar por el cumplimiento de lo determinado en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT), y lo establecido en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi y demás normas técnicas existentes para el efecto.

Artículo 21.- Dirección de Planificación.– Esta dependencia estará dirigido por un profesional de la Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 22.– Funciones de la Dirección de Planificación.

1.- Aprobar o rechazarlos planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a los planes de ordenamiento territorial y urbano.

2.- Aprobar o rechazarlos planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas en concordancia al cumplimiento de las normas técnicas de habitabilidad y confort, la norma INEN sobre accesibilidad al Medio Físico y las establecidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción.

3.- Aprobar o rechazar los planos de intervención arquitectónica en edificaciones patrimoniales o áreas con valor histórico elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a ley de Patrimonio Cultural en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural Regional 3 (INPC) y leyes que rigen la materia.

4.- Aprobar o rechazar los planos de edificaciones para uso diferente al residencial que requieran instalaciones específicas para su funcionamiento con el soporte de los estudios aprobados por las instituciones correspondientes a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.

5.- Aprobar o rechazar solicitudes de construcciones consideradas menores hasta un área de cuarenta metros cuadrados.

6.- Informar de toda construcción que no cumpla las disposiciones de esta ordenanza y demás leyes que estén relacionadas con este proceso a Comisaria Municipal para su juzgamiento.

7.- Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos que podrían implantarse en el Cantón, de división de lotes o urbanización para propiedad horizontal, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico.

8.- Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos a implantarse en el Cantón, de subdivisión de lotes o fraccionamiento, con fines urbanos y urbanísticos, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico.

9.- Analizar los planos de fraccionamientos rurales agrícolas sujeta al COOTAD, a las leyes agrarias a esta Ordenanza y al plan de ordenamiento territorial cantonal.

10.- Analizar los planos de anteproyectos y de proyectos de división en lotes o urbanización; De subdivisión de lotes o fraccionamiento, de fraccionamientos agrícolas y de cuerpos ciertos, de particiones judiciales o extrajudiciales conforme al COOTAD en el artículo 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición será nula. En caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrán realizar la partición.

11.- Analizar los planos de reestructuración de lotes posterior a la autorización del alcalde. Y, despachar de acuerdo con el pronunciamiento del alcalde.

12.- Las demás funciones que la ley y otras ordenanzas lo señalan.

Artículo 23 – Conservación de expedientes.– Es deber de la comisión de Planificación, Presupuesto y Servicios Financieros, a través de secretaria, conservar los expedientes relacionados con sus funciones, bajo la responsabilidad inmediata de su titular y los respaldos reposaran en la Dirección de Planificación, Jefatura de Avalúos y Catastro, Asesoría Jurídica, Registraduría de la Propiedad del Cantón y Archivo General del GADMCH.

Artículo 24.– Prohibición de la Comisión de Planificación y Presupuesto.- No podrá emitir conclusiones y recomendaciones en ningún proceso de la presente ordenanza, sin antes contar con los informes técnicos necesarios de los departamentos.

TÍTULO II: LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHUNCHI

Artículo 25.- Los limites urbanos de la ciudad de Chunchi, son los siguientes:

AL NORTE: Del punto N° 1, ubicado en el eje de la línea del ferrocarril Sibambe – Cuenca a 60m, al Noreste de la unión del eje de la calle Simón Bolívar; el paralelo

geográfico al Este, hasta intersecar la paralela occidental a la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la carretera Panamericana Cuenca – Riobamba), que pasa a 40 m de su eje, punto N° 2; de dicha intersección, continúa por la paralela indicada, al Noreste y Noroeste, en una longitud de 400 m, hasta el punto N° 3; de este punto, el paralelo geográfico al Este, hasta intersecar al eje de la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la paralela panamericana Cuenca – Riobamba), punto N° 4; de esta intersección, el eje de la avenida indicada, al Sureste y Suroeste, en una longitud de 430 m, hasta el punto N° 5, de este punto, el paralelo geográfico al Este, hasta intersecar la paralela Nororiental, a la calle Bermeo Vallejo, que pasa a 30 m de su eje punto N° 6: de dicha intersección, sigue por la paralela indicada, al Sureste, hasta intersecar el eje del camino Al Rompe, punto N° 7; de dicha intersección, continua por el eje del camino indicado, al Suroeste, en una longitud de 10 m, hasta la unión del canal de Riego Callanga – Chunchi, en el punto N° 8; continuando por el canal de riego indicado, aguas arriba, hasta su cruce con el eje de la vía a Magna, punto N° 9.

AL ESTE: Del punto N° 9, continúa por el eje de la vía a Magna, al Sureste, hasta intersecar la paralela Nororiental a la calle Bermeo Vallejo, que pasa a 25 m de su eje, punto N° 10; de dicha intersección, continúa por la paralela indiada, al Sureste, en una longitud de 120 m hasta el punto N° 11; de este punto, una alineación al Suroeste, hasta la unión de los ejes de la calle Bermeo Vallejo y avenida 4 de Julio, punto N° 12, siguiendo por el eje de la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la carretera Panamericana Cuenca – Riobamba), al Sureste en una longitud de 200 m, hasta el punto N° 13.

AL SUR: Del punto N° 13, la perpendicular a la avenida 4 de Julio, el Suroeste, hasta intersecar la paralela Sur occidental a la avenida 4 de Julio, que pasa a 20 m, de su eje, punto N° 14; de dicha intersección, sigue por la paralela referida, al Noroeste hasta intersecar el flanco oriental del predio del Cementerio de la ciudad, punto N° 15; de esta intersección, continúa por el flanco oriental del cementerio de la ciudad, al Suroeste, hasta su unión con el lindero Sur del cementerio de la ciudad , en el punto N° 16; siguiendo por el ultimo lindero indicado, al Noroeste, hasta su unión con el flanco Occidental del predio del cementerio de la ciudad, punto N° 17, de esta unión continua por el extremo Sur de la calle Montúfar, en una longitud de 60 m, hasta el punto N° 18; de este punto el meridiano geográfico al Sur, hasta intersecar el eje de la línea de ferrocarril Sibambe– Cuenca, en el punto N° 19; de dicha intersección, continua por el eje de la línea del ferrocarril, en dirección a Sibambe, hasta el punto N° 20, situado a la misma longitud geográfica de la unión de los flancos Sur y Occidental de la Plaza de Rastro; de este punto, el meridiano geográfico Sur, hasta intersecar la paralela Sur a la calle que conduce a la Gruta de Agua Santa, que pasa a 20 m de su eje, punto N° 21; continuando por la paralela indicada, al Noroeste, hasta intersecar el eje de la prolongación de la calle Manuel Reyes, punto N° 22; de esta intersección, sigue por el eje de la prolongación de la calle Manuel Reyes, al Suroeste, hasta intersecar la paralela Sur a la avenida Chimborazo, que pasa a 60 m de su eje, punto N° 23; de esta intersección, continúa por la paralela indicada, al Noroeste, hasta intersecar la paralela Sur oriental a la calle General Morales, que pasa a 50 m de su eje, punto N° 24; de dicha intersección, sigue por la ultima paralela, al Suroeste, hasta intersecar el eje de la prolongación de la calle Manuel Pinos, punto N° 25: de esta

intersección, sigue por el eje de la prolongación de la calle Manuel Pinos, al Noreste, hasta intersecar el eje de la calle General Morales (cuya prolongación constituye la vía a Chanchán), punto N° 26; continuando por el eje de la calle referida en dirección a Chanchán, en una longitud de 280 m, punto N° 27; de este punto; la perpendicular a la calle General Morales, al Suroeste hasta intersecar la paralela Sur occidental a la calle General Morales, que pasa 80 m, de su eje el punto N° 28; de dicha intersección, sigue por la paralela referida, al Noroeste en una longitud de 90 m; hasta el punto N° 29; de este punto, el meridiano geográfico Norte, hasta intersecar el eje de la calle General Morales (cuya prolongación constituye la vía a Chanchán), en el punto N° 30; de dicha intersección, continúa por el eje de la calle referida en dirección a Chanchán, hasta intersecar la paralela Occidental de la calle "B", que pasa a 120 m de su eje, punto N° 31.

AL OESTE: Del punto N° 31, continúa por la paralela Occidental a la calle "B", que pasa 120 m de su eje, al Noreste, hasta intersecar el eje de la línea del ferrocarril Sibambe – Cuenca, punto N° 32, continuando por el eje de la línea del ferrocarril, en dirección a Sibambe, hasta el punto N° 1, situado a 60 m, al Noreste de la unión de eje de la calle Simón Bolívar.

Artículo 26.- Formará parte de esta Ordenanza, el plano de la ciudad de Chunchi en el que se encuentran establecidos los límites urbanos (Anexo N°2)
Artículo 27.- El límite urbano se mantiene conforme a Ordenanza existente y regirá a partir de la aprobación por parte del GAD Municipal del Cantón Chunchi.

TÍTULO III: APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO DEL SUELO
CAPÍTULO I: DIVISIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 28.- Esta Ordenanza rige para el conjunto de asentamientos humanos del territorio del cantón Chunchi.

Artículo 29.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se divide el territorio antes mencionado en las siguientes áreas:

Áreas urbanas, que comprende: Todo el territorio delimitado en el LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHUNCHI y en el Mapa N° 2 anexo de la presente Ordenanza.

Área Rural con la tendencia a la conformación de núcleos de población, que comprende: Todo el territorio rural delimitado en el ANEXO N° 8 PLANO_ZONAS POBLADAS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 06), de la presente ordenanza.

Todo el territorio de las cabeceras parroquiales delimitado en el ANEXO N° 9 Plano Cabeceras Parroquiales (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 07), de la presente ordenanza.

Todo el territorio del Área Rural que comprende: Todo el territorio rural delimitado en el ANEXO N° 6 PLANO Uso, ocupación y edificabilidad de Polígonos de

intervención Territorial Rurales, de la presente ordenanza

SECCIÓN I: CABECERA CANTONAL

Artículo 30.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en la Ciudad, ésta se divide en 5 polígonos de intervención territorial, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el anexo Nº 1 (PLANO usos ocupación y edificabilidad por polígonos de intervención territorial urbano) que se adjunta a la presente Ordenanza.

SECCIÓN II: CABECERAS PARROQUIALES

Artículo 31.- Para fines de la aplicación de esta ordenanza en las cabeceras parroquiales de Gonzol, Capsol, Compud y Llagos se divide en 4 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), entendidos éstos como unidades geográficas con características físico-espaciales homogéneas.

La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el ANEXO N° 9 Plano Cabeceras Parroquiales (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 07) que se adjunta en la presente ordenanza.

SECCIÓN III: TERRITORIO RURAL

Artículo 32.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón, éste se divide en 5 polígonos de intervención territorial rural, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el ANEXO N.º 6 que se adjunta a la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II: USOS DE SUELO

Artículo 33.-Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T.) se regirán a lo establecido en el documento generado.

Artículo 34.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Rurales (P.I.T.R.) se regirán a lo establecido en el documento generado.

Artículo 35.- Se declaran como no urbanizables los territorios que se encuentran dentro de los polígonos de movimientos en masa identificados en el ANEXO Nº 7 denominado: "PLANO de áreas de riesgo (MOVIMIENTOS EN MASA)." adjunto a esta Ordenanza, debido a sus limitaciones topográficas y/o geológicas y geotécnicas para receptar usos urbanos, o al interés natural y paisajístico que presentan.

Para los márgenes de protección de los ríos una longitud mínima de 150 metros desde el eje del río, para las quebradas se determina una longitud mínima de 20 metros y para los canales de riego una longitud mínima de 3 metros.
En estas márgenes de protección, se asignan los usos que se detallan a

continuación y en consecuencia en ellos no se admitirán los usos previstos para los Polígonos de Intervención Territorial en los cuales se encuentran:

Equipamientos recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones, tales como parques, plazas y canchas deportivas; y,
Usos agrícolas y forestales.

Artículo 36.- Todos los usos no expresamente señalados como principales, complementarios o restringidos en cada uno de los Polígonos de intervención se entenderán que están prohibidos.

En el caso de usos de suelo no previstos en los anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Polígonos de Intervención, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:
Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o restringidos, previstos para el Polígono de Intervención Territorial en el cual existe interés por emplazarlo.

Demanda para su emplazamiento en dicho Polígono de Intervención Territorial, espacios construidos -cubiertos y descubiertos y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados en el caso de corresponder a usos urbanos.

Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.

No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,

Que su funcionamiento no genere en el Polígono de Intervención Territorial, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Artículo 37.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Polígono de Intervención Territorial deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos y a la Comisión de Gestión Ambiental, la Dirección de Planificación, de oficio o a petición de parte interesada.

Artículo 38.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el territorio cantonal, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías Ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto con la Dirección de Planificación. Si como resultado de dichos estudios se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario del establecimiento se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de medidas correctoras en los plazos establecidos será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

CAPÍTULO III: CARACTERÍSTICAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 39.- Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado en el Cantón, constan en el Anexo Nº 1 de la presente Ordenanza.

Artículo 40.- A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0,25 y 1.

Artículo 41.- En el caso de los Polígonos de Intervención Territorial para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Planificación al conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función de la dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará.

La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.

En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

Artículo 42.- En los Polígonos de Intervención Territorial en donde la máxima altura de la edificación sea mayor a tres pisos, y en relación a los tipos de implantación de la edificación aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal, será obligatorio el retiro lateral a partir del tercer piso o pisos que superen la altura de las edificaciones colindantes, Igualmente, el retiro posterior será obligatorio a partir del segundo piso, independientemente de los tipos de implantación, pero a nivel de la planta baja se observará el correspondiente Coeficiente de Ocupación del Suelo Máximo establecido en el ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza.

Artículo 43.- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo (C.O.S) será el establecido en el ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza.

Artículo 44- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Uso del Suelo máximo (C.U.S) será el establecido en el Anexo el ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza.

Artículo 45.- En las edificaciones para el uso de vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán

una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.

Artículo 46.- Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos en el ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

La superficie y el frente del lote, deben ser por lo menos igual al 75% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.

El interesado efectuará un Estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.

Los pisos adicionales que sobrepasen lo permitido en un determinado Polígono de Intervención Territorial, se regirán en base a los establecido en el Art .51.

Si el lote tampoco cumple las condiciones antes descritas, de ser posible se incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima. No obstante, se podrá construir sobre ellos edificaciones exclusivamente para el uso de vivienda, previa la formulación igualmente de un Estudio Urbanístico de Detalle que cumpla las determinaciones establecidas en los literales a), b), c) y d) de este artículo y mediante lo establecido en el Art. 51.

Artículo 47.- Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los literales u), v) y w), los que podrán contar con cerramientos transparentes:

- Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo;
- Talleres automotrices;
- Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites;
- Garajes y estacionamientos;
- Depósitos de cemento;
- Talleres de alineación y balanceo de llantas;
- Latonerías, enderezada y pintada de vehículos;
- Matricerías;
- Talleres mecánicos y electromecánicos;

- Talleres de soldaduras;
- Talleres de reparación de radiadores;
- Laminadoras;
- Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos;
- Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera;
- Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera;
- Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda;
- Depósitos de madera;
- Depósitos de tubos de cemento y bloques;
- Depósitos de ladrillos y tejas;
- Depósitos de arena, ripio y grava;
- Almacenes de compra y venta de vehículos;
- Almacenes de maquinaria agrícola; y,
- Almacenes de maquinaria para la construcción.

Artículo 48.- En los lotes destinados a vivienda, de superficies menores a cien metros cuadrados y construcciones emplazadas con retiro frontal y pertenecientes exclusivamente a programas de vivienda de interés social, se permitirá la ocupación de dicho retiro con construcciones, pero solamente a nivel de la planta baja y siempre y cuando sea solicitada por todos los propietarios de los predios que integran el frente de manzana, a fin de mantener la homogeneidad del marco edificado y la vía sea de carácter local.

Para el efecto los interesados presentarán también un Estudio Urbanístico de Detalle dirigido a sustentar la nueva configuración espacial del frente de manzana y la resolución de los aspectos funcionales inherentes a este cambio. Será la Dirección de Planificación, la entidad técnica que deberá analizar la propuesta presentada y de juzgarlo pertinente, aprobarla.

Artículo 49.- Las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígonos no menores a 3.000 m2., entendido el polígono como la superficie de suelo delimitada por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales como ríos, quebradas, etc.

En estos casos y especialmente en los programas de vivienda diseñados por el MIDUVI, se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico, entendiendo como tal a la agrupación de edificaciones que responda a una concepción de diseño única y global, pero se observarán las siguientes disposiciones:
Por ningún caso se alterará el uso del suelo previsto para el respectivo Polígono de Intervención
Podrá variar Territorial.
De destinarse el predio total o parcialmente al uso vivienda, se respetará los distintos rangos de altura de la edificación. Pero si el proyecto prevé edificaciones de diferentes alturas, se considerará a las edificaciones de mayor altura previstas en el mismo.

Se respetará la altura máxima de la edificación establecida para el Polígono de

Intervención Territorial, el o los tipos de implantación previstos para el Polígono de Intervención Territorial, pero en el caso de que para el mismo se haya previsto exclusivamente los tipos de implantación que suponen el retiro frontal, éstos se respetarán obligatoriamente en el perímetro del sitio motivo de la actuación urbanística. Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.

Estas mismas determinaciones se aplicarán, en lo pertinente, al tratarse de conjuntos armónicos que se emplacen en el interior de una manzana o polígono, siempre y cuando la actuación urbanística suponga por lo menos tres bloques edificados.

Artículo 50.- En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

Artículo 51.- En los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T01, P.I.T02, P.I.T03, P.I.T04 y P.I.T05) se podrá incrementar la altura máxima hasta en dos pisos adicionales si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones, esto conforme establece el Art. 72 de la LOOTUGS. (Concesión Onerosa de derechos):

La superficie del lote debe ser por lo menos la correspondiente al lote mínimo establecido para la máxima altura del sector incrementado en un 50% de la superficie adicional deconstrucción.

El frente del lote debe ser por lo menos 1,25 veces el frente mínimo establecido para el correspondiente a la máxima altura del sector.

Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje.

Artículo 52.- En lotes individuales, existentes dentro de manzanas consolidadas y que se ubiquen en los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos, se podrán formular proyectos de parcelaciones con lotes de menor tamaño que el establecido en la Ordenanza, sin perjuicio de las intervenciones condominales y de propiedad horizontal que garanticen unidades habitacionales independientes, siempre y cuando se cumplan simultáneamente las siguientes disposiciones, de acuerdo a los Art. 54, hasta el 59 de la LOOTUGS (Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura Predial):

El tipo de implantación de la edificación será el correspondiente al predominante en el frente de manzana, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 54 de la presente Ordenanza.

Que los lotes resultantes no sean menores a l50% del tamaño establecido como

mínimo para la edificación de dos pisos en el respectivo Polígono de Intervención. En todo caso no podrá ser menor a 100 m2; y, que la longitud de frente se someta a lo dispuesto en el Artículo 54 de la presente Ordenanza.

Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en el Anexo Nº 10 de esta Ordenanza, para el Sector de Planeamiento, así como las Normas de Arquitectura.

La altura máxima de la edificación será de dos pisos y no podrá acogerse al Artículo 46 de la presente Ordenanza.

Las edificaciones deberán destinarse exclusivamente para los usos de vivienda, complementarios y afines.

Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecta la imagen urbana del contexto preexistente y las condiciones ambientales.

Artículo 53.- En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente Polígono de Intervención Territorial y que consta en el Anexo No. 10 de la presente Ordenanza referidos a: Lote mínimo o frente mínimo, se podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. De conformidad a los Art. 54 hasta 59 de la LOOTUGS, (Instrumento para intervenir la morfología urbana y la estructura predial)

En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

Artículo 54.- En los predios con pendientes inferiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como: Lotes elevados, escarpados o irregulares, se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará a la Dirección de Planificación la respectiva autorización.
Dicha solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice una correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes y causen el menor impacto en el medio.

Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

Artículo 55.- Únicamente en los Polígonos de Intervención Urbanos se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas; caso contrario se podrá ocupar únicamente hasta el 50% de la longitud del retiro.

Artículo 56.- Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros.

Artículo 57.- Para los Polígonos de Intervención Territorial que no permiten el uso de suelo vivienda, los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes y obligatoriamente incorporar elementos vegetales propios de la zona.

Artículo 58.- Los territorios que de conformidad con el Artículo 53 de la presente Ordenanza han sido declarados como márgenes de protección de ríos, serán susceptibles de subdivisión en lotes iguales o mayores a 4200 metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

Artículo 59.- En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, al retiro establecido en el Anexo N° 10 de la presente Ordenanza, se deberá aumentar una reserva de suelo de 5 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que sea posible, el eje del camino o sendero.

Artículo 60.- El diseño y emplazamiento de edificaciones en suelo rural, deberá integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos del paisaje natural.

Artículo 61.- Para la aprobación de las subdivisiones y construcciones en los Polígonos de Intervención Territorial de las cabeceras parroquiales donde se permita la vivienda, estas deberán cumplir con lo establecido en el Anexo N° 10; además, deberán tener frente a una vía o sendero y hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en dichos polígonos y corresponderá con la capacidad para la prestación del servicio; o a su vez, encontrarse en las redes de proyectos a ejecutarse bajo estudio.
Del cumplimiento de estos requisitos certificará el Departamento de Planificación y el Departamento de Obras Públicas.

Artículo 62.- En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, este retiro de 5 metros se establecerá asignando una reserva de suelo de un ancho mínimo de 8 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.

Artículo 63.- Para la aprobación de las subdivisiones y construcciones a las que se refiere los artículos 62 y 63 de la presente ordenanza, los terrenos motivo de intervención deberán hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios.

Artículo 64.- En los Polígonos de Intervención Territorial Rurales se podrán construir edificaciones para vivienda y para otros usos complementarios a las actividades agrícolas y pecuarias. Tales edificaciones se emplazarán con retiros no menores a 10 metros con respecto a todos los linderos y de máximo dos pisos. Esto conforme a lo establecido en el Anexo N° 10 de la presente ordenanza.

Artículo 65.- Para el caso de los Polígonos de Intervención Territorial Rurales, no se

subdividirán predios con cobertura vegetal nativa o con pendientes superiores al 30%. Tampoco se admitirán subdivisiones que conlleven a la sobreexplotación del suelo en sus diferentes formas y en general a la presencia de impactos negativos sobre el suelo, la flora y la fauna.

Artículo 66.- Para la aprobación de las subdivisiones de suelo y construcciones a las que se refiere el presente capítulo, los terrenos motivo de intervención deberán hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO I: LICENCIA URBANA, RURAL, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.

Artículo 67.- CONSTRUCCIÓN MAYOR.- Se considerará Construcción Mayor a aquella que se realiza sobre un área mayor a los cuarenta metros cuadrados.

Artículo 68.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME DE LICENCIA URBANA/RURAL. Recibida la documentación, el Técnico/a de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

Realizará inspección al terreno para determinar y colocar estacas de línea de fábrica observando: eje vial colocado por la Dirección de Obras Públicas y que la vía se encuentre abierta de acuerdo a las directrices del GAD Municipal en general o en el proyecto urbanístico en particular; en caminos públicos y vecinales carrosables se aplicara lo que determine la ley de caminos; analizará las condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras de restricción o prohibición de intervención necesarias para la realización del proyecto.

El informe se emitirá posterior a la cancelación de la tasa por Informe de Licencia Urbana/Rural.

El Informe de Licencia Urbana/Rural tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

El término para la entrega de información es de 15 días.

Requisitos para el INFORME DE LICENCIA URBANA/RURAL:

- Solicitud dirigida al Alcalde.
- Levantamiento del predio realizado por un profesional el mismo contendrá: levantamiento, ubicación, cuadro de áreas en el caso de que exista construcciones.
- Certificado de no adeudar al Municipio.

- Certificado de no adeudar a la EPMAPA-CH o certificado de no adeudar a las juntas de agua potable en el caso que exista.
- Certificado de no afectar la red de agua potable y alcantarillado urbano y rural
- Copia de la escritura del terreno.
- Copias de Cédula y Papeleta de votación.
-

Realizada la inspección el técnico emitirá la línea de fábrica en el lapso máximo de 2 días.

Artículo 69.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.- Toda persona natural o jurídica que desee realizar: intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica urbana o rural deberá presentar, la documentación respectiva al GAD Municipal de Chunchi, misma que consiste en:

Proceso y documentos:

- Solicitud dirigida al Señor Alcalde, quien sumillará a la Dirección de Planificación y a Comisaria Municipal;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Hoja de estadística de la construcción;
- Dos copias de planos dibujados en escala 1:50, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio.
- Presentar el diseño de la fachada principal full color
- Comprobante de pago del impuesto predial;
- Escrituras del terreno y documentos personales;
- Levantamiento del estado actual.
- Emplazamiento de la construcción en formato A4, el cual contendrá:

  - Emplazamiento
  - Tarjeta
  - Cuadro de áreas
  - Ubicación

- Certificado de no adeudar a la EPMAPA-CH o certificado de no adeudar a las juntas de agua potable (Previa firma de convenio) en el caso que exista, y de contar con el servicio de agua potable y alcantarillado.

- Certificado de factibilidad emitido por el Empresa Eléctrica, en el caso que recorran redes eléctricas junto al área de la futura construcción.

- Digital de los planos

- El formato de las láminas será de acuerdo con las normas INEN;

- Para la aprobación de planos de proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustible, talleres mecánicos y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, adjuntarán además el certificado de impacto ambiental extendido por el Ministerio del Ramo en los que se incluirá las

soluciones técnicas para evitar la contaminación por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos, vibración, etc.

- Para edificaciones de uso diferente al residencial los requisitos en este artículo se considerarán para aprobación de ante proyectos y se observarán bajo el mismo procedimiento para aprobación o rechazo de planos.

- Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.

- Se presentaran planos estructurales para edificaciones mayores o iguales a tres pisos

Artículo 70. - FORMA DE PRESENTACIÓN DE PLANOS. - Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadernados en carpetas A4 de acuerdo a la norma INEN.

Los planos se presentarán dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala de 1:20; y otras escalas en casos especiales.

El diseño arquitectónico contemplará plantas, elevaciones, cortes, detalles constructivos a las escalas indicadas.

Artículo 71. -PLANTAS. – La planta o plantas presentarán en forma legible todos los locales componentes especificando su uso y deberán estar acotadas en todas sus partes principales y sus respectivos niveles.

Artículo 72.- ELEVACIONES.- Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la vía, espacio público, retiro frontal, retiro posterior y retiro lateral o patios principales interiores.

Las elevaciones de la edificación en proyecto deben ser completas, con las proporciones arquitectónicas que guarden relación con el entorno.
Adicionalmente se deberá presentar una representación visual del proyecto tridimensional en formato A4. Con nombre del proyecto, y dirección referencial

Artículo 73.- INFORMACIÓN REFERENCIAL.- Todo proyecto contendrá:

- Ubicación georreferenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
- Un plano acotado de emplazamiento del proyecto que incluya: la orientación del lote, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, nombres de colindantes, ancho de vía frente al lote.
- Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere edificaciones que no van a demolerse, éstas deberán constar juntamente con las áreas. proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.
- Cuando consten en un proyecto edificaciones existentes que van a ser

ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán en forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas.
- Los edificios situados en línea de fábrica en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada (ochave) proporcional al radio de ochave de la vereda que permita amplia visibilidad.
- Cuando la construcción sea mayor o igual a tres pisos o cuando el caso lo amerite se presentarán los planos, hidro-sanitarios, eléctricos, estructurales y si es de uso público sistema contra incendios, todos aprobados por las instituciones correspondientes.

Artículo 74. - CORTES. -Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y, a escala 1:50 o de ser necesario a criterio técnico.

Artículo 75.- PLANO DE CUBIERTA. - El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes.

Artículo 76.-INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.- En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- Simbología.
- Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas).
- Cuadro de áreas que incluirá clave catastral, número y fecha de emisión del Informe de Licencia Urbana/Rural.
- Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando e l30% como muro ciego y el resto vanos-verja según sea el caso.
- Presupuesto referencial del proyecto.

Artículo 77. - FORMALIDAD DE LA TARJETA. - Todo proyecto tendrá una tarjeta o cajetín bajo norma INEN con los siguientes datos:

1.-Nombre del proyecto
2.-Nombre, número registro profesional y firma del arquitecto proyectista.
3.-Nombre, número registro profesional y firma del proyectista o especialista cuando sea el caso.
4.-Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
5.-Espacio mínimo para sellos municipales 5x5 cm.
6.-Detalle del contenido de la lámina.

Artículo 78.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS. Una vez ingresada toda la documentación descrita en los artículos precedentes, el Alcalde sumillará a la Dirección de Planificación para su respectiva revisión, la Dirección de Planificación entregará por escrito el resultado final del procedimiento para la revisión y aprobación de planos en un plazo de 15 días contados a partir de la fecha de presentación.

Se emitirá el informe de revisión y aprobación y se entregarán dos juegos de los

planos sellados y firmados conjuntamente con los documentos correspondientes al Sr. Alcalde para que ponga en conocimiento del Concejo Municipal.

En caso de no aprobarse los planos, la Dirección de Planificación entregará un informe técnico dirigido al profesional o propietario con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Eldocumentoquecontienelaaprobacióndeplanostendrávigenciadeunaño,apartirdesue misión.Estedocumentonoautorizalainiciacióndeningunaclasedeobra,construcciónointerve nción,nitampocosepodráutilizarentrámiteslegalesencontradeterceros.

Artículo 79.- INFORME DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.-El Técnico/a de Planificación, analizará los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza, y presentara su informe al Concejo para su aprobación; duración de los planos 3 años.

La aprobación de planos no implica autorización para construcción.

Artículo 80.- RECHAZO DE PLANOS.- El Técnico/a de Planificación, observará e informara al propietario o planificador con causas motivadas y fundamentadas en esta Ordenanza y las leyes que rigen la materia los planos que no cumplen los requisitos, determinando las omisiones legales, deficiencias o defectos técnicos y otros semejantes de fondo y forma, y los rechazará de oficio; se devolverá los documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación, dejando copia para archivo en la Dirección de Planificación.

Artículo 81.- TÉRMINO PARA LA EMISIÓN DE LA RESOLUCIÓN. - la Dirección de Planificación, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación o rechazo de los planos presentados, en el término de quince (15) días, a partir de la fecha de recepción.

Artículo 82.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR. - El Permiso de Construcción Mayor es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

1.-Certificado de no adeudar al Municipio.
2.-Informe de Licencia Urbana/Rural vigente.
3.-Informe de la Aprobación de Planos vigente.
4.-Comprobante del pago de la tasa administrativa por aprobación de planos correspondiente al 2x1000 del valor de la construcción
5.-Pago de tasa por uso de vía pública.

El Permiso de Construcción Mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. De acuerdo al tamaño y dimensión de la edificación, se exigirá los permisos ambientales del caso, que pueden ir desde un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, fichas de intersección hasta licencias ambientales emitidas por la institución competente. Este documento no se utilizará en trámites legales en contra de terceros.

Artículo 83.- DEBERES DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO.-El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción, durante la ejecución del proyecto, deberá:

Mantener en el sitio de la obra los documentos que autorizan su construcción.
Para edificaciones de uso diferente al residencial mantendrá un libro de monitoreo ambiental.
Dirigir la construcción de la obra de acuerdo con los planos aprobados.
Aprobar los cambios sustanciales a los planos aprobados.
No permitirla acumulación de escombros en la vía pública los cuales serán depositados en la escombrera municipal.
Reparar daños a la vía pública causados por la ejecución de la obra.
Colocar señalización para evitar lesiones personales a terceros.}

Artículo 84.-RATIFICACIÓN DEL INFORME DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.- Caducado

El permiso de Construcción Mayor, el interesado deberá solicitar la ratificación correspondiente, presentando para su otorgamiento:

1.-Copia del documento caducado.
2.-Certificado de no adeudar al Municipio.
3.- Copia de Informe de Licencia Urbana / Rural.
4.-Copia de Informe de la Aprobación de Planos.
5.-Comprobante del pago de la tasa administrativa.
6.-Pago de tasa por uso de vía pública.
Previo a su despacho y emisión de la Ratificación del Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa correspondiente por ratificación, correspondiente al 10% de la aprobación.

SECCIÓN I: APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR

Artículo 85.- ÁREA PARA CONSTRUCCIÓN MENOR. - Se considerará Construcción Menor a aquella que se realiza en un área que máximo llegue hasta los cuarenta metros cuadrados.

La Dirección de Planificación revisará y aprobará las solicitudes que se presenten para realizar construcciones menores mismas que comprenden:

Construcción de cerramientos, guardianías provisionales;
Mantenimiento modificación, ampliación, demolición y reparación de construcciones existentes, siempre y cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere hasta los cuarenta metros cuadrados (40m2) y no implique edificación nueva, cambio en el uso del suelo de la edificación ni disminuya las condiciones de habitabilidad y de confort;

Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación como: consolidación de muros, reparación de cubiertas; calzada, enlucido y pintura de las paredes y muros deteriorados; cambio de cielos rasos, puertas y ventanas; instalaciones eléctricas,

de agua potable, sanitarias y de desagüe de aguas lluvias; reparación de escaleras, pisos y recubrimiento en paredes; construcción de aceras y lavanderías y más elementos que requieran ser repuestos y otros trabajos que garanticen la estabilidad y buena conservación de la edificación; y,

En el caso del bono para mejoramiento de la vivienda, por ser éste canalizado y entregado a un profesional de la construcción, es obligatoria la presentación de los planos en los que se señalen las adecuaciones propuestas.

Artículo 86.- PERMISO PARA OBRAS MENORES (construcción menor). - Toda persona natural o jurídica que desee Permiso para Obras Menores, en el área Cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar el permiso de construcción menor y de ser el caso la determinación de línea de fábrica y regulación Urbana o Rural mediante el Informe de Licencia Urbana/Rural, adjuntando los siguientes documentos:

Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.
Emitido el Informe de Licencia Urbana / Rural, la Dirección de Planificación autorizará en base a esta la: construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de obras menores, no siendo necesaria la firma de un profesional de la arquitectura, salvo los casos en que el criterio técnico del Técnico lo de termine.

SECCIÓN II: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 87.- MODIFICACIÓN DE PLANOS. - Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Técnico/a de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Artículo 88.- ARCHIVO DE EXPEDIENTES. - El Técnico/a de Planificación mantendrá un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

SECCIÓN III: DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 89.- CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON LOS PLANOS. - Los edificios, que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección.

Deberá disponerse de parqueos dentro de la superficie o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.

Las áreas de estacionamiento están sujetas a las siguientes exigencias:
1.-Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
2.-Un espacio de estacionamiento por cada 50m2 de construcción de edificios de

uso público y uno exclusivo para personas con discapacidad.
3.-Toda edificación de uso no específico especial que no esté contemplado se regirá al criterio técnico de la Dirección de Planificación.

SECCIÓN IV: PERMISOS PARA REALIZAR ADECUACIONES EN LA INFRAESTRUCTURA DE LAS CASAS

Artículo 90.- FINALIDAD DE LOS PERMISOS. - La construcción, reforma y readecuación en edificios públicos y privados, solo podrán iniciarse previa emisión del documento que ordena el uso del suelo, otorgado por la Dirección de Planificación.

Artículo 91.-CERRAMIENTOS PROVISIONALES.- Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbana consolidada estarán obligados a cerrarlos provisionalmente y deberá seguir el lineamiento determinado por el Informe de Licencia Urbana/Rural.

Artículo 92.- OBRAS VOLADIZAS. - Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, hasta el límite de la vereda existente.

Artículo 93.-EXCEPCIONES PARA OBRAS VOLADIZAS.- Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del Técnico/a de Planificación con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:
El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo.
En el primer piso alto, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical o paramento hasta un metro.
Los aleros de la cubierta no podrán rebasar el paramento la línea de fábrica hasta el plano vertical de un metro.
Estas regulaciones serán válidas únicamente para las edificaciones que no dispongan de retiros.
Para edificaciones que dispongan de retiro frontal, los volados deberán retirarse teniendo como regla general el 60% de la dimensión del volado.
De acuerdo al estudio del tramo en las áreas consolidadas del centro Urbano en ningún caso se deberá romper el paramento de las fachadas manteniéndose el nuevo proyecto la uniformidad de las edificaciones patrimoniales.

Artículo 94.- EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TEMPORAL. - Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como hoteles, residenciales, hostales y pensiones, deben cumplir con los requisitos y normas técnicas determinadas por la Dirección de Planificación, en concordancia con las normas nacionales dictadas para el efecto.

Artículo 95.- DISPOSICIÓN SOBRE FACHADAS. - A partir del mes de junio el GAD mediante Comisaria Municipal dispondrá que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan adecentarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal con el fin de evitar el deterioro del ornato, este objetivo tiene la finalidad promover el embellecimiento del centro cantonal por sus

festividades de Aniversario de Cantonización.

Artículo 96.- RESTRICCIONES DE PINTURA. -Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color no serán pintadas sino simplemente abrillantadas o limpiadas.

SECCIÓN V: VÍAS-AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN

Artículo 97.-CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS.-Las vías de la ciudad se clasifican en red principal (vías arteriales) y red secundaria o local (vías colectoras, locales y peatonales).

ARTÍCULO 98.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS. - El ancho y las características de las vías serán determinados por la Dirección de Planificación de conformidad con los lineamientos del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Movilidad y el Plan de Uso y Gestión de suelo, así como los estudios sobre vialidad y transporte.

Los retiros, derechos de vía, ensanchamiento, ampliaciones, anchos de vía, estarán sujetas a la ley de caminos a las vías de régimen estatales serán determinados el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Con respecto a la señalización vial en lo relacionado a la señalización horizontal deberá regirse a la normativa determinada por la Agencia Nacional de Tránsito.
Artículo 99.- CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE ACERAS. - El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir, mantener y reparar las aceras y las vías cuando lo afectaran que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que señalaren para el efecto.

Artículo 100.- PERMISO PARA OCUPACIÓN DE ACERAS. - Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación, y a la falta de éste, de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

En avenidas que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, respetando completamente toda la zona de jardines y áreas verdes.

Cuando la altura de la acera sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco (45) grados, de hasta quine (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de 5cm. De altura.

Si la altura de la acera sobrepasa los veinte (20) centímetros, el usuario que desea ingresarlos vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.

Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con discapacidad, éstas deberán ser construidas de acuerdo a la normativa establecida por la ley de discapacidades bajo norma INEN.

Para el caso de redes de energía eléctrica, telefonía y otras similares se aplicará lo determinado por las empresas estatales y las leyes que rijan la materia.

Artículo 101.- DIRECCIONALIDAD DE LAS VÍAS.- La direccionalidad de la vías será detallada en el respectivo Plan de Movilidad o similar donde se sustente el funcionamiento del circuito completo de direccionalidad de la ciudad.

Artículo 102.- NOMENCLATURA DE VÍAS. - Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones.

Artículo 103.- SUGERENCIAS PARA LA NOMENCLATURA. - A través del Concejo Cantonal, cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal para nomenclatura de una vía de la ciudad el nombre de una persona ilustre fallecida, acompañado de su biografía.

Artículo 104.-INFORME DE DENOMINACIÓN.- La Dirección de Obras Públicas, obligatoriamente tendrá un informe geo referencial actualizado sobre las vías informará anualmente al Concejo sobre las vías que no tengan denominación.

Artículo 105.- ENUMERACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES. - Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existen desde la puerta de la calle hasta la esquina de la manzana según la dirección de la enumeración de vías de acuerdo a la norma INEN.

Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

Artículo 106.- NUMERACIÓN EN PARES E IMPARES.- Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

Artículo 107.-OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE PLACAS.-Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan.

SECCIÓN VI: FRACCIONAMIENTO DE SUELO

Artículo 108.-CONCEPTO DE FRACCIONAMIENTO.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural según el Art 470 del COOTAD, a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

La urbanización (o lotización), es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función del a multiplicación del área del lote

mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el caso de régimen de la propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularan mediante este código y la normativa de la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo en el área urbana y el área de expansión Urbana y Rural del Cantón.
Todas las fracciones se regirán a lo establecido en el AnexoN°10 de la presente Ordenanza.

Artículo 109.-CONCEPTO DE REESTRUCTURACIÓN.-Se entenderá por restructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

1.-Regular la configuración de los lotes; y,
2.-Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Los interesados, así como El GAD MUNICIPAL podrá plantear y se reserva el derecho de declarar predios sujetos a reestructuración, a los propietarios de predios que tengan; parcelas defectuosas, donde se establezca que exista predios irregulares, ya sea por trazados defectuosos, parcelas irregulares, etc. Y seguirá los mismos requisitos para la obtención de línea de fábrica, anteproyecto de reestructuración, aprobación de estudios (eléctricos, hidro-sanitarios, eléctricos, de ser necesario y del caso), construcción de obras de infraestructura (eléctricos, hidro-sanitarios, eléctricos, de ser del necesario y del caso), hasta la entrega de las obras, con su respectiva acta entrega recepción, para realizar transferencias de dominio y cambios de nombre. Bajo ningún concepto la JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, así como el REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, podrá registrar cambios de nombre, transferencias de dominio, registros, etc. Sin cumplir con lo establecido.

Artículo 110.- FRACCIONAMIENTO RURAL.- Considérese fraccionamiento rural el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, áreas arqueológicas, zonas de paramos, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Todas las fracciones se regirán a lo establecido en el Anexo N° 10 de la presente Ordenanza.

Artículo 111.- DE LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES.- la Dirección de Planificación Municipales aprobará toda subdivisión que se realice dentro de los límites del área urbana, el interesado presentará la siguiente documentación:

Área urbana:

Solicitud dirigida por el propietario al señor Alcalde.
Línea de fábrica.
Escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
Certificado de gravámenes conferido por el registrador de la propiedad.

Certificados otorgados por la EPMAPA-CH que establezca la posibilidad de dotación de los servicios en los predios, y de no afectar la red de agua potable y alcantarilladlo.
Insinuación judicial en donaciones.
Certificado de no adeudar al municipio.
Cuatro Dos copias de los planos de subdivisión elaborados en escalas. 1:1000, 1:500, 1:200 ó 1:100, de acuerdo con el formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado que contenga curvas de nivel, accidentes del terreno, construidas con especificaciones de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, acequias, canales y quebradas.
Sección transversal de las calles existentes y proyectadas de quebradas o ríos en escala opcional.
Cuadro de datos que contengan superficies y porcentajes:

- Área total del predio a urbanizarse.
- Área útil.
- Área de vías y aceras.
- Área de afectación.
- Área de protección.
- Área comunal: equipamiento y área verde.
- Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto.
- Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.
- Digital del proyecto.

La Dirección de Planificación, la Dirección de Obras Públicas y Sindicatura Municipal podrán requerir en casos especiales, otras certificaciones o documentos.

DE LAS URBANIZACIONES

Artículo.-112.- DEFINICIÓN.- Son urbanizaciones los predios planificados y dotados de infraestructura básica, vías, áreas comunitarias y de más servicios. Se sujetarán a las disposiciones sobre el uso del suelo y zonificación establecidas.

El terreno urbanizable no debe formar parte de las zonas destinadas a la producción agropecuaria intensiva, no debe estar en una zona de riesgo, zonas inundables y en zonas con pendientes mayores al 25%.

Artículo.-113.- APROBACIÓN.- El Concejo Municipal aprobará mediante resolución toda urbanización que se realice dentro de los límites urbanos del Cantón Chunchi, y en las áreas de expansión urbana, previamente la Dirección de Planificación emitirá los informes correspondientes para conocimiento de la Comisión de Obras Públicas y Planificación.

Artículo.-114.- PROTOCOLIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.- La resolución que el Concejo Municipal emita para cada urbanización una vez protocolizada en una Notaría Pública, constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización. El urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Dirección de Planificación

Artículo.- 115.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME FAVORABLE.- El procedimiento para obtener el informe favorable de la Dirección de Planificación contempla tres etapas:

El otorgamiento de un informe básico sobre la zonificación, usos del suelo, normas sobre franjas de protección, geometría de las vías y emisión de directrices viales.

Informe de revisión y aprobación del proyecto del anteproyecto emitido por el funcionario respectivo.

Informe favorable de aprobación del Proyecto de Urbanización emitido por la Dirección de Planificación.

Artículo.-116.- LOS REQUISITOS PARA LOTIZACION DEL TERRENO URBANIZABLE:

Contar con un acceso directo, es decir, una vía en condiciones óptimas de seguridad;

Estar localizado en un sitio que tenga acceso a la provisión de los servicios públicos de infraestructura básica;

Hallarse convenientemente separado de áreas de riesgo inundable, sujeto a deslizamientos, pantanoso, de rellenos y depósitos de basura y excreto. La Dirección de Obras Públicas determinará las distancias y medios de separación de terreno con relación a las áreas indicadas; y,

Estar separado de las riberas de los ríos a una distancia mínima de 50 metros y de los bordes de las quebradas a una distancia mínima de 25 metros.

Artículo.-117.- LOS REQUISITOS FÍSICOS DEL TERRENO SON:

Tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable;

No tener una pendiente mayor del 25% en el caso de un terreno de pendientes muy variadas, este requisito debe aplicarse al 80% del área; y,

Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Artículo.-118.- LOS REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SON:

No formar parte ni estar comprendido en zonas de preservación natural, zonas de riesgo, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales declaradas como tales por los organismos competentes del Estado por el Plan Local y su propuesta de ordenamiento urbano. La Dirección de Planificación determinará en cada caso el tipo y la distancia de separación que debe mantenerse entre el terreno urbanizable y aquellas zonas;

Hallarse separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana. La Municipalidad clasificará el carácter nocivo o peligroso de las industrias o depósitos existentes;

No estar intervenido por planes de desarrollo del plan local y su propuesta de ordenamiento territorial; y,

Estar debidamente separado de propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, etc. Las instituciones propietarias de las instalaciones determinarán las condiciones de separación o protección.

Artículo.-119.- SUJECIÓN A LA NORMATIVIDAD DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS.- Los proyectos de urbanización, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes y servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos e instituciones competentes y someterse a su aprobación.

Artículo.-120.- SANCIÓN POR ALTERACIÓN DE DOCUMENTOS.- La alteración o la suplantación de los planos urbanísticos, de perfiles y rasantes, de instalaciones de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, red de energía eléctrica y telefónica, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la urbanización, será sancionado con la inmediata revocatoria de la autorización de aprobación.

Artículo.- 121.-TÉRMINO PARA ENTREGA DE INFORMES.- la Dirección de Planificación entregará al solicitante los informes pertinentes en el término de quince días, contados a partir de las fechas correspondientes a su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Planificación emitirá un informe en el que señalarán las razones que motivaron tal pronunciamiento. Este informe reingresará conjuntamente con las rectificaciones o correcciones realizadas por el proyectista.

Artículo.-122.- SUJECIÓN A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.- Toda urbanización aprobada, se sujetará y ejecutará estrictamente de conformidad con los planos debidamente sellados por la Dirección de Planificación y aprobados por el Concejo Municipal; además con las especificaciones técnicas determinadas por la Dirección de Obras Públicas Municipales, agua potable, EERSA y CNT.

Artículo.-123.- RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA Y DEL URBANIZADOR.- Los planos y todos los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del predio y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

Artículo.-124.- RESPONSABILIDAD EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS.- Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en su respectiva aprobación.

Artículo.-125.- OBRAS.- Previa aprobación del proyecto definitivo y la protocolización de los planos de la urbanización, el urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras.

- Movimientos de tierras;
- Apertura de calles hasta la sub rasante de vías y pasajes;
- Las calles y pasajes serán adoquinados o pavimentados, o asfaltados conforme las regulaciones especiales aprobadas por la Dirección de Planificación;
- Construcción de bordillo y aceras;
- Instalación de la red de agua potable y alcantarillados; y,
- Redes de energía eléctrica.

Artículo.-126.- PLAZOS.- Las obras de urbanización autorizadas, se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la Municipalidad dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobadas por la Dirección de Planificación.

Artículo.-127.- PROCEDIMIENTO.- Los promotores de urbanizaciones, además de los requisitos establecidos por la ley, deberán cumplir con lo siguiente:

Solicitud de informe de licencia urbana/rural en el sector a urbanizarse.
Presentar anteproyectos de urbanización, plan masa y memoria de la urbanización en la Dirección de Planificación. Además deberán acompañar:

Cuatro copias del anteproyecto de urbanización, a escala sobre el plano topográfico actualizado.
Ubicación a escala. Cuando el terreno se encuentre en el área urbana, la escala será 1:25.00 con coordenadas del IGM.
Graficación exacta de los linderos del predio a urbanizarse.
Diseño vial basado en el estudio del tráfico respectivo.
División en lotes, producto del diseño urbanístico.
Equipamiento comunitario y áreas recreacionales.
Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
Cuadro de datos que contengan superficies y porcentajes.
Área total del predio a urbanizarse.
Área útil.
Área de vías y aceras.
Área de afección.
Área de protección.
Área comunal, equipamiento y área verde, de acuerdo al porcentaje establecido en el COOTAD y sus reformas.
Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.

En cada uno los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

Informe de la línea de fábrica, (si el proyecto es en el área urbana)

Copia del plano topográfico presentado con la solicitud de informe de línea de fábrica; y,

Informe de factibilidad de dotación de infraestructura: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

El anteproyecto de lotización debe contener todos los datos necesarios sobre trazado de calles, división del terreno en lotes, áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos de la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo.

Con el anteproyecto de lotización, plan masa y memoria de urbanización, se presentará un cuadro de resumen de los siguientes datos:

Área total del terreno que va a urbanizarse.
Área total de lotes
Número de lotes
Área total de calles incluidas las aceras
Espacios para servicios comunales y áreas de espacios verdes
Cortes transversales de quebradas
Otros informes que requiera la Municipalidad.

Informe de la Dirección de Planificación los proyectos definitivos de lotizaciones y plan masa de la urbanización, además de los proyectos de infraestructura y servicios públicos respectivos.

Presentar a la Dirección de Planificación los proyectos definitivos de lotización, además de los proyectos de infraestructura y servicios públicos respectivos.

Informe de aprobación de los proyectos de urbanización por parte de la Dirección de Planificación.

Artículo.-128.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS.- Los promotores de urbanizaciones, presentarán todos los documentos técnicos que requiera la Municipalidad, de conformidad con las siguientes especificaciones:

Los planos deberán elaborarse de acuerdo con las disposiciones del Código INEN para dibujo de arquitectura y construcción; y,

Para la solicitud de informe de línea de fábrica y proyectos municipales en el sector, debe adjuntarse un plano topográfico del mismo sector, elaborado por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Topógrafo legalmente autorizado. El plano topográfico debe comprender una faja perimetral de 150 metros de ancho adicionalmente al sector a urbanizarse,

Artículo.-129.- PROYECTO DEFINITIVO.- Para la presentación del proyecto definitivo de urbanización, se adjuntarán copias de todos los documentos presentados y aprobados anteriormente con el informe emitido por la dependencia Municipal pertinente.

Los proyectos definitivos de urbanización deben comprender los mismos planos y documentos presentados para la aprobación de los anteproyectos, debidamente corregidos de acuerdo con las observaciones de la autoridad Municipal, además del plan general de ejecución de las obras de urbanización.

Artículo.-130.- PLAN GENERAL DE EJECUCIÓN.- El Plan de ejecución de las obras de urbanización contendrá los siguientes datos:

Memoria descriptiva de las obras de urbanización con referencia a especificaciones y normas técnicas;

Cuadro general de etapas de trabajo;
Tiempo aproximado de ejecución de las obras;
Presupuesto aproximado de ejecución de las obras; y,
Otros que requiera la Municipalidad.

Artículo.-131.- INFORME DE APROBACIÓN.- Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el Arquitecto planificador presentará la siguiente documentación.

Solicitud dirigida al Alcalde.

Escritura pública del predio a urbanizarse debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Informe de aprobación y planos aprobados del anteproyecto de urbanización (original o copia autorizada).

Informe y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos (originales o copias autorizadas).

Memoria de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.

Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurarla la ejecución de las obras.

Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior.

Cuatro copias del proyecto de urbanización a escala sobre el plano topográfico actualizado.

Artículo.-132.- SISTEMA VIAL.- Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes a estos. El sistema vial se sujetará a las disposiciones de la presente Ordenanza: diseño vial, a las normas establecidas en la Ley de Caminos, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, envasadoras del G.L.P. (gas de petróleo) y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos,

quebradas, lagunas y de las zonas arqueológicas, zonas de riesgo, de protección natural y ecológicas.

Artículo.-133.- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.- Las urbanizaciones cumplirán los siguientes requisitos:

DOTACION. - Se cumplirá de tal manera que todos los usuarios tengan acceso al líquido vital durante las 24 horas.

CONEXIONES DOMICILIARIAS.- La conexión o acometida de agua para cada unidad habitacional que incluya el respectivo medidor, será de 12mm de diámetro. En casos especiales y previa justificación técnica, se podrán proyectar con diámetro mayor;

HIDRANTES.- Los hidrantes o bocas de fuego se instalarán procurando que entre ellos no haya distancias mayores a 300 metros; y,

PERIODO DE DISEÑO.- Para establecer el período de diseño se tomará en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En ningún caso se proyectará obras definitivas para un período inferior a 25 años.

Artículo.-134.- SISTEMA DE DEPURACIÓN DE RESIDUOS LÍQUIDOS.- Las aguas residuales de una urbanización, previamente a su descarga en un receptor, deberán someterse a un proceso de depuración que permita entregar afluentes libres de elementos o partículas pesadas o de sólidos sediméntales.

UBICACIÓN.- El sistema de depuración se ubicará en zonas accesibles, pero de ninguna o poca afluencia de peatones y lo más cercano al cuerpo receptor. Dentro del proyecto general de urbanización, deberá contemplarse una esfera específica para este efecto;

DISEÑO.- Se deberá adoptar la alternativa más simple, evitando al máximo la utilización de partes móviles o mecanismos, sobre todo de procedencia extranjera. Se podrá realizar un diseño por etapas o por sectores;

DATOS DE DISEÑO.- Topografía de la zona donde va a ubicarse el sistema de depuración, nivel freático, dotación de agua potable en la urbanización, población de saturación, datos del cuerpo receptor, estudio de suelos;

CAUDAL DE DISEÑO.- Se diseñará con el caudal máximo instantáneo;

TIPOS DE DEPURACIÓN.- El tratamiento mínimo que puede realizarse es el primario, que puede consistir en tanques sépticos, tanques imhoff o cualquier otro sistema que garantice efluentes libres de sustancias pesadas. En todo caso, el método adoptado deberá ser completamente justificado desde el punto de vista técnico económico por el proyectista;

PERIODO DE DURACIÓN.- El período mínimo será de 25 años.

Artículo.-135.- OBLIGACIÓN DE ARBORIZAR.- El urbanizador arborizará las áreas verdes de veredas y parterres de las vías con variedades propias de la zona, con especies de una altura mínima de 1,20 metros y cumplirá además con las especificaciones de la Jefatura de Planificación y Dirección de Obras Públicas.

Artículo.-136.- TRAZADO DE LOTES.- Los lotes de una urbanización tendrán un trazado, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, (trazado perpendicular a las vías).

Artículo.-137.- ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.- Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal contempladas en el Art. 424 del COOTAD, sus reformas y de las especificaciones de la presente Ordenanza.

No se considerará a las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal.

Dicha área no será inferior a lo dispuesto en el COOTAD del área neta del terreno de la urbanización y como un solo cuerpo se ubicará con frente a una calle y si es del caso, integrando otras áreas comunitarias planificadas o existentes en urbanizaciones colindantes.

Las áreas destinadas al equipamiento comunal y servicios de infraestructura básica, serán entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado, previo informe de la Dirección de Planificación.

El mantenimiento de las áreas comunales será responsabilidad del urbanizador hasta la entrega definitiva a la Municipalidad.

Artículo.-138.- ÁREAS AFECTADAS NO APTAS PARA ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO.- No podrán destinarse para espacios verdes y equipamientos, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, acueductos, oleoductos y poliductos, riveras de ríos, las que colindan con terrenos inestables, las de zonas inundables e inestables o que presten pendientes superiores al veinte y cinco por ciento.

Artículo.-139.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD.- El urbanizador, a través de la escritura respectiva, transferirá a favor de la Municipalidad del Cantón Chunchi el dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes y para equipamiento comunal de la urbanización, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal. Su uso no podrá ser cambiado en el futuro.

Posteriormente al traspaso de dominio, la Municipalidad suscribirá con los representantes de la urbanización o del sector, un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento de estos bienes.

Las construcciones de calzadas de vías, de aceras, de pasajes peatonales e instalaciones de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, constituirán propiedad Municipal, desde la fecha en que se perfeccione el acta de entrega recepción definitiva de las mencionadas obras. Luego de lo cual se dará la

autorización para la venta de lotes.

Artículo.-140.- CONSERVACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL.- Si por cualquier causa no llegare a ejecutarse el equipamiento comunal, la Municipalidad mantendrá el o los inmuebles destinados para este objeto sin cambiar de destino ni uso del suelo, para precautelar el cumplimiento de la ley y los intereses de los habitantes de la urbanización.

Artículo.-141.- PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN

Los lotes de la urbanización no podrán ser subsidiados en otros de menor tamaño a los estipulados, ni aún a título de particiones sucesorias. Esta condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo.

La subdivisión de hecho de cualquier de los lotes pertenecientes a una urbanización, no será reconocida por la Municipalidad.

Artículo.-142.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR INCUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE.- Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas y especificaciones de esta codificación y sus reglamentos, la Municipalidad a través de Comisaría ordenará la suspensión de las obras y sólo podrá reiniciarse una vez que se someta a las resoluciones establecidas.

Artículo.-143.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR IMPEDIMENTO AL CONTROL O FISCALIZACIÓN.- Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidieren el control o fiscalización que deban realizar tanto las empresas que proveen de los servicios básicos, como las respectivas direcciones municipales, la institución ordenará la suspensión inmediata de las obras.

En caso de reincidencia, la Comisión de Obras Públicas solicitará al Concejo Municipal la revocatoria de la autorización y aprobación de la urbanización.

Los propietarios o promotores de urbanizaciones que habiendo transcurrido un año desde la fecha de aprobación, no hubieren ejecutado las obras en su totalidad, serán sancionados con la suspensión de la autorización correspondiente.

Artículo.-144.- INSPECCIONES PREVIAS.- la Dirección de Planificación realizará inspecciones antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo y de colocar la capa de rodadura de las vías, durante la ejecución de bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas si fueren áreas.

Artículo.-145.- OBRAS PREVIAS A LA RECEPCIÓN.- la Dirección de Planificación procederá a su recepción provisional, en el momento en que se encuentren concluidas las siguientes obras:

Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial con acometidas domiciliarias;
Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes.

Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,

Señalización de lotes que comprende el replanteo claro y visible de cada predio.

Artículo.-146.- INSPECCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, DE OBRAS PÚBLICAS Y DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS Y RECEPCIÓN PROVISIONAL.- Previa a la entrega a recepción provisional de las obras de urbanización, la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación realizará una inspección a petición del urbanizador. Presentada la solicitud en la Dirección de Obras Públicas, ésta requerirá a las empresas de servicios procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan sobra la calidad de ejecución y obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Planificación y Obras Públicas suscribirá el acta de entrega recepción provisional con el propietario del inmueble o su representante legal y el constructor responsable.

Artículo.-147.- ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA.- Transcurridos seis meses de la recepción provisional, y si las obras de urbanización no presentaren fallas en su construcción o funcionamiento, la Dirección de Planificación oficiará al Procurador Síndico Municipal para que se elabore un acta de entrega - recepción definitiva de las obras, la que deberá ser suscrita por el Alcalde, el Procurador Síndico, el Director de Planificación y por el propietario de la urbanización o su representante legal.

Artículo.-148.- LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA O DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS.- Suscrita el acta de entrega - recepción provisional de las obras, la Dirección de Planificación oficiará al Procurador Síndico Municipal para que proceda de oficio a realizar el trámite de cancelación y levantamiento de la hipoteca o de devolución de las garantías de las obras.

Artículo.-149.- INFORMES DESFAVORABLES.- Si alguno de los informes de inspección para la recepción de una urbanización fuere desfavorable por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación hará conocer por escrito al propietario, a su represente legal y/o al constructor de la obra, los requisitos que deberá cumplir para tal fin.

Artículo.-150.- GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN TOTAL DE OBRAS.- El urbanizador deberá constituir como garantía para la ejecución de la totalidad de las obras de la urbanización, primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio de Chunchi, por la cuantía equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización. Adicionalmente el urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

Artículo.-151.- GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS POR ETAPAS.- En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor de la Municipalidad primera, especial y preferente hipoteca por la totalidad del valor de la etapa que va a ejecutarse.

Artículo.-152.- EFECTIVIZACIÓN DE LA GARANTÍA.- Si las obras de urbanización no se ejecutaren ni entregaren a la Municipalidad dentro de los plazos previstos y sus ampliaciones, se hará efectiva la garantía inmediatamente después de vencido el último plazo.

Artículo.-153.- LEVANTAMIENTO TOTAL DE LA HIPOTECA Y GARANTÍAS.- La hipoteca y/o garantías se cancelarán en su totalidad una vez que el urbanizador concluyere la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta fuere recibida definitivamente de conformidad con las disposiciones de esta Ordenanza y sus reglamentos.

Artículo.-154.- MODIFICACIÓN DE LA GARANTÍA.- Para la modificación de una garantía se requerirá obligatoriamente la resolución extendida por el Concejo Municipal, previo los informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas Municipales y siempre que el urbanizador no haya incurrido en retardo en la ejecución de las obras.

SECCION VII: DE LAS PLAZAS, ESPACIOS LIBRES Y PORTALES

Artículo 155.- AREAS COMUNALES.- En los nuevos barrios que proyectaren los particulares, se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques urbanos, parques infantiles, equipamientos urbanos necesarios, etc. La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para la formación de campos deportivos, baños públicos, piletas de natación, reservas de paisajes, campos forestales, etc. En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para la obra pública.

Artículo156.-DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.-El GAD Municipal siguiendo el orden gradual procederá a la construcción de jardines públicos; con parterres, pasadizos y pasos de desnivel, etc., en las plazas y avenidas de la ciudad.

SECCIÓN IX: BIENES DE USO PÚBLICO

Artículo 157.- BIENES DE USO PÚBLICO.- De conformidad a lo establecido en el literal d) del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, previo a la obtención del Informe de Licencia Urbana/Rural de los predios contiguos a ríos, quebradas y esteros, la Dirección de Planificación, de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a esta ordenanza, determinará la extensión y límites de los bienes municipales de uso público, colindantes al predio para el cual se pretende dicha licencia urbanística, considerando:

En los sectores de la margen de los ríos se ha definido una franja de ciento cincuenta (150) metros de protección, medidos desde el eje del río; y, para el caso de las quebradas y lagunas naturales, la franja de protección de las mismas será de veinte (20) metros de lado y lado medidos desde la orilla.

Para el caso de los canales de riego la franja de protección será de tres (3) metros de lado y lado medidos desde el eje.

En estas áreas no se permitirá ningún tipo asentamientos humanos.

Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la extracción de materiales, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

CAPITULO II: LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENO MUNICIPALES

Artículo 158.- LOTES, FAJAS, BIENES MOSTRENCOS Y EXCEDENTES.- Para efectos de la compra -venta, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio se consideren como lotes y como fajas:

Se entiende por lotes municipales o metropolitanos aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria para garantizar el derecho a la vivienda.

Se entiende por fajas municipales o metropolitanas aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Se entienden por Bienes Mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Se entienden por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Artículo 159.- FORMA DE ADQUISICIÓN FAJAS MUNICIPALES. - Las fajas municipales serán adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

El pronunciamiento del Director de Planificación servirá de informe para resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón para que sirva de título al propietario.

Artículo 160.- CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN, MEJORA DE LAS EDIFICACIONES. - Los propietarios deben realizar las obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

La administración metropolitana o municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.

Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

Esto según lo estipulado en el artículo 81 y 82 del COOTAD.

CAPITULO III: CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL AREA RURAL

Artículo161.-DEL SERVICIO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.- Para proyectos de fraccionamiento, en el área rural, el Promotor deberá definir la o las Fuentes Hídricas para el servicio de agua para el consumo humano, el nivel y forma de tratamiento del agua, la forma de conectarse a los sistemas existentes y la posibilidad de estos de abastecer al proyecto propuesto, todo ello con la documentación de respaldo debidamente notariada, de manera similar detallará la forma en la que se dispondrá de las aguas servidas, los mismos que deberán ser dispuestas a sistemas alternativos de tratamiento, como; bio-digestores, plantas de tratamiento, plantas de oxidación, etc. No se permitirá la contaminación del medio ambiente, así como la construcción de pozos sépticos.

Artículo162.-DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES.- Para la implantación de edificaciones en el área rural, se deberá respetar lo determinado para cada polígono de intervención rural en el AnexoN°10.

Artículo163.-VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad.

La definición de la población beneficiaría de vivienda de interés social, así como los

parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en el suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios. Con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario.

Los gobiernos Autónomos descentralizados municipales gestionaran el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observe problemas en el acceso a la vivienda. De conformidad a los Art.85, párrafo 2 y 87 párrafo 2 de la LOOTUGS.

CAPITULO IV: DE LAS INFRACCIONES EN GENERAL Y SU PROCEDIMIENTO

SECCIÓN I

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo.-164.- INFRACCIONES.- Son infracciones generales todos los actos imputables tipificados como tales en la presente Ordenanza.

Artículo.-165.- RESPONSABILIDAD.- Son solidaria y pecuniariamente responsables de las infracciones quienes las hubieren perpetrado directamente o a través de terceras personas o quienes han participado en su ejecución de un modo principal así como quienes indirectamente y secundariamente en la comisión de la infracción.

Artículo.-166.- COMPETENCIA.- Las infracciones y las disposiciones del presente Capítulo de esta Ordenanza, serán conocidas y juzgadas por el/la Comisario/a Municipal.

Artículo.-167.- ACCIÓN POPULAR.- Se concede acción popular para denunciar ante la Comisaría Municipal las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo.- 168.- PROCEDIMIENTO.- Recibida la denuncia, el/la Comisario/a Municipal juzgará al infractor previa citación, aplicando las sanciones establecidas, además del pago de gastos administrativos y/o costos procesales, que se cobrará mediante la emisión del título de crédito respectivo. (Pago con el impuesto predial).

Artículo.-169.- CITACIÓN.- Cuando el/la Comisario/a Municipal llegare a tener conocimiento de la comisión de alguna infracción, mandará a citar al infractor para el respectivo juzgamiento. La citación se hará en forma personal por medio de una boleta en la que constará el motivo, el día y la hora en la que deberá comparecer. Si no fuere encontrado, la citación se dejará en el domicilio del infractor de lo cual se sentará la razón respectiva.

Si el infractor no comparece a la primera citación, se emitirá una segunda boleta; en caso de no comparecer en el día y la hora señalados en la segunda boleta, se le impondrá una multa de USD 20,00 y se iniciará el proceso coactivo, sin perjuicio de la sanción respectiva por la infracción cometida. Particular que deberá ser comunicada al infractor en la respectiva boleta.

Artículo.-170.- SUSTANCIACIÓN DEL PROCESO.- Determinada por el/la Comisario/a Municipal la existencia de la infracción, sustanciará el proceso de acuerdo con lo prescrito en la presente Ordenanza.

Artículo.-171.- APELACIÓN.- De la resolución debidamente motivada que expida el/la Comisario/a Municipal, podrá interponerse recurso de apelación dentro del término de tres días, contados desde la fecha de la respectiva notificación, para ante el Concejo Municipal, cuya resolución causará ejecutoria.

Artículo.-172.- INFORME TÉCNICO.- El/la Comisario/a Municipal solicitará a la Dirección de Planificación el informe técnico correspondiente, antes de expedir su resolución.

Artículo.- 173.- COLOCACIÓN DEL SELLO DE SUSPENSIÓN DE LA OBRA POSTERIOR A LA MULTA.- Si además de la multa se resuelve la suspensión de la obra, se colocará el sello respectivo en una parte visible de la construcción. Si se continuaré con los trabajos, el/la Comisario/a Municipal sancionará por reincidencia con el doble de la primera multa. Se notificará del incidente al Departamento Jurídico para que inicie las acciones legales correspondientes por ruptura de sellos.

Artículo.-174.- PLAZO PARA EL PAGO DE MULTAS.- Las multas por contravención deberán ser pagadas dentro de los cinco días siguientes desde la fecha de la notificación de la sanción.

Artículo.-175.- PROCEDIMIENTO COACTIVO.- La Municipalidad cobrará a los infractores mediante coactiva, las multas y gastos que no fueren oportunamente pagadas. Para el efecto, la Dirección Financiera, emitirá los títulos de crédito correspondientes, previo informe de el/la Comisario/a Municipal. (Pago con el impuesto predial).

Artículo.-176.- CATEGORIZACIÓN DE LAS INFRACCIONES.- Además de las infracciones multas y sanciones determinadas en las disposiciones de la presente Ordenanza, se establece la siguiente categorización para edificaciones. Cuyos valores deberán cancelarse sin perjuicio de las respectivas rectificaciones.

CATEGORÍA A:

. Construcción sin permiso	0.6% de la RMU por m^2
. Aumento de pisos (altura)	1.5% de la RMU por m^2
. Construcciones adicionales	1.5% de la RMU por m^2

CATEGORÍA B:

Alteración de la línea de fábrica	1 Remuneración Mensual Unificada
Invasión de retiros	1 Remuneración Mensual Unificada
Construcción de Volados sin permiso	1 Remuneración Mensual Unificada
Alteración de Adosamiento	50% de la RMU
Alteración de Proyecto	1 Remuneración Mensual Unificada
Adecuaciones, reparaciones o derrocamiento sin permiso	36% de la RMU
Uso de suelo incompatible	1 Remuneración Mensual Unificada

CATEGORÍA C:

Arrojar escombros en la vía pública	30% de la RMU
Alteración de cerramiento	30% de la RMU
Rotura de calzada y veredas	75% de la RMU
Negativa a la realización de inspecciones	30% de la RMU
Construcción de obstáculos en la vía pública	30% de la RMU

CATEGORÍA D:

Inexistencia de rótulo de Dirección Técnica	25% de la RMU
Utilización de servidumbre de vista	36% de la RMU
Falta de cerramiento de seguridad	30% de la RMU
Falta de planos aprobados en la obra	25% de la RMU
No acatar la suspensión de obra	60% de la RMU

Artículo.-177.- FALTA DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y se respeten las normas de zonificación, pero que carezcan del permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al valor respectivo del terreno según el avalúo comercial realizado por la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la presentación del referido permiso y se hayan ejecutado las obras de urbanización.

Artículo.-178.- FALTA DE PLANOS APROBADOS NI PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni con el permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente a cuatro veces del valor del terreno, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la presentación de los planos aprobados y el permiso de construcción correspondiente.

Artículo.-179.- FALTA DE APROBACIÓN, PERMISO DE CONSTRUCCIÓN NI RESPETO A LA ZONIFICACIÓN.- Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con la aprobación de planos ni el permiso de construcción y que además no se hayan respetado las normas de zonificación,

serán sancionados con una multa equivalente al doble del valor del terreno, según el avaluó realizado por la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada en contraposición las normas de esta Ordenanza.

Artículo.-180.- CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN O REPARACIÓN SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Quienes construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin haber obtenido el permiso de construcción, serán sancionados con una multa de USD 2,00 por metro cuadrado de construcción, sin perjuicio que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la obtención del respectivo permiso de construcción. En caso de no acatar la orden de suspensión, el/la Comisario/a Municipal podrá ordenar el decomiso de herramientas.

Artículo.-181.- CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REPARACIÓN SIN PLANOS, NI PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.- Quienes construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero que no hayan obtenido los planos aprobados ni el permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del valor de la garantía que debería otorgar a favor de la Municipalidad, sin perjuicio que el/la Comisario/a Municipal ordene suspensión de la obras hasta la obtención del permiso de construcción.

Artículo.-182.- CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN O REPARACIÓN SIN PLANOS, PERMISO NI RESPETO A LA ZONIFICACIÓN.- Quienes construyan, modifiquen, amplíen o reparen edificaciones sin contar con los planos aprobados ni el permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionadas con la multa equivalente al 50% del valor de la garantía que deberá otorgar a favor de la Municipalidad más USD 100,00 adicionales, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la presentación del permiso de construcción y de ser el caso, la demolición de la construcción.

Artículo.-183.- ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON EL USO DEL SUELO.- Quienes destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles del uso del suelo, serán sancionados de conformidad con el artículo 176 Categoría B, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la clausura del local y se concederá un plazo de hasta un año para la adecuación o reubicación de sus actividades, cumpliendo el cual se suspenderá el permiso de funcionamiento definitivamente, en caso de no acatar la suspensión, se decomisarán las herramientas al contraventor. El/la Comisario/a Municipal, será responsable de hacer cumplir la presente disposición.

Artículo.-184.- CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O DERROCAMIENTO SIN MEDIDAS DE SEGURIDAD.- Quienes construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin haber sido aprobados los planos y obteniendo el permiso de construcción y sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas o que ocasionaren perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con una multa de USD 500.00, sin perjuicio que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de

las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Artículo.-185.- URBANIZAR O CONSTRUIR CON AUTORIZACIONES REVOCADAS O CADUCADAS.- Quienes urbanicen o construyan con autorizaciones caducadas serán sancionados con una multa equivalente al 1% de la garantía otorgada a favor de la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de la obra hasta la actualización del permiso de construcción. Cuando la autorización sea revocada, serán sancionados con una multa equivalente al 10% de la garantía otorgada a favor de la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos aprobados y la actualización del permiso de construcción.

Artículo.-186.- OCUPACIÓN DE VIA PÚBLICA SIN PERMISO.- Quienes ocupen la vía o espacios públicos con materiales de construcción, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin haber obtenido el permiso correspondiente, serán sancionados con una multa del 15% de la RMU sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene el desalojo de materiales y equipos, así como la demolición de las construcciones que se encuentren en la vía.

Artículo.-187.- SIN PERJUICIO POR TRABAJOS VARIOS O CONTRAVINIENDOLO.- Quienes no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado en el permiso, serán sancionados con la multa del 36% de la RMU, sin perjuicio de que en el caso de atentar contra las normas de zonificación, el/la Comisario/a Municipal ordene la demolición de la construcción.

Artículo.-188.- DAÑOS A LOS BIENES DE USO PÚBLICO.- El propietario o constructor que ocasionare daños a los bienes de uso público como: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques etc. Por trabajos o la utilización de equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro etc. Será sancionado con una multa de USD 50,00 y además restituirá, reparará o reconstruirá el bien afectado en el término de cuarenta y ocho horas contados a partir de la notificación. Si durante este término no se hubiere dado cumplimiento, la Dirección Obras Públicas Municipales, efectuará tales trabajos y su valor se cobrará con recargo del 10%, de ser necesario por la vía coactiva.

Artículo.-189.- SELLO DE SUSPENSIÓN EN OBRAS ABANDONADAS.- De existir una construcción abandonada, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, la Comisaría Municipal procederá a colocar el sello de suspensión oficial de la obra a partir de esta fecha.

En caso de existir escombros y materiales de construcción en la vía pública, el infractor tendrá un plazo de treinta días para retirarlos. De no dar cumplimiento la Municipalidad sin otra notificación procederá a retirar los escombros y los materiales de construcción; Los escombros serán trasladados a los botaderos municipales autorizados y los materiales de construcción pasarán a ser propiedad de la Municipalidad.

Artículo.-190.- DERROCAMIENTO.- Cuando se hubiere ordenado el derrocamiento,

se notificará al propietario, determinando un plazo máximo de cinco días para su cumplimiento.

Si el propietario no procede a la demolición de las obras, el/la Comisario/a Municipal solicitará al Departamento de Obras Públicas disponga su ejecución a costa del propietario, quien cubrirá tales pagos en el título de crédito correspondiente al Impuesto Predial.

Artículo.-191.- OTRAS ACCIONES.- Sin perjuicio de las multas y sanciones establecidas, se dispondrán según el caso:

Demolición de la obra;
Ejecución de obras;
Suspensión de la obra y decomiso de herramienta;
Revocación de la aprobación de planos;
Retención de la garantía y multa;
Restitución al estado inicial; y,
Suspensión del permiso de funcionamiento, comiso de herramienta, maquinaria y clausura.

Artículo.-192.- GARANTÍAS.- Previo al pago de la aprobación de los planos, el propietario deberá entregar un cheque o realizar el pago del 1% del valor de la construcción como garantía de la no alteración de los planos aprobados, valores que serán reembolsados, una vez que la Dirección de Planificación emita un informe que la construcción se ha ceñido a los planos.

Artículo.-193.- EDIFICIOS EN MAL ESTADO.- El Concejo está facultado cuando fuere necesario, para ordenar o efectuar la demolición o reparación de aquellos edificios que por su estado constituyan un peligro para la ciudadanía, para el efecto notificara a los propietarios respectivos con un plazo de 30 días dentro del cual deberá llevarse a cabo la demolición o reparación a que hubiere lugar, vencido el plazo, y no habiéndose acatado lo dispuesto por el Municipio, esta institución procederá a efectuar la demolición o reparación por cuenta del propietario del inmueble.

Artículo.-194.- RETIROS MÍNIMOS EN EDIFICIOS ADYACENTES A LA VÍA FÉRREA EN EL ÁREA URBANA.- En el área urbana del cantón la distancia mínima desde el eje de la vía férrea para la construcción de edificaciones será de:

8.20 cuando se pretenda realizar una vía carrozable paralela a la línea férrea, misma que deberá cumplir con las disposiciones presentes en el artículo 41: ancho mínimo para la circulación vehicular debe ser no menor a 3,50 m, dejando un ancho de 3,50 metros desde el eje de la vía, y la vereda de 1.20m.

4,70m cuando la construcción quede frente a la vía férrea, esta medida comprende un retiro minino de 3,50m desde el eje de la vía, y una vereda de 1,20m; se deberá realizar un bordillo de seguridad entre la vereda y la línea férrea de una altura de 50cm.

En el área rural se cumplirán las disposiciones comprendidas en la Ley de Caminos.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Los propietarios de todo predio están obligados a construir la acera conforme a las normas que dicte el Departamento Municipal correspondiente. Si luego de recibir la correspondiente notificación no ejecuta la obra, lo hará el GAD Municipal y, el valor de los trabajos que se ejecute más el 10% de recargo correrá a cargo del propietario y será cobrado, de ser necesario, por la vía coactiva.

SEGUNDA: En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, sus reformas y demás leyes vigentes en la materia.

TERCERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

CUARTA: Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás cuerpos legales expedidos con anterioridad que se opongan a la presente(Ordenanza De Construcción, Planificación y Urbanismo en el Área Urbana y Rural del Cantón Chunchi; Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones, Subdivisiones y Fraccionamientos De Predios Urbanos Y Rurales Del Cantón Chunchi; ordenanza Municipal que delimita la zona urbana de la ciudad de Chunchi publicada en el registro oficial N° 315 de fecha 14 de abril del 2008)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA: Todos los trámites que actualmente tiene el GAD Municipal de Chunchi sobre este tema, deberán acogerse a la ordenanza que estuvo vigente al momento del inicio del trámite.

SEGUNDA: Dejando a salvo casos especiales que serán analizados y resueltos por el Concejo.

TERCERA: La presente Ordenanza deberá ser socializada y difundida en los diferentes medios de comunicación por la Unidad de Relaciones Públicas del GAD Municipal, en coordinación con los GADs parroquiales.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los seis días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.

Firmado electrónicamente por:
WALTER VICENTE NARVAEZ MANCERO

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión extraordinaria del 3 de Septiembre del 2021; y, en segundo debate en sesión extraordinaria del 6 de Septiembre del 2021.-

Chunchi, 10 de Septiembre del 2021.

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.- Abg. Marco Sanmartín Sanmartín, a los diez días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, a las 12H45.- Vistos: De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Señor Alcalde para su sanción y promulgación.-

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

ALCALDÍA DE CHUNCHI.- Lic. Walter Narváez Mancero, alcalde de Chunchi, a los once días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, a las 09H40.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Firmado electrónicamente por:
WALTER VICENTE NARVAEZ MANCERO

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del GAD Municipal de Chunchi, certifica que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde, el once de septiembre del año dos mil veintiuno

Chunchi, 11 de Septiembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establecen que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

El Artículo 415 de la Carta Magna, establece: "*Art. 415.- El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes*".

Por su parte, tanto el COOTAD, la LOOTUGS, así como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

El COOTAD determina que la formulación e implementación de estrategias integrales de hábitat y vivienda que impliquen servicios, espacio público, transporte público, equipamiento, gestión del suelo y gestión de riego, deben estar acordes a los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad; adicionalmente, asigna a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la responsabilidad de la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas. De modo más específico, señala que la planificación del ordenamiento territorial es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

La Planificación Territorial apunta a insertar la visión del territorio en las determinaciones, políticas y estrategias de la planificación económica, social y ambiental y racionalizar las intervenciones que cada comunidad hace en su territorio, contribuyan al desarrollo y aprovechamiento sostenible.

A partir de esas nociones, el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Rocafuerte ha definido como sus objetivos el establecer una estrategia de uso, ocupación y manejo del suelo para alcanzar los objetivos económicos, sociales y ambientales del Cantón; diseñar y establecer instrumentos y procesos para la ejecución de tales intervenciones y, finalmente, procurar que las mismas tengan articulación y concordancia entre sí, con otros niveles de gobierno y con las que a nivel general se propone la colectividad, para concretar los objetivos propuestos.

Además, este Plan de Ordenamiento Territorial, es un instrumento de aplicación general a nivel cantonal, que requiere especificidades de escala urbana, que facilite el control sobre el uso y ocupación 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.

Para ello, el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Rocafuerte, precisa de un adecuado soporte legal, que sea de cumplimiento obligatorio, tanto para las unidades y dependencias de la estructura municipal como para la población en su conjunto; y que, además, tenga un carácter vinculante para los otros niveles de gobierno que intervengan en el territorio del Cantón.

La LOOTUGS señala que además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos

Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.

Se encuentra publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 0333 del 12 de febrero de 2020 la Ordenanza que aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rocafuerte, ordenanza en la cual se ratifica el contenido íntegro de la Ordenanza de Aprobación e Implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rocafuerte aprobada y sancionada definitivamente el martes 7 de mayo de 2019.

De acuerdo al Artículo 46 de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas se sustituye la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo por lo cual los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben adecuar 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.

Dada las condiciones de la pandemia mundial por el SARS-COVID 19, y especialmente en el Ecuador, considerada como emergencia sanitaria en un tiempo prolongado desde marzo del 2020 hasta septiembre del 2020, lo que generaron circunstancias de bioseguridad en el espacio público, así como, consideraciones vitales en los usos de suelo y los sistemas de: infraestructura, equipamientos, áreas verdes y vías, han sido razones justificativas propicias para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Catón Rocafuerte, este último en todos sus componentes, tanto en las disposiciones de carácter estructurantes como urbanísticas.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 261 establece que: "El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (…)";

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin prejuicio de lo que determine la ley: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;" y, "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";

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

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: "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 de la República del Ecuador, manifiesta que: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (…) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal

a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos";

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

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

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

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales(…).";

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.";

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "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 metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (…)";

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

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

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

Que, en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina que: “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (…)”;

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: ¨1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.¨;

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

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

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades

económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.";

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

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

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

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

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

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

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: "La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo

urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (…) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.";

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

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que "El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (…) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.";

Que, el artículo 46 de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas establece: Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el siguiente texto: "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 a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.";

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

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

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

Que, de acuerdo a "La Ordenanza que Reforma Totalmente a la Ordenanza que Regula la Conformación del Sistema de Participación Ciudadana los Procesos de Transparencia y los Procesos de Planificación Participativa en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte", en concordancia con el COPYFP, en el Art. 30 de la cita ordenanza se establece: "De la creación y conformación del Consejo de Planificación del Cantón Rocafuerte.- Se crea el Consejo de Planificación del Cantón Rocafuerte, el

mismo que será integrado por los siguientes miembros: a. El alcalde, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente. c. Un representante del legislativo local, designado por el Concejo Municipal. c. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del GAD Municipal. d. Tres funcionarios del GAD Municipal designados por la máxima autoridad del ejecutivo local. e. Tres representantes delegados por las instancias de participación, uno por la zona alta, otro por la zona urbana y otro por la zona baja del Cantón Rocafuerte"

Que, el 2 de octubre de 2020 se publica en el Registro Especial No. 302 la Resolución No. 005-CTUGS-2020 la cual contiene: 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.

Que, en el artículo 39 de la Resolución No. 005-CTUGS-2020 se establece que: "Conforme a lo dispuesto en el artículo 28 numeral 3 del COPYFP, los miembros del Consejo Cantonal de Planificación serán designados por su autoridad competente. Complementariamente, los tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, serán designados por la máxima autoridad del ejecutivo local, perteneciendo cada uno de ellos a: (1) un técnico de la Instancia técnica municipal o metropolitana encargada de la gestión de riesgos o similares; (1) un técnico de la Instancia técnica municipal o metropolitana encargada de la gestión de urbanismo y/o aprobación de edificaciones; y (1) un técnico de la Instancia técnica municipal o metropolitana encargada de la gestión ambiental"

Que, el artículo 41 de la Resolución No. 005-CTUGS-2020 establece: "La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la Planificación Territorial deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación el PUGS con su respectivo expediente de formulación y un informe de factibilidad técnica y jurídica que garantice que se hayan contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del mismo. El Consejo Cantonal de Planificación deberá discutir al menos en una oportunidad en pleno los contenidos del expediente de formulación y/o actualización del PUGS, y dejar por sentada un acta con los resultados generados de dicha reunión. Las reuniones podrán ser concurrentes con las de discusión de los contenidos del respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Si existieren observaciones y ajustes a realizar a los contenidos del PUGS discutido, la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación deberá actualizar el expediente del PUGS, hasta que se encuentre a satisfacción del Consejo Cantonal de Planificación, de igual manera se actualizará el informe de factibilidad técnica y jurídica"

Que, el artículo 42 de la Resolución No. 005-CTUGS-2020 dispone: El Consejo Cantonal de Planificación emitirá una resolución favorable, toda vez se hayan consensuado y ajustado los contenidos del expediente de formulación de los PUGS, además tomará como base el informe de factibilidad técnica actualizado y emitido por la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la planificación territorial que recomiende la aprobación del correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Que, mediante Resolución No. 01-CCP-CR-2021 de fecha 27 de agosto de 2021 el Consejo Cantonal de Planificación emitió resolución favorable sobre el proceso de Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rocafuerte 2021, en el cual se ha contemplado los procesos de participación ciudadana y el mismo que contiene todas las directrices, lineamientos e insumos técnicos.

En uso de la facultad legislativa contenida en el artículo 240; y, en el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República, inciso primero del artículo 7; y, literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO

TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ROCAFUERTE 2021

SECCIÓN 1

TÍTULO 1

DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE

CAPÍTULO I
DE LA DEFINICIÓN, NATURALEZA OBJETO ÁMBITO, FINALIDAD, APLICACIÓN, EJECUCIÓN VIGENCIA Y PLAZO

Artículo 1.- De la definición.- Se define al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rocafuerte, como el conjunto de políticas democráticas y participativas del gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Rocafuerte para su apropiado desarrollo territorial así como la concepción de planificación con autonomía para la gestión territorial que parta de lo local a lo provincial, regional y nacional basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales proponiendo conseguir un nivel adecuado de bienestar a la población.

Artículo 2.- De la naturaleza.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del Cantón Rocafuerte es una política pública y un instrumento de planificación del desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económicas-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales a través de la definición de lineamientos de materialización del modelo territorial de largo plazo expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del COOTAD, COPFP, Ordenanzas Municipales, reglamentos y otras normas legales.

Artículo 3.- Objeto del Plan.- A más de lo establecido en la Constitución de la República; y, más leyes afines, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Rocafuerte, tiene por objeto:

Contribuir a mejorar la calidad de vida de la población en base a la articulación con otras entidades públicas y privadas para **el fomento de una vida activa, sana, libre de drogas y respetuosa de los derechos, y con una alta valoración de su historia e identidad cultural.**

Mejorar las condiciones de vida de la población en base **a facilitar el acceso y la calidad de servicios básicos, vivienda y espacios públicos.**

Promover la conservación y buen uso del recurso natural del cantón en coordinación con los diversos niveles de gobierno y entidades de cooperación.

Promover la reactivación de la economía local en base a la dotación de infraestructura productiva, asistencia técnica, crédito y promoción de las potencialidades del cantón.

Promover la participación ciudadana en la gestión pública local a través de mecanismos de control social y corresponsabilidad ciudadana.

Fortalecer las capacidades institucionales de gestión del Gobierno Local en base a una adecuada planificación, monitoreo y la optimización de asignación de recursos humanos, técnicos y financieros para el pleno ejercicio de sus competencias.

El objetivo principal del Plan es convertirse en instrumento de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Rocafuerte, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible en el territorio, por lo que el Plan propone un modelo de gestión a futuro a partir de los subsistemas, medio físico; o sistema natural; población y actividades de producción, consumo y relación social, asentamientos humanos e infraestructuras; y el marco legal e institucional.

Artículo 4.- Del ámbito. - La presente Ordenanza se aplicará obligatoriamente de manera general en todo el territorio cantonal de Rocafuerte, que incluye el área urbana y rural; y, se articulará con los planes de desarrollo del gobierno provincial y nacional.

Artículo 5.- De la finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rocafuerte, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la Población y el territorio, equilibrada, sostenible y segura favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial.

Artículo 6.- De la aplicación y ejecución.- La aplicación y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal, es responsabilidad exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, a través de las diferentes instancias ejecutoras, asesoras, operativas o unidades administrativas previstas en la estructura institucional del GAD-Municipal. Actuará como veedor y supervisor de la ejecución y aplicación del Plan del Sistema Nacional de Planificación Participativa y el Sistema de Participación Cantonal, a través de la instancia que a través de acto normativo haya sido considerada como la máxima instancia de representación, deliberación, participación ciudadana y control social previstas en la Constitución, la Ley y la Ordenanza.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones de gobierno central, provincial, otros gobiernos municipales, y organizaciones públicas, privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros, quienes conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el presente plan de desarrollo y en el de ordenamiento territorial del Cantón Rocafuerte, según las disposiciones de ley

Artículo 7.- Vigencia, plazo y difusión.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rocafuerte entrará en vigencia a partir de la sanción de la presente Ordenanza, de conformidad con la ley, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, su vigencia será desde el 2021, pudiendo ser reformado cuando así lo considere necesario el GAD-Municipal; y, se ejecutará en los planes anuales de mediano y largo plazo según sean los planes de inversión establecidos en las agendas territoriales acordadas en el nivel intermedio de planificación correspondiente.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será público y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD-Municipal del Cantón Rocafuerte, así como de forma física en las dependencias del GAD- Municipal encargadas de su difusión.

CAPÍTULO II

DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL: DIRECTRICES Y LINEAMIENTOS

Artículo 8.- De las directrices y lineamientos.- En concordancia con el artículo 41 del Código de Planificación y Finanzas Públicas y el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, contiene las directrices y lineamientos para el desarrollo cantonal, en función de las cualidades territoriales, visión de mediano y largo plazo y los siguientes elementos:

a. **Diagnóstico.-** Describe las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, el modelo territorial actual;

b. Propuesta.- Visión de mediano y largo plazo, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas y, el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos; y,

c. Modelo de gestión.- Contiene datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social.

Artículo 9.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial podrá ser actualizado periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión conforme el artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

El Concejo Municipal aprobará la actualización y conocerá las propuestas, previo el correspondiente proceso de concertación ciudadana a través del Sistema de Participación Ciudadana.

Las modificaciones sugeridas se respaldarán en estudios técnicos que evidencien variaciones en la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial actualmente concebido.

CAPÍTULO III
PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y EL DESARROLLO

Artículo 10.- El gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Rocafuerte, para la planificación y desarrollo cantonal, se regirá por los contenidos del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad a los siguientes principios:

a. Unidad Jurídica territorial, económica, igualdad de trato.
b. Solidaridad
c. Coordinación y corresponsabilidad
d. Subsidiariedad
e. Complementariedad
f. Equidad Territorial
g. Participación Ciudadana
h. Sustentabilidad del desarrollo.
i. Ajuste a los principios que constan en el artículo 5 del Código de Planificación y Finanzas Públicas

Artículo 11.- Articulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con el presupuesto del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte y los otros niveles de Gobierno.- Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deberán guardar estrecha coherencia con el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, conforme el artículo 245 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Las inversiones presupuestarias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, se ajustarán a la propuesta de los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme el artículo 215 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 12.- Prioridad del Gasto Social y de la aprobación presupuestaria: El gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Rocafuerte, a fin de impulsar el Buen Vivir en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Rocafuerte, con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

El presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Rocafuerte, deberá prever el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para atención de los grupos de atención prioritaria, conforme el artículo 249

del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El presupuesto contendrá además un anexo con el distributivo de sueldos, y contemplará obligatoriamente el respectivo financiamiento para dar cumplimiento a los contratos colectivos, actas transaccionales o sentencias dictadas por los tribunales de conciliación y arbitraje o los jueces laborales o constitucionales.

De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón.

CAPÍTULO IV
DE LAS INSTANCIAS DE REPRESENTACIÓN SOCIAL

Artículo 13.- En observancia con el artículo 95 de la Constitución de la República el gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Rocafuerte, reconoce la participación en democracia de sus habitantes y garantiza que “las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos” y que la participación ciudadana “es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”.

Artículo 14.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, de conformidad con el artículo 302 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, promoverá asambleas ciudadanas cantonales a fin de fortalecer sus capacidades colectivas de interlocución con las autoridades y rendir informes sobre las actividades para aprobar el presupuesto participativo y otras que el ejecutivo considere necesaria para conseguir que las políticas públicas, la prestación de servicios y en general la gestión municipal sea orientada al progreso y desarrollo del cantón, tal cual consta en el artículo 23 de la ordenanza de participación ciudadana sancionada el 05 de junio del 2014.

Artículo 15.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, en concordancia con el artículo 306 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce a los barrios como unidades básicas de participación ciudadana, los consejos barriales, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, se reconoce así también a las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere.

Artículo 16.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, en aplicación a lo dispuesto en el Artículo 54 literales d) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, propiciará y promoverá la conformación de la función de Participación Ciudadana, por lo que procederá a dar cumplimiento a esta disposición.

CAPÍTULO V
DE LA ASAMBLEA CANTONAL

Artículo 17.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte convocará a la Asamblea Cantonal como máxima instancia de representación y deliberación de la ciudadanía, para poner en su conocimiento los lineamientos y propuestas del plan de desarrollo y el de ordenamiento territorial de conformidad con el artículo 304 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

CAPÍTULO VI
DOCUMENTOS TÉCNICOS

Artículo 18.- El conjunto de planos, normativas y especificaciones técnicas que forman parte de la documentación del plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial (PDyOT), constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión del gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Rocafuerte.

La documentación del plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial: a) Diagnóstico, b) Propuesta, c) Modelo de gestión y, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos se constituyen en los instrumentos obligatorios para la gestión del desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Rocafuerte.

Artículo 19.- De los ajustes y actualización del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructura o en los planes y programas. Todos los planes de ordenación municipal deberán aplicar las normas y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada. Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido basada en los informes y estudios pertinentes. Los ajustes y la actualización serán efectuados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones por parte del Consejo de Planificación y el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte.

Artículo 20.- Seguimiento y evaluación.- El GAD-Municipal del Cantón Rocafuerte a través del grupo o unidad responsable del PDyOT, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDyOT cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Reportará anualmente a la Secretaría Técnica Ecuador Planifica sobre el cumplimiento de las metas propuestas en el PDOT cantonal en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas.

SECCIÓN 2

TÍTULO 1

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ROCAFUERTE

CAPÍTULO 1
ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 21.- Objeto de la redacción del Plan de Uso y Gestión de Suelo y ámbito de aplicación.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo de Rocafuerte, 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 Rocafuerte (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 Rocafuerte, 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 22.- Vigencia y difusión del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo entra en vigor desde su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y tiene un plazo de vigencia de 12 años. Una vez cumplido dicho plazo, el componente estructurante podrá ser actualizado de

acuerdo a 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 Rocafuerte, 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 23.- 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 normativo de mapas y planos
- Normas Urbanísticas

Artículo 24.- 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 25.- 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.

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

Artículo 26.- 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 Rocafuerte 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 27.- Destino del suelo en la ordenación urbanística

Este Plan regula el suelo dentro de su ámbito de aplicación de acuerdo a 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 a 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 Parciales o 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 a 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 del mismo.

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 28.- 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 a 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 29.- 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 30.- Sistemas estructurantes y urbanísticos. Ejecución

Los sistemas se organizan en dos categorías de acuerdo a 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 asociada a los centros urbanos y barrios.

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

CAPÍTULO 4
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 31.- Instrumentos complementarios de desarrollo del planeamiento.

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

Artículo 32.- 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 a lo establecido en el artículo anterior.

CAPÍTULO 5
INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Artículo 33.- 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 34.- 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 Rocafuerte, 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 35.- 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 a 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 36.- Comunicación del PUGS, incentivos y sanciones.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rocafuerte promoverá las acciones destinadas a la comunicación de los contenidos del PUGS y la transparencia de la actuación pública en 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 Rocafuerte 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 a lo establecido en estas Normas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rocafuerte 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 37.- Conceptos a los efectos de aplicación del PUGS de Rocafuerte.

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

1. Área útil urbanizable: es aquella superficie de suelo dentro de un determinado ámbito –polígono de intervención territorial, unidad de actuación urbanística, o área de ejecución directa del planeamiento, entre otros-, libre de áreas de protección ambiental o de riesgos no mitigable y de todas aquellas áreas sub clasificadas como “de protección”, sobre la que se pueden ejecutar obras de urbanización con el objeto de habilitar el suelo para su edificación y construcción.

2. Urbanización: es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras de servicios básicos, equipamientos sociales y de servicios, y espacios públicos de vías 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 3.000 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 Parcial que lo desarrolle.

TÍTULO II
COMPONENTE ESTRUCTURANTE

CAPÍTULO 1
DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 38.- 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 Rocafuerte, independientemente de su organización política administrativa.

De acuerdo a su dimensión y ámbito de influencia que ejerce su función dentro del territorio se clasifican en: centro urbano principal, Comunidades rurales mayores, comunidades rurales menores y comunidades dispersas.

La localización de los asentamientos se representa en el catálogo normativo de planos del presente plan y corresponden a los núcleos urbanos del cantón Rocafuerte, categorizados de acuerdo a su escala de la siguiente manera:

Centro urbano principal de Rocafuerte. Constituido por el conglomerado de población que conforma la ciudad de Rocafuerte en el centro occidental del cantón. Constituye el nodo administrativo y de servicios del cantón.

Comunidades rurales mayores. Es aquella agrupación de pobladores localizada fundamentalmente a lo largo de los ejes viales relevantes y en proceso de compactación. Obedecen a esta clasificación:

1. El Pueblito
2. Higuerón;
3. Puerto Loor
4. Resbalón
5. San Eloy
6. San José De Las Peñas
7. Sosote
8. Valdez

Comunidades rurales menores. Se trata de una agrupación compacta de tamaño pequeño que ofrece una cobertura local en su ámbito de influencia. Obedecen a esta clasificación:

1. Danzarín
2. Buenos Aires
3. Cerecito
4. El Ceibal
5. El Cerrito
6. El Guarango
7. Frutillo
8. La Guayaba
9. Nueva Paquisha
10. Pasaje
11. San Andrés
12. San Jacinto
13. San Miguel De Tres Charcos
14. Tabacales;
15. Tierra Bonita

16. Tierras Amarillas
17. Valle Hermoso

Comunidades dispersas. Constituida por una agrupación de población con actividades residenciales agrícolas, dispersas por el territorio y vinculadas a las actividades agrarias. Localizada principalmente a lo largo de los ejes viales secundarios. Obedece a esta clasificación:

1. Cerro Verde
2. La Papaya;
3. La Recta
4. Las Jaguas
5. La California
6. El Horcón
7. Las Flores
8. Sosote Adentro
9. San Pedro Resbalón
10. La Morlaca
11. San Roque
12. Los Ríos
13. El Cardón
14. El Ébano
15. Guabital
16. Nueva Esperanza
17. El Muyuyo
18. El Guanábano
19. La Primavera
20. San Antonio
21. Tierra Dura
22. El Cerro
23. Puerto Higuerón
24. Horno De Pan
25. Ojo De Agua
26. La Horma
27. El Motete
28. Paja Colorada
29. La Lamar

Artículo 39.- 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 a la siguiente relación prioritaria:

1. Centro urbano principal de Rocafuerte.

Equipamientos para los servicios públicos de escala cantonal que permitan desarrollar la centralidad de comercio de producción agraria, de administración política cantonal y gestión cultural.

Se promoverá la diversificación de actividades.

2. Comunidades rurales mayores.

Equipamientos para los servicios públicos de escala local que permitan disfrutar de los servicios e infraestructuras correspondientes.

Se limitará la diversificación de actividades.

3. Comunidades rurales menores.

Asentamientos con usos residenciales, comerciales y servicios asentados fuertemente sobre vías

4. Comunidades dispersas.

Constituida por asentamientos dispersos con usos residenciales relacionadas con las actividades agrarias, ubicadas en ejes viales secundarios, con provisión de servicios y equipamientos básicos de salud y educación

CAPÍTULO 2

DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RURAL Y URBANO

Artículo 40.- Definición y jerarquización del sistema de conectividad vial del cantón Rocafuerte.

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 a su diferente jerarquía, facilitando, a su vez, su accesibilidad física.

Atendiendo a la escala de servicio se diferencia en sistemas vial estructurante y urbanístico.

El sistema de conectividad cantonal forma parte del componente estructurante y está clasificado, de acuerdo a su función, en Vías primarias, vías secundarias, vías terciarias y caminos vecinales, en el suelo rural de acuerdo al catálogo normativo de mapas y planos.

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

Vías Estructurantes:

- Primarias:
    - Expresas
    - Arteriales
    - Colectoras

Vías Urbanísticas:

- Secundarias:
    - Barriales
    - Peatonales

Artículo 41.- Vías Primarias cantonales

Son las siguientes vías que permiten la conexión interprovincial: E15; E38; E39; E39A; Prolongación de la E39A hasta la vía a Crucita.

Artículo 42.- 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:

Vía Rocafuerte – La Jagua – El Cerrito – El Frutillo – La Guayaba; Vía La Guayaba – Nueva Esperanza; Vía El Cerrito – El Pueblito; Vía El Pueblito – El Cerecito; Vía La Jagua – San Eloy; Vía El Higuerón – Puerto Higuerón; Vía Las Peñas – Sosote; Vía Rocafuerte – Puerto Loor – Tierras Amarillas; Vía Puerto Loor – Tabacales; Vía Sosote – Sosote Adentro; Vía Pasaje – Valdez; Vía Resbalón – San Pedro; Vía Danzarín – Ojo de Agua; Vía San Miguel de Tres Charcos – La Primavera; Vía Paja Colorada – El Motete; Vía San Andrés – Cerro Verde – El Guarango; Vía La Recta – La Papaya.

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 43.- 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-cantonal, se les debe dar mantenimiento permanente.

Artículo 44.- Caminos Vecinales en suelo rural

Son aquellas vías que sirven para conectar internamente las áreas rurales del cantón Rocafuerte, y las comunidades dispersas entre sí; sin llegar a reunir las características del resto de vías de rango superior.

Artículo 45.- 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 los corredores arteriales y las vías arteriales secundarias.

• Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema intercantonal.

• 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 dos carriles 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.

• Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de la vía expresa.

• 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.

(iii) Vías colectoras

La función de estas vías es de colectaras, es que conectan los centros generadores de tráfico entra sí con las vías arteriales y expresas, 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 secundarias 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 46.- Jerarquía de equipamientos

Los equipamientos estructurantes, se clasifican de acuerdo a 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.

CAPÍTULO 4

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

Artículo 47.- 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.

CAPÍTULO 5
CLASIFICACIÓN y SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 48.- Suelo rural. Concepto y clases.

Es el suelo 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.

Los asentamientos humanos de las comunidades dispersas ocupan suelo clasificado como rural ya que, aunque dispongan de cierto grado de urbanización y dotación de servicios; no reúnen las características para su clasificación como suelo urbano.

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 Protección
- Suelo Rural de Producción
- Suelo Rural de Expansión Urbana

Artículo 49.- 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 e incluyen ámbitos de los centros poblados rurales, mayores y menores, dentro de un entorno de suelo rural.

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

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

Artículo 50.- Suelo rural de producción. SRP.

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

Se podrán desarrollar, además, según el tratamiento asignado, actividades acuícolas con especies no introducidas, ganaderas, 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 51.- 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 a lo establecido en estas normas.

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 52.- Suelo rural de expansión urbana. SREU.

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano conforme a lo

establecido en estas normas. Será contiguo con el suelo urbano del cantón Rocafuerte. Este suelo acogerá las previsiones de crecimiento demográfico, productivo, socioeconómico y ambiental, y corresponde exclusivamente a las áreas delimitados en el catálogo normativo 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 a 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 a 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 53.- Suelo urbano consolidado. SUC.

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

Artículo 54.- 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 55.- 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.

Las áreas consideradas como urbanas de protección, son todas aquellas que rodean o cruzan la ciudad. En el Cantón Rocafuerte predominan las áreas de protección naturales, quebradas y los de alto valor eco sistémico, especialmente los Humedales 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 de acuerdo a lo usos específicos.

CAPÍTULO 6

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

Artículo 56.- 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 Rocafuerte, o en su caso, de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial.

Artículo 57.- 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, y destinarán suelo para sistemas públicos de soporte de acuerdo a los siguientes parámetros y condiciones:

- Se justificará el cálculo de la superficie útil urbanizable del polígono de intervención territorial.

- Si el PUGS no establece población horizonte, ésta se calculará en base a una densidad de mínimo 20 viviendas por hectárea.

- 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 éstos los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, recolección de basura.

- 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 a los estándares urbanísticos de cada escala de asentamiento humano:

a) Centro urbano principal

• Infraestructura y servicios: 100% de cobertura

o Agua potable, 100% de cobertura.

o Alcantarillado sanitario, 100% de cobertura.

o Alcantarillado pluvial, 100% de cobertura.

o Servicio de recolección de basura y barrido de calles, 100 % de cobertura.

o Servicio eléctrico, 100% de cobertura.

o Servicio de internet y datos, 100% de cobertura.

o Servicio de telefonía, 100% de cobertura.

• Equipamiento urbano: 17.33 m2 por habitantes

• Áreas verdes: 9 m2 por habitantes (área recomendada por la Organización Mundial de la Salud)

• Sistema vial: Vías con tratamiento medio

(b) Comunidades rurales mayores

• Infraestructura y servicios: 100% de cobertura

o Agua potable, 100% de cobertura.

o Saneamiento, 100% de cobertura.

• Equipamiento urbano: 8 m2 por habitantes

• Áreas verdes: 4 m2 por habitantes (área recomendada por la Organización Mundial de la Salud)

• Sistema vial: Vías con tratamiento medio.

- Reserva de suelo para vivienda: mínimo 20 viviendas por hectárea.

- 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 58.- Aprovechamiento urbanístico e instrumentos de gestión.

En la formulación del Plan Parcial éste deberá asignar edificabilidades específicas máximas en 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 a la Ley y justificará su equilibrio.

CAPÍTULO 7
REGULACIÓN DE USOS GENERALES

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

Artículo 59.- 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 a la terminología obligatoria contemplada en el artículo 33, de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 , 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 son: maíz, arroz, cacao, coco, plátano, banano, haba pallar, cebolla perla, higuerilla, algodón, coco 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 coco-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.

1.3 Uso pecuario: corresponde a las superficies de pastizales utilizados en ganadería extensiva ubicadas en su mayoría hacia el oeste en una estrecha franja en el eje norte-sur; y, hacia el extremo sureste inferior parte noroeste del cantón.

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 de 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.

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 el Lago ubicado en Los Tabacales, el Río Portoviejo, el sector Las Dos Bocas donde se une el Río Portoviejo con el Río Chico; los reservorios de albarradas localizados principalmente en el sector este del cantón; y el canal de riego ubicado en el eje centro oeste que sirve a los cultivos del sector, principalmente los de arroz.

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.

Así también, se han incorporado a estos usos los siguientes:

6. Uso de Servicio de Carretera: Definidos para las actividades de servicio desarrolladas a lo largo de las vías expresas y arteriales.

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 al conjunto de actividades que se pueden realizar los usos se agrupan de la siguiente forma:

- Uso residencial o de vivienda.

Es el suelo destinado a la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles y/o restringidos, en lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva).

- Uso comercial C1.

Es el suelo destinado a actividades comerciales cuyas características requieran de áreas no menores de 480 m2, o que causen conflictos con las reglamentaciones de convivencia urbana. Están consideradas su ubicación en la vía expresa denominada Avenida Don Bosco, y tendrán carácter restrictivo en cantidad y calidad de las mismas.

- Uso Comercial y de servicios C2

Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en: áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectivo).

- Uso de protección ambiental ecológica.

Son los usos del suelo designados para la conservación y protección de los ecosistemas urbanos de Rocafuerte y que por razones ambientales deben recuperarse y protegerse para el equilibrio ecológico,

producción agrícola, calidad ambiental y paisajística de la ciudad.

Artículo 61.- Lote mínimo asociado a los PITS de suelo rural.

Las dimensiones mínimas de los lotes de suelo rural de uso agrícola, 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 el 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 protección productiva: PIT 12, 14, y en el PIT 3 de tratamiento de Protección Producción.

- 12 hectáreas en los PITS restantes, de tratamientos de recuperación, conservación y el PIT 7, 8 y 10 de protección producción.

Sin perjuicio que otro estudio de mayor profundidad y conocimiento de las realidades socio-culturales 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 a lo estipulado por la Autoridad Agraria Nacional, la misma que deberá llevar una correlación local de las condiciones específicas del cantón Rocafuerte y su sistema socio cultural.

Artículo 62.- Lote mínimo asociado a los usos específicos en suelo urbano.

Las dimensiones mínimas de los lotes quedan asociados a los usos generales de acuerdo a la siguiente relación:

- Uso Residencial R1 y R2: 120 m2
- Uso Comercial C1: 480 m2.
- Uso Comercial C2: 105 m2.
- Uso de Zona de Regulación Especial: ZE: 120 m2
- Uso de protección ambiental PAE: no fraccionable.

Las proporciones mínimas serán las siguientes:

- 105 m2: 7 X 15
- 120 m2: 8 X15
- 480 m2: 12 X 40

Lotes existentes inferiores al lote mínimo con o sin edificaciones

Artículo 63.- Lotes existentes inferiores al lote mínimo con o sin edificaciones.

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 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.

Las obras admisibles en las edificaciones existentes en lotes inferiores al lote mínimo se permitirán respetando las siguientes medidas:

Frente de 3 m

Para infraestructura mayor a 24 m2

Máximo: 2 pisos

- 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 (estudio de detalle).

- Otros

CAPÍTULO 8
CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN

Artículo 64.- Ámbito de aplicación de las condiciones específicas de protección ambiental y de protección ante amenazas.

De acuerdo a 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.

- Bosque Seco Higuerón – Las Peñas – Sosote.

- Bosque Tropical Húmedo Ojo de Agua – La Lamar

- Humedal El Tabacal

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 inundables por desbordamiento de los Ríos Portoviejo y Chico, especialmente en toda la llanura de inundación.

- Áreas de desbordamiento de quebradas y canales de riego.

- Áreas inundables por estancamiento de aguas en zonas urbanizadas y/o con infraestructuras de drenaje obsoletas o inexistentes.

- Áreas de movimientos en masa y flujos de lodo en zonas de ladera. Principalmente a lo largo de la vía Rocafuerte-Río Chico: las comunidades de Resbalón, Valdez, Paquisha, Higuerón, Pueblito, San Jacinto; y a lo largo de las vías en suelo rural.

Artículo 65.- 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, tales como el matorral seco que constituyen las formaciones vegetales denominadas: Armatocereus cartwrightianus, Opuntia lutea, Ipomoea sp., Jacquinia sprucei, Luffa operculata, Prosopis juliflora, Macranthisiphon longiflorus, entre otras. Del mismo modo, se preservarán las gramíneas, especies herbáceas que constituyen principalmente la cobertura vegetal seca del cantón.

En el bosque tropical húmedo se atenderá al mantenimiento de la diversidad de su flora y

fauna; y a la conservación o plantación, cuando sea necesaria, de especies de árboles caducifolios, como la ceiba, la higuera, el caucho, la ceiba bonga, y las plantas heliconeaceas.

Se protegerá especialmente el humedal "El Tabacal" para conservar su valor patrimonial como parte del Inventario de Humedales del Ecuador. Se presentan en el humedal dos zonas claramente diferenciadas: una zona inundada y otra inundable estacionalmente. En la Zona Inundada sobresale una formación lacustre dominada por vegetación hifrofítica e islas flotantes esporádicas. El área pantanosa mantiene un bajo nivel de agua y se encuentra bordeando la laguna denominada por Jacinto de agua (Eichhornia azzurea) así como ciperales, graminales y comunidades vegetales de totorales. Bordeando estas áreas lacustres, existen zonas de inundación temporal, ocupadas en su mayor parte por gramíneas xerofíticas. Se protegerá, fomentará e impulsarán los cultivos en las áreas de influencia del humedal.

Artículo 66.- 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 y normas. Esta información podrá ser objeto de estudio a menor escala y servir, a su vez, para generar mapas de riesgos.

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

Amenaza: Es un proceso, fenómeno natural o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, disrupciones 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 a 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 mas 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 topográficos y la velocidad es menos 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 profundidad hablando en términos topográficos 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 Rocafuerte 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 67.- 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 Rocafuerte 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 Rocafuerte, 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 68.- 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 Rocafuerte 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.

Se aplicarán las siguientes medidas en la franja de protección desde los bordes de los márgenes del río, cañaverales, esteros, quebradas, canales de riego y de drenaje, lagunas, lagos, alcantarillas, ducto cajón, humedales y otros relacionados al drenaje de evacuación de agua:

- Rio principales: 50 metros de retiro desde los márgenes

- Quebradas, esteros y cañaverales: 25 metros de retiro desde el borde superior de la sesión transversal
- Canal de riego y drenaje: 15 metros de retiro desde los márgenes
- Humedales, laguna, lagos: 25 metros de retiro desde el borde superior de la sesión transversal
- Acueducto, alcantarillas, ducto cajón: 15 metros de retiro desde los márgenes.
- Franja de protección de las colinas
- Corte de colina o pendiente: 15 metro de alejamiento
- Ladera: 10 metros de alejamiento
- Corona superior de la colina: 10 metros de alejamiento

Artículo 69.- 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 70.- Responsabilidad ante infracciones y sanciones.

El GAD Municipal de Rocafuerte, 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 y lo aprobado por el GADMCR para el efecto, 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 Rocafuerte, 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 71.- 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 a 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 a lo estipulado en el catálogo normativo de mapas y planos del presente PUGS:

• En el suelo rural quedan estipulados 16 Polígonos de Intervención Territorial

• En el suelo urbano del centro urbano principal de Rocafuerte quedan estipulados 13 Polígonos de Intervención territorial

• Comunidades Rurales Mayores y Comunidades Rurales Menores, quedan estipulados los Polígonos de Intervención

Territorial en relación a la sub clasificación del suelo urbano de cada uno de los núcleos urbanos, de acuerdo al catálogo normativo de mapas y planos del presente PUGS.

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 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 72.- 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 73.- 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 a la estrategia común que permitirá un aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.

1. Tratamientos y PIT asignados en suelo rural.

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: 1, 2, 5, 9

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: 4, 6, 11, 13.

c. Tratamiento de protección y producción: suelos afectados por amenazas de inundación con presencia de cultivo cuya actividad deberá migrar hacia actividades orgánicas además de implementar biocorredores turísticos y fincas integrales.

Se diferencian dos zonas: la afectada por la amenaza de inundaciones (zona baja) y la afectada por la amenaza de movimientos en masa (zona alta). PIT números: 3, 7, 8, 10

d. Tratamiento de promoción productiva: áreas de suelo orientados a la producción agraria y acuícola de forma sustentable, bajo normas de control ambiental que garanticen la seguridad alimentaria y la sostenibilidad social, económica y productiva de sus habitantes, de conformidad con la legislación ambiental y agraria. PIT números: 12, 14, 15, 16.

e. Tratamiento de recuperación productiva. Estos Polígonos de Intervención Territorial fueron considerados, dadas las actividades que se deben implementar a estos suelos, que anteriormente fueron destinados a la producción agrícola, y que en los últimos años han sido degradados por el inadecuado manejo productivo y necesitan intervención para recuperar su vocación.

Artículo 74.- Polígonos de intervención territorial en suelo urbano y tratamientos urbanísticos.

Los polígonos de intervención territorial en el suelo urbano, se dividen en 13, y cada uno de ellos queda caracterizado por una estrategia común o tratamiento urbanístico, en base a al cual se determina el aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad general máxima.

1. Tratamiento de renovación y conservación

Se aplica a aquellas zonas de la ciudad, principalmente del centro histórico de Rocafuerte, que se encuentran provistas de todos los servicios públicos de soportes de acuerdo a lo estándares urbanísticos, cuya infraestructura se encuentra consolidada manteniendo una morfología principal de edificaciones aportaladas, que deberán de preservarse, como parte de su patrimonio e historia.

Los proyectos generados en este PIT, irán relacionados al reemplazo o el mejoramiento sustancial de su infraestructura pública, mediante regeneraciones urbanas que busquen mejorar la dinámica social, la seguridad y la actividad económica de la Ciudad.

2. Tratamiento de renovación

Aplicada a las zonas que se encuentran provistas de todos los servicios de acuerdo a los estándares urbanísticos, en zonas del casco comercial del Rocafuerte, en donde se busca la realización de proyectos encaminados al reemplazo o el mejoramiento sustancial de su infraestructura pública, mediante regeneraciones urbanas que busquen mejorar la dinámica social, la seguridad y la actividad económica de la Ciudad.

3. Tratamiento consolidación

Se aplica en aquellas zonas, cuyas áreas presentan déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

4. Tratamiento de desarrollo

Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los estándares urbanísticos.

5. Tratamiento de mejoramiento integral

Se aplica a aquellas zonas que se caracterizan por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial y urbanización.

6. Tratamiento de consolidación paisajística

Se aplica a aquellas zonas del perímetro norte de la ciudad de Rocafuerte, que conforman el polígono de intervención territorial 9, estas intervenciones están dirigidas a precautelar las áreas naturales, manteniendo y aprovechando los recursos paisajísticos de la ciudad de Rocafuerte, en la parte norte sobre la Av. don Bosco.

Los tratamientos asignados están orientados a realizar un uso sostenible y responsable de estos recursos permitiendo proyectos y actividades que generen rentas y que aseguren la permanencia de los recursos. Las acciones de gestión en estas áreas deben contar con planes y proyectos específicos que garanticen lo mencionado.

Las actuaciones urbanísticas y edificatorias estarán orientadas a realizar un uso sostenible y responsable de los recursos permitiendo proyectos y actividades que generen rentas asegurando la permanencia de los recursos. Las acciones de gestión en estas áreas deben contar con planes y proyectos específicos que garanticen lo mencionado y se desarrollarán mediante planes parciales.

7. Tratamiento de conservación

Este tratamiento dirige las intervenciones a precautelar las áreas naturales de Rocafuerte, fundamentalmente los humedales, las colinas que rodean los núcleos urbanos y el área de cultivos y canales de riego.

Las actuaciones se orientarán a realizar un uso sostenible y responsable de estos recursos permitiendo proyectos y actividades que generen rentas y que aseguren la permanencia de los recursos. Las acciones de gestión en estas áreas deben contar con planes y proyectos específicos que garanticen lo mencionado.

8. Tratamiento de recuperación

Se aplica a aquellas zonas, cuyas intervenciones están dirigidas a recuperar las áreas naturales, por sus condiciones ambientales y de funcionamiento ecológico, que han sido deforestadas o afectadas por la urbanización y acciones antrópicas.

Artículo 75.- 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 a 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 realizar 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 76.- 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 77.- 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 y del coeficiente de utilización del suelo.

CAPÍTULO 2
CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

Artículo 78.- Articulación con ordenanza del PUGS anterior.

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 79.- Frente del lote y retiros mínimos de la edificación.

En general, los lotes tendrán una dimensión mínima de frente o lindero frontal de 7 metros, con un fondo máximo proporcional de la siguiente manera:

Con Frentes entre	Fondo máximo
7 a 10	20 m
10.01 a 20	40 m
20.01 a 30	60 m

Las proporciones mínimas serán las siguientes:

Para los polígonos de uso específico correspondientes:

- Residencial R1 – R2 120 m2: 8 X 15
- Comercial C1: 480 m2: 12 X 40
- Comercial C2: 105 m2: 7 X 15

- Zona de Regulación Especial ZE: 120 m2: 8 X 15
- Protección Ambiental y Ecológico PAE: no fraccionable

A nivel general, se fija un retiro posterior de la edificación respecto al lindero del fondo de 2 metros.

Artículo 80.- Coeficiente de ocupación del suelo

En el caso de Rocafuerte se propone favorecer una ocupación del suelo de no mayor al 70% del área de los predios para mejorar los índices de permeabilidad de la ciudad y demandar una intensidad mediana en las infraestructuras de la ciudad. Su fórmula de cálculo será:

Área del terreno X 70% = Área de construcción en superficie permitida

Artículo 81.- Coeficiente de utilización del suelo

Es la superficie construida máxima que puede edificarse en una parcela. En el caso de Rocafuerte se permitirá la construcción en determinadas áreas una altura de hasta de 4 pisos de altura en la edificación de la ciudad. En el centro de la ciudad esta condición debe considerarse en máximo 3 pisos.

PIT 1: Centro de la Ciudad = 3 pisos

PITS: 2, 3, 4, 5, 7 y 9 = 4 pisos

Las edificaciones en altura, podrán realizar volados de 1 metro hacia los retiros de la construcción.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO

Artículo 82.- Definiciones de usos específicos

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.

Artículo 83.- Usos, códigos y actividades asociados a los usos generales.

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	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

Comercio Barrial			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 mayor y 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 rapidas, 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 mudanzas; 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
Y **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 abarrotes; depósito de aparatos eléctricos; depósitos de materiales de construcción; depósitos de maquinarias; tratamiento de 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.
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares	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

	YM-3	Talleres y servicios especializados	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
	YA	Industria de alto impacto	piladoras de granos, procesamiento de ácidos, aceites, alcocholes, 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, combusible, pintura, solventes, productos químicos y explosivos en general), ensamble o fabricación de maquinaria, hormigoneras, procesamiento de cal, yeso, fundición de metales
	Y-AG	Industria agropecuaria	centros de crianza o faenamiento de animales para desposte, Industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios; comercio de intercambio mayorista; biotecnología de la producción; mercados de trasferencias; 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. Actividades veterinarias ganaderas; zootecnia; tratamiento de envasado y distribución de agua purificada industrial; producción y venta de hielo industrial; fabricación de chifle industrial y similares.
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2	centros de faenamiento avícola
MA Mediambiental 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 del corredor colindante al Canal Maravilla y sus respectivos tramos, 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	Acuacultura Especies Introducidas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
	P-AEN	Acuacultura 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 penitenciarías, funerarias, cementerio parroquial, salas de velación, osario. Parque cementerio, camposantos, crematorios. Terminal interprovincial, Centro de acopio, camal municipal.campos feriales Subestaciones eléctricas.

Artículo 84.- Compatibilidad entre usos.

De forma específica se detallan las compatibilidades asociadas a cada uno de los usos establecidos, de acuerdo al 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: C1						
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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X

E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: C2						
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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X

E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: ZE						
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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: 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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: R2						
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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: PAE						
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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas		X		
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos			X	

USO ESPECÍFICO: CR1						
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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: RR1						
CÓDIGO GENERAL	**CÓDIGO ESPECÍFICO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**COMPATIBILIDAD**			
			P	**C**	**R**	**PR**
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial	X	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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

USO ESPECÍFICO: SC						
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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuacultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	EQ	Equipamientos		X		

*Para el uso de entretenimiento nocturno se deberá observar la Ordenanza que reglamenta el funcionamiento de los locales y comercios que expenden y comercializan bebidas alcohólicas

CAPÍTULO 4

REGULACIÓN ESPECÍFICA DE AMENAZAS DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.

Artículo 85.- 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

o Amenaza por Inundación

En función de la condición de la amenaza, se plantean las siguientes medidas de intervención en los PIT N° 1, 2,3,4,5,7 y 8:

Nivel de Amenaza	Intervención prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
Alto	• 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. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	• Restricciones en las construcciones en los sectores que están urbanizados, deberá presentar los estudios respectivos y definitivo según el proyecto a presentar, y el plan de mitigación en reconstrucciones y 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 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 relación con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. • Reubicación de familias que presentan una mayor condición de riesgo. • Recuperación de zonas de riesgos como suelo de protección.	• 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	• 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 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 relación con las	• 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 recomendaciones de los estudios realizados, si es que el caso lo requiere, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en reconstrucciones o 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 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 relación con las	• Instalación de sistema comunitario de alarma. • Organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.

	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, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. • Implementación de obras de protección en zonas urbanizadas. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	
Bajo	• 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, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	• Realizar los estudios pertinentes según el proyecto a presentar, antes de alguna intervención 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 reconstrucciones y 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.	

En función de la condición de la amenaza, se plantean las siguientes medidas de intervención en el PIT N° 9

Nivel de Amenaza	Intervención prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
Alto	• 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), del margen izquierdo de la vía estatal con relación desde la Av. Sucre y entrada a la comunidad las Jaguas. • En la parte derecha de la vía estatal con relación a la Av. Sucre y entrada a la comunidad Las Jaguas, en el sector que no está consolidado, antes de alguna intervención constructiva, deberá realizar los estudios pertinentes y definitivos y presentar el proyecto de mitigación según los resultados o recomendaciones de los estudios antes mencionado, y deberá	• Restricciones en las construcciones en los sectores que están urbanizados, deberá presentar los estudios respectivos y definitivo según el proyecto a presentar, y el plan de mitigación en reconstrucciones y 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 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 relación con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	• 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.

	realizar un relleno a nivel superior de la vía estatal con su respectiva compactación y muro de confinamiento, en concordancia con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. • 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.	• Reubicación de familias que presentan una mayor condición de riesgo. • Recuperación de zonas de riesgos como suelo de protección.	
Medio	• 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 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 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, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	• 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 recomendaciones de los estudios realizados, si es que el caso lo requiere, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en reconstrucciones o 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 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 relación con las recomendaciones o resultados de los estudios antes mencionado. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. • Implementación de obras de protección en zonas urbanizadas. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	• Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de un plan de vigilancia en zonas susceptibles. Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.
Bajo	• Realizar los estudios pertinentes según la amenaza 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. • Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto	• Realizar los estudios pertinentes según la amenaza antes de alguna intervención 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 reconstrucciones y construcciones nuevas. • Monitoreo del cumplimiento de estándares de construcción según uso de suelo. • Control de construcciones en suelos de protección y las construcciones informales.	

	cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	• Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	

En función de la condición de la amenaza, se plantean las siguientes medidas de intervención en los PIT N° 1,3,5,6,7 y 10:

Nivel de Amenaza	Intervención prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
Alto	• 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.	• Restricciones de las construcciones en los sectores que están urbanizados, deberá presentar los estudios respectivos y definitivo según el proyecto a presentar, y el plan de mitigación en construcciones ya existentes o para construcción o reconstrucción. • Respetar el alejamiento o retiro 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. • Reubicación de familias 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.	• 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	• 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.	• 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 o reconstrucciones. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. • Implementación de obras de protección en zonas urbanizadas. • 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.	• 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	• Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención constructiva o proyecto a implementar y presentar la obra de mitigación según los estudios	• Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención o proyecto a implementar y presentar la obra de mitigación según los estudios realizados en	

	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. • 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.	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 y reconstrucciones. • 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.	

NOTA: En los barrios Colinas Pichincha y Cruz Visión se mantiene la prohibición de construcción, mientras se finalizan los estudios a detalles, así como sus planes complementarios que permitan obtener los resultados definitivos, barrios que están incluidos en el PIT N° 6.

En función de la condición de la amenaza, se plantean las siguientes medidas de intervención en los PIT N° 11

PIT 11	Intervención prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
CONSERVACIÓN	• No permitir la construcción de viviendas, y otras que no representen habitabilidad, condicionadas al uso y ocupación del suelo. • Control de 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.	• Realizar reforestación, evitar cortes de pendientes o alguna intervención que no sea compatible con la zona de conservación. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. • Implementación de obras de protección • 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.	• Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.

En función de la condición se plantean las siguientes medidas de intervención en el PÏT 12:

PIT 12	Intervención prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
ZONA DE RECUPERACIÓN	• No permitir la construcción de viviendas y otras actividades que no representen habitabilidad, condicionada al uso y ocupación de suelo.	• Realizar reforestación, evitar cortes de pendientes o alguna intervención constructiva que no sea compatible con la zona de recuperación.	• Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario.

	• Control de 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.	• Mantenimiento de obras de mitigación existente. • Implementación de obras de protección • 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.	• Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.

•

Para las Comunidades Mayores

o Amenaza por Inundación

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

Nivel de Amenaza	Intervención prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
Alto	• 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.	• Restricciones en las construcciones en los sectores que están urbanizados, deberá presentar los estudios respectivos y definitivo según el proyecto a presentar, y el plan de mitigación, las construcciones nuevas o reconstrucciones deberán ser aprobadas como modelos palafíticos, para evitar rellenos y evitar riesgos futuros por inundaciones. • Las áreas que están frente a la vía estatal, se sugieren 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. • Realizar las obras de mitigación hidráulica integral en el sector. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. • Reubicación de familias que presentan una mayor condición de riesgo. • Recuperación de zonas de riesgos como suelo de protección.	• 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	• 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 ser aprobadas como modelos	• 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 antes mencionado, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas o reconstrucciones, las construcciones deberán ser	• Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes

	palafíticos, para evitar rellenos y evitar riesgos futuros por inundaciones. • 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.	aprobadas como modelos palafíticos, para evitar rellenos y evitar riesgos futuros por inundaciones. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. • Implementación de obras de protección en zonas urbanizadas. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.
Bajo	• 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.	• Realizar los estudios pertinentes según la amenaza antes de alguna intervención 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. • 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	• 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.	• Reubicación de familias 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.	

o

Amenaza por Movimiento en Masa

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

:

Nivel de Amenaza	Intervención prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
Alto	• Prohibición de construcciones en los sectores que no esté urbanizados. • Control de construcciones en zonas de amenaza alta.	• Restricciones de las construcciones en los sectores que están urbanizados, deberá presentar los estudios respectivos y definitivo según el proyecto a presentar, y el plan de mitigación	

	• Prohibición de construcciones en laderas y cortes de pendientes y de la corona superior de la colina.	en construcciones ya existentes o para construcción o reconstrucción. • Respetar el alejamiento o retiro 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. • Reubicación de familias 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.	
Medio	• 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.	• 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 y reconstrucciones. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. • Implementación de obras de protección en zonas urbanizadas. • 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.	• 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	• 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.	• Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención 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 y reconstrucción. • 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	• 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, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje.	• Reubicación de familias 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.	

• Para las Comunidades Menores

o Amenaza por inundación

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

Nivel de Amenaza	Intervención prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva
Alto	• 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.	• Restricciones en construcciones en los sectores que están urbanizados, deberá presentar los estudios respectivos y definitivo según el proyecto a presentar, y el plan de mitigación en las reconstrucciones y construcciones nuevas, las construcciones deberán ser aprobadas como modelos palafíticos, para evitar rellenos y riesgos futuros por inundaciones. • Las áreas que están frente a la vía estatal, se sugieren 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. • Realizar las obras de mitigación hidráulica integral en el sector. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje. • Reubicación de familias que presentan una mayor condición de riesgo. • Recuperación de zonas de riesgos como suelo de protección.	• 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	• 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	• 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	• Instalación de sistema comunitario de alarma. • Implementación de programa de

	antes mencionado, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas, las construcciones deberán ser aprobadas como modelos palafíticos, para evitar rellenos y evitar riesgos futuros por inundaciones. • 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.	antes mencionado, y las recomendadas por el técnico del GAD Municipal, en construcciones nuevas o reconstrucciones, las construcciones deberán ser aprobadas como modelos palafíticos, para evitar rellenos y evitar riesgos futuros por inundaciones. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. • Implementación de obras de protección en zonas urbanizadas. • Respetar el alejamiento de los canales, alcantarillas, ducto cajón, laguna o lagos, humedales, vías, y todo lo que tenga que ver con drenaje.	organización y fortalecimiento comunitario. • Elaboración de planes comunitarios de emergencia. • Fortalecimiento de la capacidad de respuesta.
Bajo	• 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.	• Realizar los estudios pertinentes según la amenaza antes de alguna intervención 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. • 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	• 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.	• Reubicación de familias 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.	

o

Amenaza por Movimiento en Masa

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

Nivel de Amenaza	Intervención prospectiva	Intervención correctiva	Intervención reactiva

Alto	• 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 y de la corona superior de la colina.	• Restricciones de las construcciones en los sectores que están urbanizados, deberá presentar los estudios respectivos y definitivo según el proyecto a presentar, y el plan de mitigación en construcciones ya existentes o para construcción o reconstrucción. • Respetar el alejamiento o retiro 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. • Reubicación de familias 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.	
Medio	• 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.	• 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 y reconstrucciones. • Mantenimiento de obras de mitigación existente. • Implementación de obras de protección en zonas urbanizadas. • 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.	• 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	• 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.	• Realizar los estudios pertinentes antes de alguna intervención 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 y reconstrucción. • 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.	• 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	• 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, corona superior de la colina, cortes de pendientes y todo lo que tenga que ver con drenaje.	• Reubicación de familias 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.	

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

CAPÍTULO 5
CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS ESPECÍFICOS EN SUELO RURAL

Artículo 86.- 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:

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 Sostenibiles	Actividades de Apicultura, Actividades Policultivos y Cultivos Peremnes, 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	Preotección 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 rapidas, 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	Acuacultura Especies Introducidas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
	PR-3	Acuacultura 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

De esta manera, se han determinado las siguientes compatibilidades:

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 AMBIENTAL RURAL						
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 Sostenibiles		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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuacultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	

USO ESPECÍFICO: PRODUCCIÓN RESTRINGIDA						
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 Sostenibiles	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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuacultura Especies Nativas			X	
E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	

USO ESPECÍFICO: PRODUCCIÓN						
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 Sostenibiles	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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuacultura Especies Nativas			X	
E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	

USO ESPECÍFICO: SERVICIOS DE CARRETERA						
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 Sostenibiles			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	Acuacultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuacultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	

TÍTULO IV

GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 87.- 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 88.- 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 89.- 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 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 90.- 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 91.- 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 92.- 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:

- En bandas (1) lineales, que puedan ser arboladas, a lo lago de los ejes viarios principales de 3 m de ancho.

- En unidades (2) especiales, autónomas o aisladas, donde se pueda inscribir un círculo de no menor de 5 metros de radio, para garantizar una forma con un tamaño que sea funcional.

- Con esto se evitan superficies residuales tipo “jardineras” generando sendas lineales (1) y unidades aprovechables (2) al menos para arbolado urbano o el juego de niños.

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 vías

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 Rocafuerte 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 93.- 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 proceso 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 94.- 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 95.- 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 subscribirán 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 Rocafuerte, de acuerdo al procedimiento que se establezca y serán requisito para la cancelación al contratista.

CAPÍTULO 2
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

Artículo 96.- Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo.

Sin perjuicio de lo determinado en estas normas el GAD Rocafuerte podrá aplicar y desarrollar los instrumentos de gestión de suelo contenidos en el Título IV de la LOOTUGS, su reglamento y normas secundarias que el órgano rector pueda dictar, concretándolos mediante ordenanzas específicas que podrán integrarse a estas normas, como anexo del correspondiente título IV, en el momento de la actualización del PUGS coincidiendo con la actualización del PDOT.

Artículo 97.- 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 Rocafuerte. 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 98.- 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 derecho a realizar dichas actuaciones está condicionado a la prestación económica que se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

C (R$/m²) = V / CAb

- C: concesión (contraprestación económica) por m² (opcionalmente se multiplica por la cantidad de m² adicionales que se desea adquirir),
- V: el valor del m² del terreno. Normalmente la valoración catastral.
- CAb el Coeficiente (Índice) de edificabilidad básico del terreno (por el cual no se cobra contraprestación), este no es un índice urbanístico, sino un índice que se define políticamente. Lo mejor -o mejor dicho lo recomendable- es que sea 1,0 para toda la ciudad (excepto áreas de urbanización restringida), con eso se puede eliminarlo de la fórmula.
- Se pueden agregar factores de corrección que son variables en función del planeamiento, de los usos, del interés social entre otros.

Artículo 99.- 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: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 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 100.- Reserva de suelo para Vivienda de interés social

Quedan declaradas, de acuerdo al artículo 66 de la LOOTUGS, como zonas de interés social las áreas de suelo rural de expansión urbana contiguas al núcleo urbano de Sosote, que permitirán promover procesos de relocalización de viviendas afectadas por riesgo alto e impulsar el acceso a la vivienda con fines sociales. Todo ello sin perjuicio de que con posterioridad a la entrada en vigor de este PUGS el GAD pueda asignar esta calificación a otras áreas de suelo urbano.

El PUGS establece a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, un porcentaje de suelo para vivienda de interés social, de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.

Artículo 101.- 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 102.- 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 municipal 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 Rocafuerte, 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.

Se define, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo, para los efectos de este instrumento de gestión, las siguientes áreas:

1. Uso de suelo Agroindustrial – De acuerdo a los Usos de Suelos Generales del Componente Rural, definido en el Catálogo Normativo de mapas y planos (Lámina CRU-02).

2. PIT 8 de Desarrollo del Centro Urbano Principal - De acuerdo a los Tratamientos del Centro Urbano Principal del Componente Urbanístico, definido en el Catálogo Normativo de mapas y planos (Lámina CUR-01).

Artículo 103.- Afectaciones.

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico 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.

Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

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, Comunidades Rurales Mayores y Comunidades Rurales Menores en sus jerarquías estructurantes:

- Equipamientos
- Áreas verdes y zonas de protección
- Vías

Artículo 104.- 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.

Las Unidades Actuación Urbanísticas, definidas y delimitadas en el presente plan, a fin de estipular condiciones de ordenación urbanística a detalle, corresponden a las siguientes:

1. Uso de suelo Agroindustrial – De acuerdo a los Usos de Suelos Generales del Componente Rural, definido en el Catálogo Normativo de mapas y planos (Lámina CRU-02).

2. PIT 8 de Desarrollo del Centro Urbano Principal - De acuerdo a los Tratamientos del Centro Urbano Principal del Componente Urbanístico, definido en el Catálogo Normativo de mapas y planos (Lámina CUR-01)

Artículo 105.- Planes complementarios

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 Rocafuerte, se han definido la elaboración de los siguientes planes complementarios con las siguientes condiciones:

a) Los siguientes suelos, quedarán prohibidos de cualquier intervención privada que desarrolle y genere: subdivisiones o infraestructura, sin previamente haber sido desarrollados y autorizados por el GAD Municipal: planes parciales, especiales o unidades de actuación urbanística correspondientes:

1. Uso de suelo Agroindustrial – De acuerdo a los Usos de Suelos Generales del Componente Rural, definido en el Catálogo Normativo de mapas y planos (Lámina CRU-02)

2. PIT 8 de Desarrollo del Centro Urbano Principal - De acuerdo a los Tratamientos del Centro Urbano Principal del Componente Urbanístico, definido en el Catálogo Normativo de mapas y planos (Lámina CUR-01)

3. PIT 6 de Mejoramiento Integral - De acuerdo a los Tratamientos del Centro Urbano Principal del Componente Urbanístico, definido en el Catálogo Normativo de mapas y planos (Lámina CUR-01)

4. PIT 11 y 13 de Conservación - De acuerdo a los Tratamientos del Centro Urbano Principal del Componente Urbanístico, definido en el Catálogo Normativo de mapas y planos (Lámina CUR-01)

5. PIT 12 de Recuperación - De acuerdo a los Tratamientos del Centro Urbano Principal del Componente Urbanístico, definido en el Catálogo Normativo de mapas y planos (Lámina CUR-01)

6. Polígono de Expansión Paisajística del Centro Urbano Principal – De acuerdo al límite urbano del Componente Estructurante Urbano (CEU – 27)

7. Polígono de Expansión Urbana de la Comunidad Rural Mayor Sosote – De acuerdo a la expansión del límite urbano del componente estructurante urbano (Lámina CEU-30)

b) Los siguientes suelos, podrán ser desarrollados por medio de planes parciales, especiales o unidades de actuación urbanística correspondientes, que generen a más detalles las condiciones urbanísticas:

1. Polígonos 2, 3, 4, 5, 7, 9 y 10 De acuerdo a los Tratamientos del Centro Urbano Principal del Componente Urbanístico, definido en el Catálogo Normativo de mapas y planos (Lámina CUR-01)

2. Polígonos definidos en las Comunidades Rurales Mayores y Comunidades Rurales Menores de acuerdo al Catálogo Normativo de mapas y planos.

TÍTULO V
DISPOSICIONES

CAPÍTULO 3
DISPOSICIÓN GENERAL

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

CAPÍTULO 4
DISPOSICIONES REFORMATORIAS

Primera. Estas normas prevalecerán sobre la ordenanza del PUGS anterior 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 dicha ordenanza. El articulado resultante se compilará como anexos de esta norma jurídica en los términos que se establece en sus disposiciones, momento en el cual quedará sin efecto la ordenanza del PUGS anterior.

CAPÍTULO 5
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. En el plazo de 12 meses máximo se aprobará la Ordenanza y/o procedimientos que estipulen las normas del presente PUGS.

Segunda.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rocafuerte 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 el articulado del capítulo X, XI y XII de la Ordenanza del PUGS anterior, que será adaptado en un tiempo de 12 meses a las nuevas disposiciones e incorporado a estas normas.

CAPÍTULO 6
DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Estas normas prevalecerán sobre la ordenanza del PUGS anterior 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 derogatoria de dicha ordenanza, momento en el cual quedará sin efecto la ordenanza del PUGS anterior.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. – VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, página web y gaceta oficial Municipal

SEGUNDA. – NOTIFICACION. -Notifíquese con la presente Ordenanza al Presidente de la Asamblea Nacional, en la forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantòn Rocafuerte, hoy trece de septiembre de dos mil veintiuno.

Fírmado electrónicamente por:
ROQUE PATRICIO ZAMBRANO MACIAS

LCDO. ROQUE PATRICIO ZAMBRANO MACIAS ALCALDE Y PRESIDENTE DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE. -

Fírmado electrónicamente por:
FELIX AMADO MENDOZA MEDINA

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CANTÓN ROCAFUERTE.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. – LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON ROCAFUERTE 2021, fue legal y debidamente discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, en dos sesiones distintas,

sesión ordinaria del día jueves 06 de septiembre del 2021, y extraordinaria del dia lunes 13 de septiembre del 2021, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD". Habiendo sido aprobada definitivamente el lunes 13 de septiembre del 2021.

Firmado electrónicamente por:
FELIX AMADO MENDOZA MEDINA

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE. - Rocafuerte, 13 de septiembre del 2021.- De conformidad a la razón que antecede, y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", se remite el presente Cuerpo normativo al Señor alcalde del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, Lcdo. Roque Patricio Zambrano Macias, para su sanción y promulgación. -

Firmado electrónicamente por:
FELIX AMADO MENDOZA MEDINA

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE. - Rocafuerte, 13 de septiembre del 2021.-De conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 322 inciso cuarto del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", Habiéndose observado el trámite legal, y, por cuanto la presente ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO COMO LEY MUNICIPAL LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTÓN ROCAFUERTE 2021.**

Firmado electrónicamente por:
ROQUE PATRICIO ZAMBRANO MACIAS

LCDO. ROQUE PATRICIO ZAMBRANO MACIAS. - ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE. –

Proveyó y firmó el Decreto que antecede el Señor Lcdo. Roque Patricio Zambrano Macias ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, el lunes 13 de septiembre del 2021.

Firmado electrónicamente por:
FELIX AMADO MENDOZA MEDINA

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

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

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

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