

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOVERDE - ESMERALDAS**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN DE RIOVERDE**

**ORDENANZA MODIFICATORIA A LA
ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL 2020 - 2032, QUE
INTEGRA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2021 – 2033**

**ORDENANZA MODIFICATORIA A LA
ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL
PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL
CANTÓN RIOVERDE 2020 - 2032, QUE
INTEGRA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL
CANTÓN RIOVERDE 2021 – 2033.**

Contenido

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....

CONSIDERANDO:

TITULO I PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....

 SUBTITULO I GENERALIDADES.....

TITULO II PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

 SUBTÍTULO I – GENERALIDADES

 CAPÍTULO I – CONCEPTOS GENERALES

 CAPÍTULO II - DEFINICIONES

 SUBTÍTULO II – PERÍMETROS URBANOS.....

 SUBTÍTULO III – RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

 CAPÍTULO I - RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

 CAPÍTULO II - INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA.....

 CAPÍTULO III – USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

 CAPÍTULO IV - PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO.....

 CAPÍTULO V - EDIFICACIÓN.....

 CAPÍTULO VI – PERMISOS

 SUBTÍTULO IV - CONTROL TERRITORIAL

DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. -

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador 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.

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 trascendencia 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, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

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”.

En nuestro país se ha declarado el estado de excepción, emergencia sanitaria y la emergencia grave cantonal, razón por la cual los Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deben orientarse a estas nuevas prioridades y sus consecuencias para precautelar la vida y la salud de las personas como derechos connaturales y como un deber primordial del Estado; cuyos recursos deben estar destinados a superar y enfrentar la pandemia.

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 planificación 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 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOVERDE

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (..) La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...) Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

Que, el artículo 3, numeral 1, Ibídem, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 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 numeral 6 del artículo 3 de la Constitución, establece que: "es deber primordial del Estado promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización".

Que, el artículo 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

Que, el artículo 31 de la Constitución 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 artículo 32 de la Constitución determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud.

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas: “El derecho a una vida digna, que asegure la 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 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 numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el artículo 226 de la Constitución consagra que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución,

Que, el artículo 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación.

Que, el artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 *Ibidem* 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.

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 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, el artículo 266 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”.

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio 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 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 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 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 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 389 de la Constitución 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. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

Que, el artículo 390, de la Constitución señala: Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;

Que, el artículo 415 de la Constitución 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 sistema y órganos de seguridad pública, y los órganos ejecutores, establecidos en la Ley de Seguridad Pública y del Estado, señala en los artículos 11, literal d) la prevención y las medidas para contrarrestar, reducir y mitigar los riesgos de origen natural y antrópico o para reducir la vulnerabilidad, corresponden a las entidades públicas y privadas, nacionales, regionales y locales.

Que, en el artículo 24, del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado determina los comités de operaciones de emergencia (COE) son instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastres.

Que, mediante resolución N° 142-2017 de la Secretaría de Gestión de Riesgos, emitió el Manual del Comité de Operaciones de Emergencias (COE), en el número 3.1 del manual del

Comité de operaciones de emergencia COE contenido en la resolución N° SNG-142-2017 define a la emergencia como “Un evento que pone en peligro a las personas, los bienes o a la comunidad de los servicios en una comunidad y que requiere de una respuesta inmediata y eficaz a través de las entidades locales.”; y que en el número 3.2 La calificación para el nivel de evento o situación peligrosa es un índice de calificación del grado de afectación o de posible afectación en el territorio, la población, los sistemas y estructuras, así como la capacidad de las instituciones para la respuesta humanitaria a la población afectada.

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

Que, el artículo 55 del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal;

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del COOTAD, 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 COOTAD 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 literal y) del artículo 87 del COOTAD establece que al concejo metropolitano le corresponde: “Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el artículo 140 del COOTAD 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 Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...).”;

Que, el artículo 147 del COOTAD establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno

central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...);

Que, en el artículo 323 del COOTAD 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 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”.

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”.

Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, en ejercicio de las atribuciones que se le confieren en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución, el Ministerio de Agricultura emitió la resolución en acuerdo ministerial No. 214, de fecha 3 de diciembre del 2019, donde estableció el procedimiento para la gestión del cambio de uso del suelo, en sus artículos 1,2,3,4,5, a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial: en el artículo 3 señala como requisitos y anexos que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará a la solicitud, en

observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal I) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 128, reconoce: “Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa”.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala: “Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública”.

Que, el informe de existencia ecosistemas frágiles, en el área a ser considerada para cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, la Dirección de Redistribución de Tierras remitirá atento oficio a la Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente y Agua), para que, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emita su criterio y las recomendaciones que se estime pertinentes respecto a ecosistemas frágiles.

Que, el Libro I y Título del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas contiene la Planificación del desarrollo, el Ordenamiento territorial y la Política Pública;

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

Que, el 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, dispone:

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

Que, el 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, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 47 lo siguiente:

Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada Gobierno Autónomo Descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.

Que, en el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción.- En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de Inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En dichos casos, las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto.

Que, el artículo 49 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada Gobierno Autónomo Descentralizado.”*

En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior. Nota: Artículo agregado por Disposición reformativa única, numeral 6 de Decreto Ejecutivo No. 58, publicado en Registro Oficial Suplemento 36 de 14 de Julio del 2017.

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo. - En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales.

Art. 49.- Preeminencia de la producción y mano de obra nacionales. - Las entidades, sujetas al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas elaborarán sus programas y proyectos de inversión pública; privilegiando la adquisición de bienes y servicios nacionales que refuercen los encadenamientos productivos de la localidad o zona donde deba ser ejecutado el programa y/o proyecto; la incorporación de mano de obra nacional; la desagregación tecnológica y que ofrezcan las mejores condiciones para la transferencia tecnológica en caso de referirse a bienes o servicios importados.

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.”; 6*

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 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción

territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

Que, el Artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

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

Que, el artículo 46 de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, publicada en Registro Oficial Suplemento 253 de 24 de Julio del 2020, sustituye la

Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS por el siguiente texto: “Quinta.- 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, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; Y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

Que, la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN RIOVERDE 2020 - 2032”, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Río Verde, en Sesiones Extraordinarias de 29 de octubre y 16 de noviembre de 2020.

Que, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Río Verde, normar y regular el régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural, conforme el estado de excepción y emergencia Sanitaria COVID-19, actualmente vigente.

Que, el Reglamento Sanitario Internacional (RSI), tiene como propósito proteger la salud pública, previniendo la diseminación de enfermedades, estableciendo la población de los países de modificación a la OMS todos los eventos que ocurran en su territorio y que pueda constituir una emergencia de salud pública de importancia internacional.

Que, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General declaró el brote de coronavirus COVID-19 como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y salvar vidas; fecha en que la Ministra de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial N°. 00126-2020 resolvió "Declarar el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos,

hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población"

Que, el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional (COE-N) fue activado el 13 de marzo del 2020, presidido por el Sr. Vicepresidente de la República Otto Sonnenholzner, para tratar la alarma que se ha presentado por la presencia del COVID-19, en cumplimiento al artículo 24 de del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado que determina que los Comités de Operaciones de Emergencia son: "instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastre. Los comités de Operación de Emergencias (COE), operarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implica la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico, como lo establece el artículo 390 de la Constitución de la Republica. Existirán Comités de Operaciones de Emergencia Nacionales, Provinciales y Cantonales para los cuales la Secretaria Nacional Técnica de Gestión de Riesgos normará su conformación y funcionamiento".

Que, mediante Decreto Ejecutivo N° 1017 con fecha 16 de marzo del 2020 el presidente de la República Lenin Moreno Garcés declara el estado de Excepción por calamidad pública en todo el Territorio Ecuatoriano, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de Pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud.

Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en 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, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, es decir, nueve meses después del inicio de la gestión de las Alcaldesas y Alcaldes del País, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria QUINTA del cuerpo de leyes citado.

Que, la Declaración de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de 9 de abril de 2020, expresa que el COVID-19 y derechos humanos ante los problemas y desafíos deben ser abordados con perspectiva de derechos humanos y respetando las obligaciones internacionales.

Que, el cantón y la ciudad de RIOVERDE en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado, requiere de una planificación que se encuentre regulado el uso y gestión del suelo, mediante una normativa urbana coherente, que propicie una ciudad inclusiva, igualitaria, equitativa; que garantice la ciudad de derechos y el derecho a la ciudad, la accesibilidad universal para todas y todos, un adecuado manejo del ambiente y protección de los recursos naturales; vivir en un hábitat sano, seguro y saludable; una movilidad eficiente y sostenible; una gestión pública humana, transparente y eficiente; y,

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del COOTAD, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional;

EXPIDE:

ORDENANZA MODIFICATORIA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN RIOVERDE 2020 -

2032, QUE INTEGRA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RIOVERDE 2021 – 2033.

TITULO I PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBTITULO I GENERALIDADES

Art.1.- Aprobación.- Se aprueba y expide el, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Rioverde, el cual se adjunta como Anexo a la presente Ordenanza, y como instrumento de planificación del desarrollo y de ordenamiento territorial del Cantón Rioverde entre los años 2020-2032. La síntesis del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Rioverde es:

Art.2.- Naturaleza del Plan.- El PDOT cantonal es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial de los GAD (COP y FP, 2019, Art. 41), oriente y determine las acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible. Se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales.

Art.3.- Objeto.- El PDOT plantea la siguiente visión del cantón: RIOVERDE al año 2032 será un cantón inclusivo, solidario, resiliente y protector de derechos, que ha fortalecido su desarrollo social cultural y de seguridad ciudadana, así como también el desarrollo productivo en todos los ámbitos y la sostenibilidad ambiental en su territorio, permitiendo la integración interna y una fuerte articulación exógena en apoyo a su desarrollo integral.

Art.4.- Ámbito.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Rioverde, rige para la circunscripción territorial del cantón.

Art.5.- Contenido.- Son contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Rioverde, los siguientes:

- a) Diagnóstico Estratégico;
- b) Propuesta;
 - 1) Visión, ejes, políticas, objetivos estratégicos, metas;
 - 2) Categorías de ordenamiento territorial, políticas por categoría de ordenamiento territorial.
- c) Modelo de gestión;
 - 1) Programas y proyecto
 - 2) Estrategias de articulación, de participación ciudadana, de seguimiento y
 - 3) Evaluación
 - 4) Agenda regulatoria

Art.6.- Ejes y Objetivos Estratégicos de Desarrollo.- Los Ejes del Plan de Desarrollo y sus respectivos Objetivos Estratégicos son los siguientes:

- a) EJE 1: RIOVERDE ORDENADO, EQUITATIVO Y ARTICULADO
 - 1) Políticas
 - i. 1. Impulsar el incremento de oferta y acceso al hábitat de calidad de manera equitativa y ordenada.
 - ii. 2. Diseñar e impulsar la implementación de un modelo de ocupación territorial, policéntrico, ordenado y articulado

- 2) Líneas Estratégicas
 - iii. LEST 1. Ordenar la ocupación y uso del suelo de manera equilibrada y sustentable.
 - iv. LEST 2. Diseñar, implementar y gestionar el sistema de espacios públicos y equipamientos, en la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales priorizando los territorios más deteriorados.
 - v. LEST 3. Priorizar la inversión sostenida en la provisión y prestación de servicios básicos, bajo criterios de equidad socio territorial.
 - vi. LEST 4. Impulsar el incremento de la oferta de vivienda de interés social y de vivienda dirigida a otros estratos poblacionales.
 - vii. LEST 5. Promover la generación de movilidad y conectividad sustentable para optimizar la movilidad de personas y mercancías interna y externa.
- b) EJE 2: RIOVERDE SEGURO Y SUSTENTABLE
 - 1) Políticas
 - viii. 3. Propiciar el fortalecimiento institucional para la descentralización de la gestión ambiental.
 - ix. 4. Promover el respeto y la conservación del ambiente desarrollando prácticas adecuadas para el aprovechamiento de los recursos naturales.
 - x. 5. Propiciar el buen uso y aprovechamiento del recurso hídrico.
 - 2) Líneas Estratégicas
 - xi. LEST 6. Desarrollar una adecuada gestión del manejo y disposición final de los desechos sólidos.
 - xii. LEST 7. Promover el respeto y la conservación del ambiente desarrollando prácticas adecuadas para el aprovechamiento de los recursos naturales.
 - xiii. LEST 8. Fortalecer el sistema de protección de asentamientos humanos de riesgos naturales y antrópicos.
- c) EJE 3: RIOVERDE COMPETITIVO E INNOVADOR
 - 1) Políticas
 - xiv. 6. Establecer procesos productivos sostenibles y sustentables, en pesca, agricultura, ganadería y turismo, atraer la inversión de capitales y optimizar la tecnificación y la comercialización de los productos para obtener mayores beneficios en la localidad.
 - xv. 7. Atraer la inversión de capitales garantizando la inclusión de la comunidad rioverdeña en los procesos productivos
 - xvi. 8. Incrementar de manera progresiva y gradual los ingresos propios de las entidades locales
 - xvii. 9. Generar procesos de coordinación interinstitucional orientados a brindar servicios de calidad a través del fortalecimiento de las entidades públicas y privadas
 - 2) Líneas Estratégicas

- xviii. LEST 9. Promover un Desarrollo Económico Sustentable, generando elementos de vinculación para la asociatividad de los productores y fomentando la diversificación de las actividades productivas del cantón para lograr su reactivación económica
- xix. LEST 10. Promover e incentivar la cultura de pago, para incrementar el ingreso institucional que se verá reflejado en obras para el desarrollo cantonal

d) EJE 4: RIOVERDE PACIFICO Y CON IDENTIDAD

1) Políticas

- xx. 10. Fomentar y fortalecer el tejido social del cantón
- xxi. 11. Promover una cultura de paz y la convivencia social armónica de la comunidad
- xxii. 12. Impulsar un mejoramiento continuo y progresivo del acceso a los servicios sociales
- xxiii. 13. Promover el rescate, reconocimiento y protección del patrimonio cultural

2) Líneas Estratégicas

- xxiv. LEST 11. Promover el rescate, reconocimiento y protección del patrimonio cultural tangible e intangible, saberes ancestrales, cosmovisiones y dinámicas culturales.
- xxv. LEST 12. Reducir los altos índices de violencia e inseguridad generando un sistema integral de seguridad ciudadana con la participación de las instituciones públicas y de la sociedad civil.
- xxvi. LEST 13. Promover la identidad, costumbres, tradiciones, patrimonio e historia, generar nuevos hitos que fortalezcan la identidad.
- xxvii. LEST 14. Involucrar a la ciudadanía en el protagonismo del desarrollo cantonal para construir y promover de manera participativa una visión de desarrollo

Art.7.- Vigencia: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Rioverde entrara en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y estará vigente hasta el año 2032.

Art.8.- Gestión y Ejecución: Corresponde al GAD Municipal de Rioverde, sus Direcciones, en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDOT Cantonal. Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia Cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD Municipal de Rioverde. Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el Artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD. La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador.

Art.9.- Seguimiento y Evaluación: El GAD Municipal de Rioverde por medio de la Dirección de Planificación y Proyectos realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDOT Cantonal, y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportará anualmente a La Secretaria Técnica Planifica Ecuador el cumplimiento de las metas propuestas en concordancia con lo dispuesto en los Artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas

Públicas. La Dirección de Planificación y Proyectos del GAD Municipal de Rioverde, coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT Cantonal con las instancias correspondientes.

Art.10.- Control de la Ejecución: El control de la ejecución del PDOT del cantón Rioverde, corresponde al Legislativo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de Rioverde y a las instancias de participación establecidas en las disposiciones legales correspondientes.

TITULO II PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SUBTÍTULO I – GENERALIDADES

CAPÍTULO I – CONCEPTOS GENERALES

Art.11.- Definición. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón RIOVERDE, es un instrumento técnico y legal que forma parte de la normativa del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón y que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo en el ámbito urbano y rural del territorio cantonal. Tiene como objeto definir la naturaleza, la forma y las características de las intervenciones físicas que demandan las actividades humanas, en virtud de las características del territorio.

Para efecto de identificación, al Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón RIOVERDE se le denominará PUGS-RV2033.

Art.12.- Objeto. - El PUGS-RV2033 tiene como objeto regular y ordenar el territorio urbano y rural existente en la jurisdicción del Cantón RIOVERDE mediante un conjunto de disposiciones normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía y los sectores público y privado, las que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.

Art.13.- Componentes. - El PUGS-RV2033 está contenido en los mapas, en las tablas y textos que se anexan a la presente normativa y forman parte de ella.

Art.14.- Alcance. - Las disposiciones del PUGS-RV2033, se aplicarán en todo el territorio cantonal.

Art.15.- Jerarquía normativa. - El contenido de esta ordenanza y de sus componentes técnicos y legales están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual, en materia de uso y gestión de suelo, prevalecerán por sobre cualquier otra ordenanza, acto administrativo o normativo municipal expedido con anterioridad, que contravenga sus disposiciones.

Art.16.- Vinculación jurídica. - El contenido de esta ordenanza y de sus componentes técnicos y legales son de cumplimiento obligatorio, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la administración municipal como para los administrados. Las normas secundarias que se generen deberán ser concordantes con el PUGS-RV2033.

Art.17.- Prelación. - Esta ordenanza y sus componentes técnicos y legales tendrán prelación por sobre las disposiciones y/o resoluciones expedidas por el concejo, alcaldía o cualquier instancia municipal, que contravengan, modifiquen o disminuyan el contenido o alcance de ésta.

Art.18.- Vigencia y actualización. La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Su vigencia y actualización se regirán conforme lo dispone

el artículo 30 de la LOOTUGS y mediante los procedimientos determinados en esta misma ley, en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana y en el sistema cantonal de participación ciudadana.

Al inicio de cada periodo administrativo, durante el primer semestre, la instancia técnica municipal de planificación y la procuraduría – síndica municipal, evaluarán la gestión ejecutada con el PUGS-RV2033, presentarán a alcaldía los respectivos informes técnico y jurídico, en los que, de ser pertinente, recomendarán se apliquen los procesos de actualización enunciados en el primer inciso.

Para la interpretación de la presente ordenanza se entenderá ésta en el contexto y en función a los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a los objetivos del PUGS-RV2033.

CAPÍTULO II - DEFINICIONES

Art.19.- Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de estas Normas se observarán 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: Intervención u obra de adecuación con el objeto de mejorar las condiciones de una edificación sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

Actuación arquitectónica / urbana: Modo de participación de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

Adosamiento: Emplazamiento de dos edificaciones continuas en lotes colindantes, conforme a normas establecidas.

Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

Afectación urbana: Acción que destina un terreno o inmueble en formal total o parcial, para obras públicas o de interés social.

Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal u otro sistema para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

Alero: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

Alícuota: Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de un bien exclusivo, según la Ley de Propiedad Horizontal.

Altura de local: 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 debe tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

Altura de la edificación: Distancia máxima vertical de una edificación que debe corresponder a la establecida en la norma de zonificación vigente.

Ancho de vía: Distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Área bruta (total) urbanizable: Área total del predio a urbanizarse.

Área de circulación: Vestíbulo, corredor, galería, escalera, rampa y similares elementos que relacionan y comunican horizontal y/o verticalmente otros espacios, con funcionalidad y comodidad.

Área comunal: Espacio verde, recreativo o de equipamiento, para uso de la comunidad.

Área de expansión urbana: Área periférica de la ciudad y de las cabeceras parroquiales que en el futuro podrá acoger usos urbanos, según límites y períodos de incorporación determinados en la propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial, o según los requerimientos del crecimiento demográfico.

Área homogénea: Unidad territorial de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias que puede ser objeto de un proceso de planificación.

Área no computable: Área construida de locales no habitables como subsuelos, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones, áreas de recolección de basura, bodegas, estacionamientos cubiertos, etc.

Área total construida o área bruta: Suma del área de todos los espacios construidos cubiertos de una edificación, sobre y bajo el nivel natural del terreno.

Área urbana: Aquella en la cual se permiten usos predominantemente urbanos, que cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, energía eléctrica, aseo de calles, transporte público y otros similares.

Área útil construida: Área resultante de restar las áreas no computables del área total construida en un inmueble.

Área útil de un local: Área interior efectiva de un local o espacio sin paredes, elementos de estructura o similares.

Área útil (neta) urbanizable: Área bruta urbanizable menos las áreas de afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, centrales hidroeléctricas, canales de riego y otros similares.

Ático o buhardilla: Espacio no habitable entre una cubierta inclinada y el piso más alto de una edificación.

Auditoría ambiental: Proceso sistemático y documentado para obtener, verificar y evaluar objetivamente el cumplimiento de objetivos ambientales previamente establecidos en un proyecto arquitectónico o urbano.

Avenida: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

Balcón: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente por prolongación del entepiso.

Bajante: Tubo o canal situado sobre el nivel del terreno para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Baño público: Espacio público, permanente o transitorio, para higiene personal.

Barrera arquitectónica: Elemento de una edificación o espacio que obstaculiza, dificulta o impide su utilización a personas que posean alguna discapacidad.

Basurero público: Recipiente instalado en espacios públicos para recoger residuos sólidos.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica previamente inventariada, catalogada y sujeto a protección.

Bocacalle: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

Borde superior de quebradas y esteros: Línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los costados del cauce de un curso de agua.

- Bordillo:** Faja o cinta de piedra u hormigón que conforma el borde de una acera.
- Buzón de correos:** Elemento del mobiliario urbano para receptor documentos de comunicación o información.
- Cabina y/o kiosco:** Elemento del mobiliario urbano para expendio de productos cotidianos en espacios públicos, que da comodidad y protege del clima a vendedores y usuarios.
- Cadáver:** Cuerpo humano hasta cinco años luego de su muerte real.
- Calle / camino / sendero:** Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.
- Calzada:** Parte de la vía pública entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras, para circulación de vehículos.
- Canal de riego:** Cauce artificial que conduce un caudal de agua para riego.
- Carga permanente:** Peso de todos los elementos constructivos de una edificación.
- Carga accidental:** Carga que soporta una estructura por su uso.
- Catálogo:** Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.
- Cementerio:** Lugar destinado a la inhumación de cadáveres y restos humanos.
- Centralidad:** Sitio que por sus condiciones de población, jerarquía, diversidad y número de equipamientos y actividades es considerado importante y simbólico.
- Cimentación:** Parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.
- Coefficiente de ocupación del suelo (COS planta baja):** Relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
- Coefficiente de ocupación del suelo total (COS total):** Relación entre el área útil total construida y el área del lote.
- Composición familiar:** Relación del número de miembros por cada familia, estimado de forma periódica a través de estudios demográficos.
- Columbario:** Nichos para cofres de cenizas humanas que se han cremado.
- Conjunto arquitectónico:** Agrupación de unidades edificadas con características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.
- Conjunto en propiedad horizontal:** Agrupación de edificaciones que comparten elementos funcionales, espaciales o constructivos comunes, pero pueden ser enajenadas individualmente.
- Conservación:** Intervención para mantener un inmueble.
- Conservación urbana:** Intervención para mantener los elementos constitutivos de un conjunto urbanístico.
- Consolidación arquitectónica:** Afianzamiento del valor y características de una edificación en deterioro.
- Corredor o pasillo:** Área o espacio de circulación horizontal.
- Chimenea:** Conducto para llevar a la atmósfera los gases de la combustión.
- Crematorio:** Edificio destinado a la incineración de cadáveres.
- Criptas:** Conjunto de nichos o fosas de miembros de una familia o agrupación social.

Crujía: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

Cuneta: Zanja en los costados de un camino o calle que colecta y conduce aguas lluvias.

Definición vial: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

Densidad bruta de población: Relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

Densidad neta de población: Relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

Derecho de vía: Afectación en una faja de terreno colindante a una vía que se destina exclusivamente a la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de la misma, la cual se mide desde el eje de la vía y es independiente del retiro de construcción que exista.

Desagüe: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de predios y edificaciones, para conducir las a la alcantarilla pública.

Deterioro arquitectónico: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

Diagnóstico ambiental: Estudio de impacto ambiental, aplicable a proyectos que están en ejecución, para identificar y determinar los efectos (en el corto plazo) e impactos (en el largo plazo), beneficiosos y nocivos, que se provoquen en el ambiente por la ejecución de ese proyecto y definir las medidas que deben aplicarse para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de medidas de mitigación, rehabilitación o recuperación del sitio afectado por los impactos de un proyecto.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados y de trayectoria continua que tiene en su interior tuberías de servicio y que conecta una o más aberturas en niveles sucesivos, permitiendo su salida y ventilación a través del mismo.

Edificio: Construcción transitoria o permanente que satisface necesidades del hábitat humano.

Edificio comercial: El que se usa o destina para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: El usado como habitación temporal.

Edificio industrial: El usado para transformar materias primas o semi-elaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: El utilizado para habitación y actividades afines.

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.

Eje urbano: Vía que agrupa actividades compatibles de jerarquía urbana.

Empresa funeraria: La dedicada a proporcionar servicios funerarios.

Entierro: Proceso de depositar cadáveres en fosas excavadas y luego cubiertas.

Equipamiento: Edificación pública o privada destinada a instalaciones y actividades, que generan bienes y servicios o satisfacen necesidades específicas para mejorar la calidad de vida de la población.

Equipamiento comunal: Espacio para proveer servicios sociales o públicos.

Equipamiento urbano: Espacio para servicios comunitarios de jerarquía urbana.

Escusado / inodoro / w.c.: Artefacto sanitario para evacuar desechos, con dispositivo para lavado con agua.

Esfuerzo lateral: El producido por vientos, movimientos sísmicos, u otro perpendicular al elemento que lo soporta.

Espacio de uso comunal: Espacio construido, área verde recreativa, retiro (frontal, lateral y/o posterior), o área de circulación peatonal y vehicular de uso común de los copropietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Espaldón: Faja lateral, pavimentada o no, adyacente a la calzada de un vía.

Estacionamiento: Espacio público o privado para acomodar o guardar vehículos.

Estación de servicio: Establecimiento que provee bienes y servicios que requieren los vehículos automotores para su funcionamiento; incluyendo otros que se presten al usuario.

Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico multidisciplinario previo a la ejecución de un proyecto para identificar y predecir los efectos -en el corto plazo- e impactos - en el largo plazo- que ese proyecto tendrá en el ambiente y determinar las medidas de mitigación que deben incorporarse a su diseño, construcción, operación y/o cierre, para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos.

Estructura: Armadura de una edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

Etapas o periodo de incorporación: Período establecido para la ejecución de una propuesta de planificación en el territorio.

Exhumación: Proceso de extracción de restos humanos.

Fachada: Plano vertical que limita una edificación con otros espacios abiertos.

Follaje: Hojas y ramas de una especie vegetal, cuya forma, densidad y permanencia debe considerarse para elegir las especies utilizadas en el paisaje urbano.

Fosa común: Espacio destinado a entierros masivos.

Fosa séptica: Hoyo que recepta aguas servidas y favorece la descomposición-oxidación de los residuos sólidos.

Frente de lote: Longitud del predio adyacente a una vía, que delimita el dominio público del dominio privado y da acceso al inmueble.

Frente mínimo de lote: Frente del lote establecido por la zonificación.

Fuente de agua: Elemento de equipamiento público que colecta y emana agua.

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 una estructura u obstáculo elevado.

Gasolinera: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

Hall: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

Hito: Elemento arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene significación y es un referente colectivo.

Índice de habitabilidad (vivienda): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

Incineración o cremación: Reducción a cenizas del cadáver por combustión.

Inhumación Disposición de cadáveres en espacios confinados mientras ocurre su descomposición orgánica.

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS): Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

Informe vial: Certificado que contiene los datos característicos de las vías adyacentes a un predio y las eventuales afectaciones que generan en el mismo.

Integración: Tratamiento de unificación de un conjunto arquitectónico que se aplica también a nuevas edificaciones que se incorporan a un contexto urbano existente.

Integración urbana: Acción para lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

Intervención: Cualquier actuación específica en un bien inmueble que sea una actividad técnica, previamente normada.

Inventario: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En él constan, entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación lineamientos generales de intervención necesaria.

Legalización arquitectónica o urbana: Procedimiento de aplicación de las medidas administrativas y de normas jurídicas y técnicas para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

Límite de uso: Número máximo de personas que pueden usar una edificación sin causar deterioro o alterar su funcionamiento.

Línea de fábrica: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Lindero: Límite legalmente definido entre propiedades públicas, comunales o privadas.

Lote / predio: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para su edificación o de subdivisión.

Local habitable: Espacio cubierto de vivienda o trabajo durante períodos significativos: Incluye oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; pero no lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

Lubricadora: Establecimiento de venta de lubricantes y provisión de servicios de mantenimiento de automotores.

Lugar de reunión: Espacio usado por grupos de personas para efectuar actividades conjuntas de encuentro, entretenimiento, enseñanza, culto y otros.

Luminaria: Elemento que proporciona visibilidad nocturna.

Mampostería: Forma de construcción que utiliza ladrillos, piedra, cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso u otros similares, colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante mortero.

Material incombustible: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

Manzana: Área, en un trazado urbano, limitada por vías de uso público (calles).

Marquesina: Estructura en voladizo que sobresale de la fachada en forma perpendicular como protección climática.

Mausoleo: Edificación para inhumación de miembros de una familia o grupo social.

Mecánica: Establecimiento dedicado a la producción y reparación de vehículos, maquinarias o equipos, así como sus partes o piezas.

Mezzanine: Piso intermedio sobre planta baja, conectado con ella que tiene un área de dos tercios de dicha planta. Es un nivel o piso dentro de la altura de la edificación.

Mobiliario urbano: Elemento que sirve al desarrollo de las actividades urbanas.

Mojón: Elemento del mobiliario urbano o del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación.

Monumento arquitectónico: Unidad o conjunto arquitectónico reconocido colectivamente, que posee una valoración histórico-cultural de significación.

Monumento conmemorativo y escultura: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación, mediante piezas enriquecedoras del paisaje urbano y son parte del espacio público.

Morfología: Conjunto urbano de características formales similares.

Muro / pared: Obra de albañilería formada por materiales que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

Muro de división: Elemento que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

Muro exterior: Cerramiento vertical de un edificio o predio.

Muro medianero: Muro construido perteneciente a dos propietarios vecinos.

Nichos: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

Nivel de calle: Línea oficialmente establecida o existente de la cota del eje 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.

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a las Ordenanzas vigentes, ya sea nueva o complementaria a otra existente como ampliación o aumento de la misma.

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 destinado al ascenso y descenso de pasajeros de vehículos de servicio público.

Parterre: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que divide el sentido y/o flujo de circulación vehicular y sirve de refugio a los peatones.

Pasaje peatonal: Vía de uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Patio de iluminación o pozo de luz: Espacio descubierto y rodeado por sus cuatro costados, por paramentos sólidos o ventanas.

Patio de manzana: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

Pendiente positiva: Nivel de un predio cuando es superior al nivel de la acera.

Pendiente negativa: Nivel de un predio cuando es inferior al nivel de la acera.

Permiso de habitabilidad: Autorización que la autoridad municipal concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Permiso o licencia de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal para ejecutar una obra física.

Piscina pública: Aquella que brinda acceso al público en general.

Piscina privada: Aquella de uso exclusivo del propietario y sus relacionados.

Plan de manejo ambiental: Guía de acción que forma parte de un estudio de impacto ambiental, en el que se señala las medidas de mitigación ambiental, sus objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios.

Plano aprobado: Plano legalizado por la autoridad municipal.

Plataforma: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes existentes.

Portal: Superficie cubierta, limitada por pilares de soporte, para acceso peatonal o vehicular a un edificio y circulación perimetral en torno al mismo.

Porte: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelar.

Protector de árbol: Elemento que protege el crecimiento de un árbol joven.

Puerta: Vano en pared, cerca o verja, para restringir y facilitar el acceso y salida.

Reconstrucción: Intervención para reproducir las características de un inmueble que por su deterioro no es posible consolidar o restaurar, denotando su contemporaneidad.

Reconstruir: Construir parcial o total de un edificio con sus características originales.

Reestructuración: Intervención para devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación.

Reestructuración urbana: Intervención para articular y vincular los elementos constitutivos de un conjunto urbano, con un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas para regularizar la configuración de lotes.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un inmueble, en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial, para recuperar sus condiciones de habitabilidad respetando su tipología arquitectónica, características morfológicas fundamentales y la integración con su entorno.

Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su deterioro.

Remodelación: Modificación en una edificación existente para aumentar las dimensiones o cambiar modificar y renovar sus elementos y sus usos. No se incluyen la

apertura de vanos, el trazado de jardines, reparación de enlucidos, pintura, revestimientos o cubiertas.

Resguardo: Acción de defensa y cuidado de bienes urbanos.

Restauración: Intervención en un inmueble para devolver sus elementos constitutivos al estado original.

Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del inmueble desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

Retiro de construcción: Distancia entre el lindero y la fachada de un inmueble, medida horizontalmente y perpendicular al lindero.

Salas de velación: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

Salida: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa, escalera o medio de egreso de un edificio; piso o área de piso a una calle u otro espacio abierto.

Sector urbano: Área con características homogéneas en sus antecedentes, estructura de usos y ocupación de suelo, establecido para el planeamiento urbano.

Señalización: Sistema de señales indicativas, de información, prevención, restricción de servicios.

Sitio inaccesible: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, que puede usarse en casos de emergencia y con precauciones.

Sótano: Parte de una edificación embebida bajo el nivel natural del terreno.

Subdivisión: Fraccionamiento de un predio en dos hasta diez lotes.

Subsuelo: Parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

Suelo urbano: Territorio cantonal que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas, ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Municipal.

Suelo urbanizable: Área destinada a ser soporte del crecimiento urbano previsible, en el territorio establecido para la expansión urbana.

Suelo no urbanizable: Área del territorio cantonal que, por sus condiciones naturales, ambientales, patrimoniales, culturales, históricas, o por su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no es parte del suelo urbano y urbanizable.

Superficie de un local: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

Talud: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Tanatopraxia: Método para dilatar la descomposición final de un cadáver.

Tipología arquitectónica: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones según características y elementos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

Terminal de transporte: Local donde se inicia y termina el recorrido del sistema de transporte público.

Terminal de integración: Espacio donde los usuarios son transferidos de una a otra modalidad de transporte.

Trabajos varios: Obras para el mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o conservación de un inmueble.

Transformación: Intervención para cambiar las características funcionales y formales de un inmueble.

Traza: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

Urbanización y/o Cooperativa de Vivienda, Lotización, Plan de Vivienda, Comité Pro Mejoras: Terreno aprobado por resolución para ser dividido en más de diez partes (lotes), para uso privado y público, con infraestructura básica y accesibilidad, aptos para construir de conformidad con las normas vigentes.

Uso del suelo: Tipo de actividad permanente asignada de manera total o parcial en un inmueble.

Uso de suelo compatible: Tipo de actividad permanente complementaria, que coexiste con el uso de suelo principal sin generar mutuas afectaciones.

Uso de suelo principal: Tipo de actividad permanente señalada por la zonificación como obligatorio y predominante para un inmueble.

Uso de suelo prohibido: Tipo de actividad incompatible respecto del uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación en un inmueble.

Uso privado: Actividad desarrollada por particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

Uso público: Actividad desarrollada por el sector público o privado en régimen de derecho público.

Ventana: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra iluminación natural y/o ventilación requeridas por un espacio interior.

Vestíbulo: Espacio a la entrada de un edificio que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

Vía pública: Espacio para la circulación peatonal y/o vehicular.

Vivienda, Unidad de: Espacio habitable, provisto de instalaciones sanitarias y de cocina.

Voladizo: Parte del piso superior de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Zona: Unidad territorial administrativa del territorio del Cantón con fines de planificación, gobierno y gestión y establecida mediante Ordenanza.

Zonificación: Función o actividad determinada asignada a una porción territorial, que determina las formas de ocupación del suelo, las condiciones de edificabilidad y los usos asignados a los espacios públicos y privados.

SUBTÍTULO II – PERÍMETROS URBANOS

Art.20.- Criterios para la definición de los perímetros urbanos de la ciudad de Rioverde y las cabeceras parroquiales. – Para la definición de perímetros urbanos se estará a lo dispuesto en el Artículo 20 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos

Descentralizados Municipales y Metropolitanos emitido con RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Art.21.- Ampliación de perímetro urbano. – Para ampliar los perímetros urbanos de la ciudad y las cabeceras parroquiales, o determinar áreas de expansión urbana, se procederá conforme lo determinan los artículos 6, 32 y 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

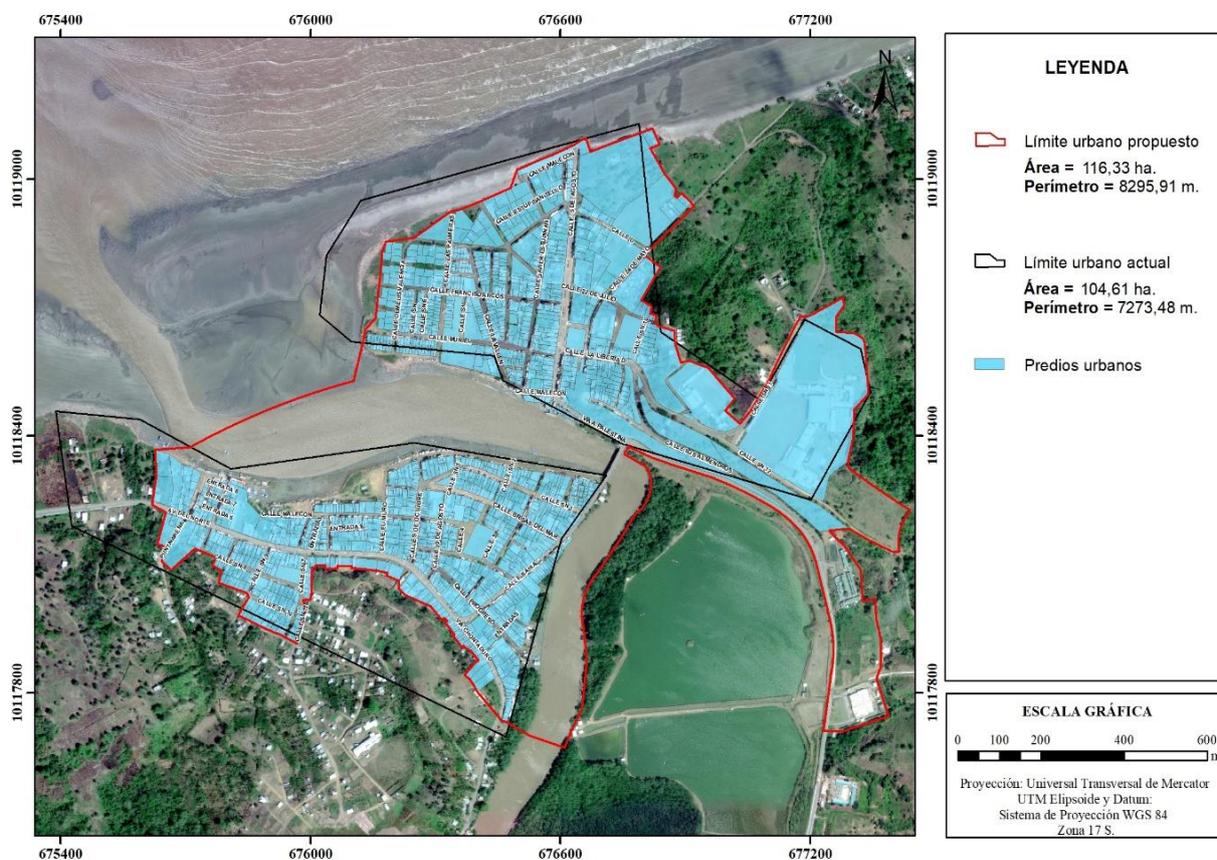
Art.22.- Perímetro urbano de la ciudad de Rioverde. - El perímetro urbano constituye la delimitación del suelo urbano, determina su área y se representa gráficamente con puntos y línea continua que divide el suelo urbano del rural.

El perímetro urbano propuesto para ciudad de Rioverde tiene una longitud de **8.295,91 m** y una superficie de **116,33 ha**, delimitado por cincuenta y tres puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 1. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera cantonal Rioverde.

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)	PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	675618,21	10118238,87	28	677358,96	10117832,20
2	675652,11	10118221,86	29	677326,15	10118012,65
3	675653,31	10118140,07	30	677246,01	10118179,46
4	675641,51	10118106,74	31	677193,29	10118678,18
5	675721,54	10118136,61	32	677177,13	10118680,33
6	675772,04	10118115,49	33	677031,28	10118427,95
7	675763,59	10118097,78	34	676909,66	10118575,19
8	675785,59	10118085,13	35	676889,46	10118572,26
9	675778,37	10118056,50	36	676834,25	10118657,58
10	675846,02	10118033,55	37	676827,07	10118667,84
11	675851,71	10118022,87	38	676801,11	10118822,65
12	675934,19	10117932,04	39	676921,34	10118936,63
13	675941,54	10117927,44	40	676890,61	10118966,75
14	675959,29	10117919,37	41	676494,88	10119022,13
15	675966,83	10117915,46	42	676480,13	10118979,97
16	675982,01	10118016,51	43	676410,55	10118949,35
17	675998,53	10118017,29	44	676361,80	10118929,60
18	676211,82	10118061,32	45	676335,49	10118923,44
19	676210,31	10118043,47	46	676247,60	10118863,33
20	676400,28	10117802,58	47	676180,80	10118853,46
21	676457,89	10117734,53	48	676171,19	10118829,20
22	676471,29	10117730,48	49	676155,71	10118676,14
23	676609,80	10117670,86	50	676130,43	10118648,28
24	676752,80	10118357,73	51	676103,21	10118527,51
25	676762,89	10118375,32	52	675712,18	10118373,84
26	677232,70	10117710,07	53	675626,29	10118367,80
27	677388,91	10117744,68			

Ilustración 1. Definición del límite urbano – Cabecera Cantonal Rioverde



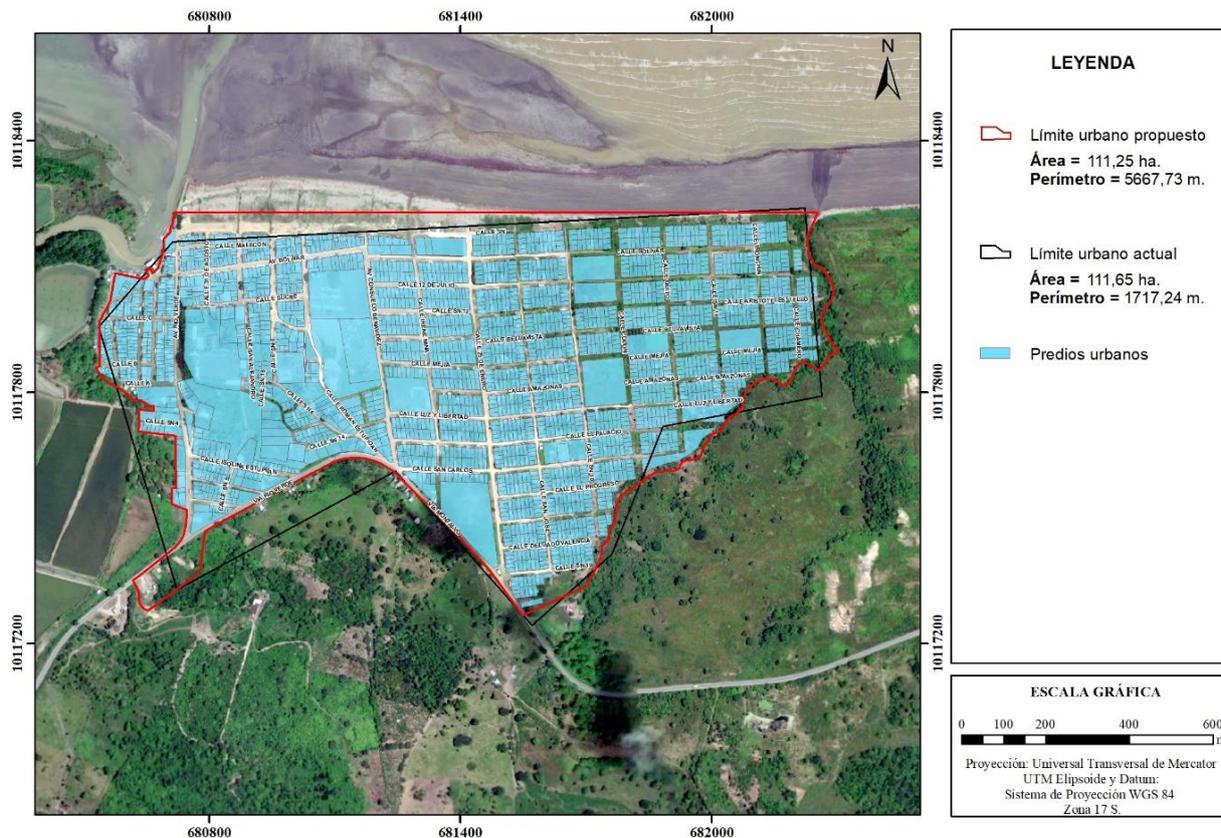
Art.23.- Perímetro urbano de las parroquias. – los perímetros urbanos de las parroquias son los contenidos en las siguientes tablas.

- e) El perímetro urbano propuesto para la parroquia Rocafuerte tiene una longitud de **5.667,73 m.** y una superficie de **111,26 ha,** delimitado por ocho puntos georeferenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 2. Coordenadas del perímetro urbano de la parroquia Rocafuerte.

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)	PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	680717,08	10118228,89	11	680720,36	10117695,51
2	680664,13	10118083,84	12	680720,34	10117682,72
3	680655,23	10118077,38	13	680746,17	10117519,20
4	680643,59	10118069,41	14	680616,93	10117350,91
5	680563,46	10118019,24	15	680652,39	10117278,41
6	680538,18	10117970,04	16	680789,11	10117468,01
7	680538,39	10117892,23	17	681548,08	10117267,19
8	680537,88	10117862,08	18	681705,24	10117339,95
9	680533,89	10117848,70	19	682252,70	10118228,89
10	680636,97	10117780,47			

Ilustración 2. Definición del límite urbano – Parroquia Rocafuerte

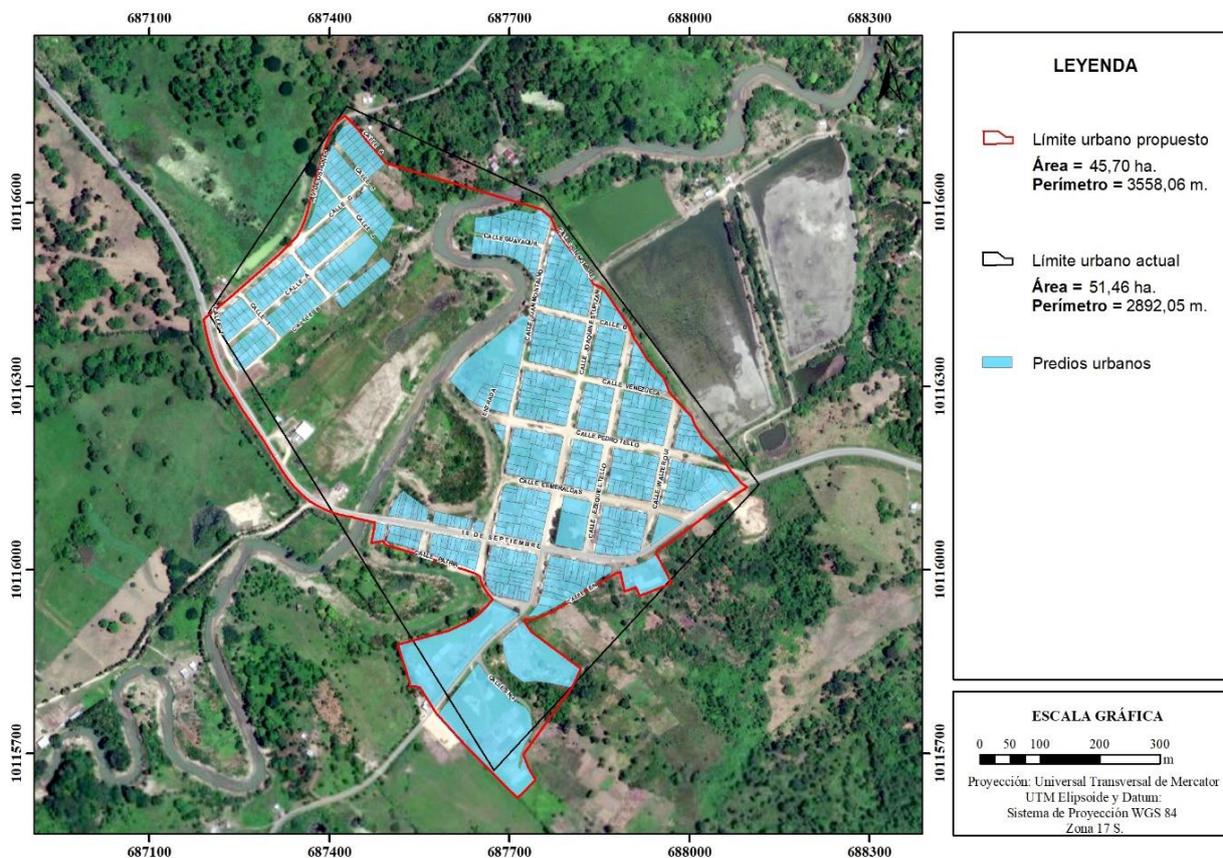


f)El perímetro urbano propuesto para la parroquia Montalvo tiene una longitud de **3558,06 m.** y una superficie de **45,71 ha,** delimitado por ocho puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 3. Coordenadas – Montalvo

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)	PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	687189,96	10116410,32	15	688047,85	10116189,33
2	687475,75	10116077,27	16	687989,01	10116265,46
3	687488,89	10116046,87	17	687966,07	10116290,34
4	687650,73	10115989,38	18	687907,95	10116377,69
5	687672,01	10115951,50	19	687898,75	10116398,22
6	687572,27	10115772,97	20	687856,28	10116459,55
7	687579,84	10115762,66	21	687839,15	10116467,44
8	687722,72	10115697,57	22	687777,30	10116555,96
9	687803,36	10115806,95	23	687768,46	10116576,60
10	687723,14	10115916,30	24	687753,16	10116589,36
11	687884,75	10115996,54	25	687493,51	10116664,77
12	687943,61	10116029,23	26	687436,35	10116732,23
13	688095,65	10116135,09	27	687426,06	10116742,00
14	688071,31	10116157,96			

Ilustración 3. Definición del límite urbano – Parroquia Montalvo

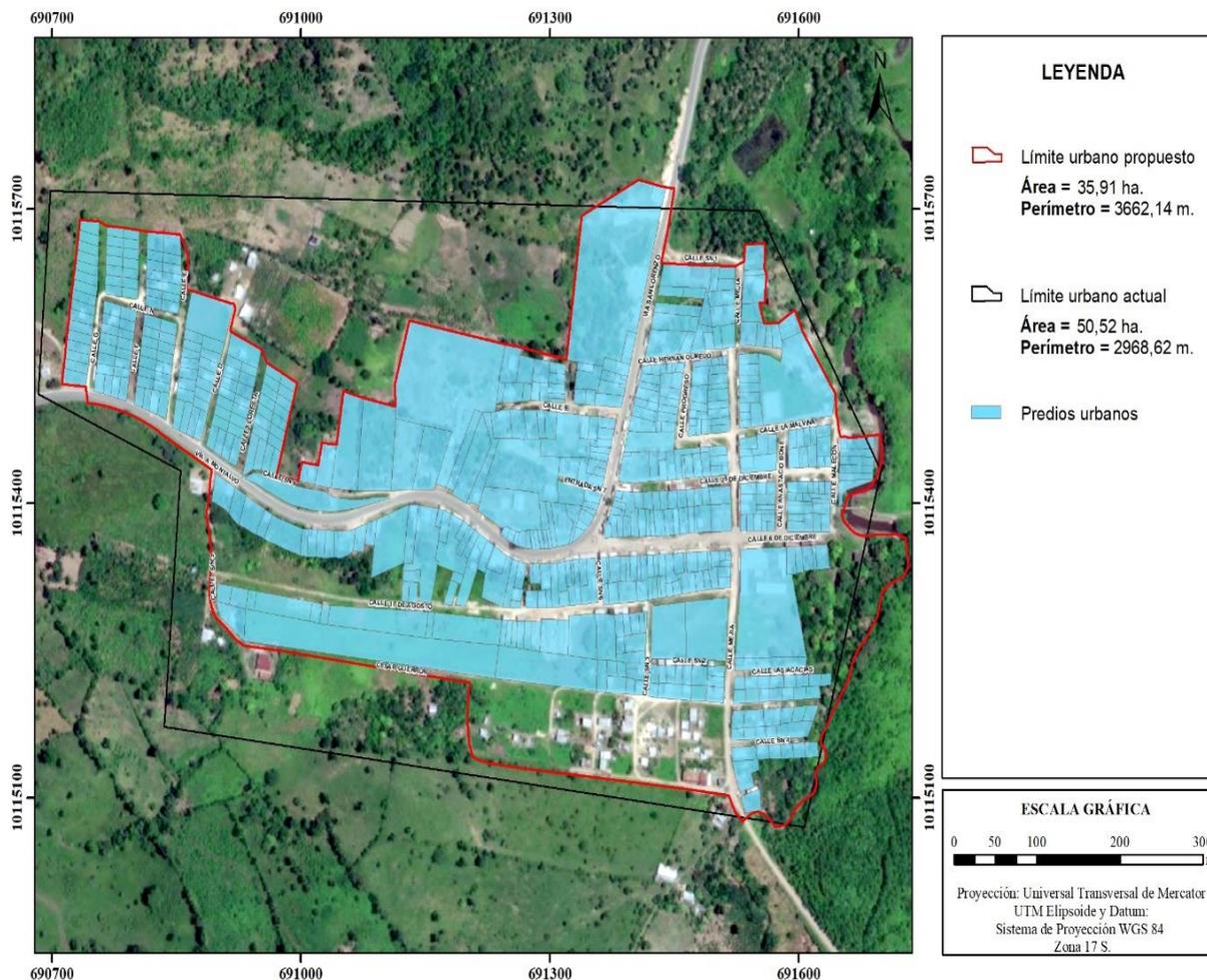


g) El perímetro urbano propuesto para la parroquia Lagarto tiene una longitud de **3662,15 m.** y una superficie de **35,92 ha,** delimitado por ocho puntos georeferenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 4. Coordenadas – Lagarto

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)	PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	690742,86	10115501,87	15	691439,63	10115721,85
2	690891,96	10115434,61	16	690959,10	10115542,99
3	690931,77	10115254,52	17	690952,08	10115557,11
4	691203,72	10115217,14	18	690914,17	10115575,72
5	691515,30	10115101,87	19	690920,74	10115598,96
6	691532,08	10115075,21	20	690918,68	10115602,96
7	691698,13	10115469,37	21	690861,75	10115617,27
8	691691,54	10115468,98	22	690863,44	10115652,66
9	691650,18	10115468,19	23	690853,90	10115673,92
10	691643,39	10115512,23	24	690814,68	10115676,92
11	691534,06	10115646,64	25	690804,97	10115678,29
12	691523,14	10115641,30	26	690765,98	10115682,89
13	691433,96	10115645,38	27	690756,64	10115687,32
14	691450,10	10115720,78			

Ilustración 4. Definición del límite urbano – Parroquia Lagarto

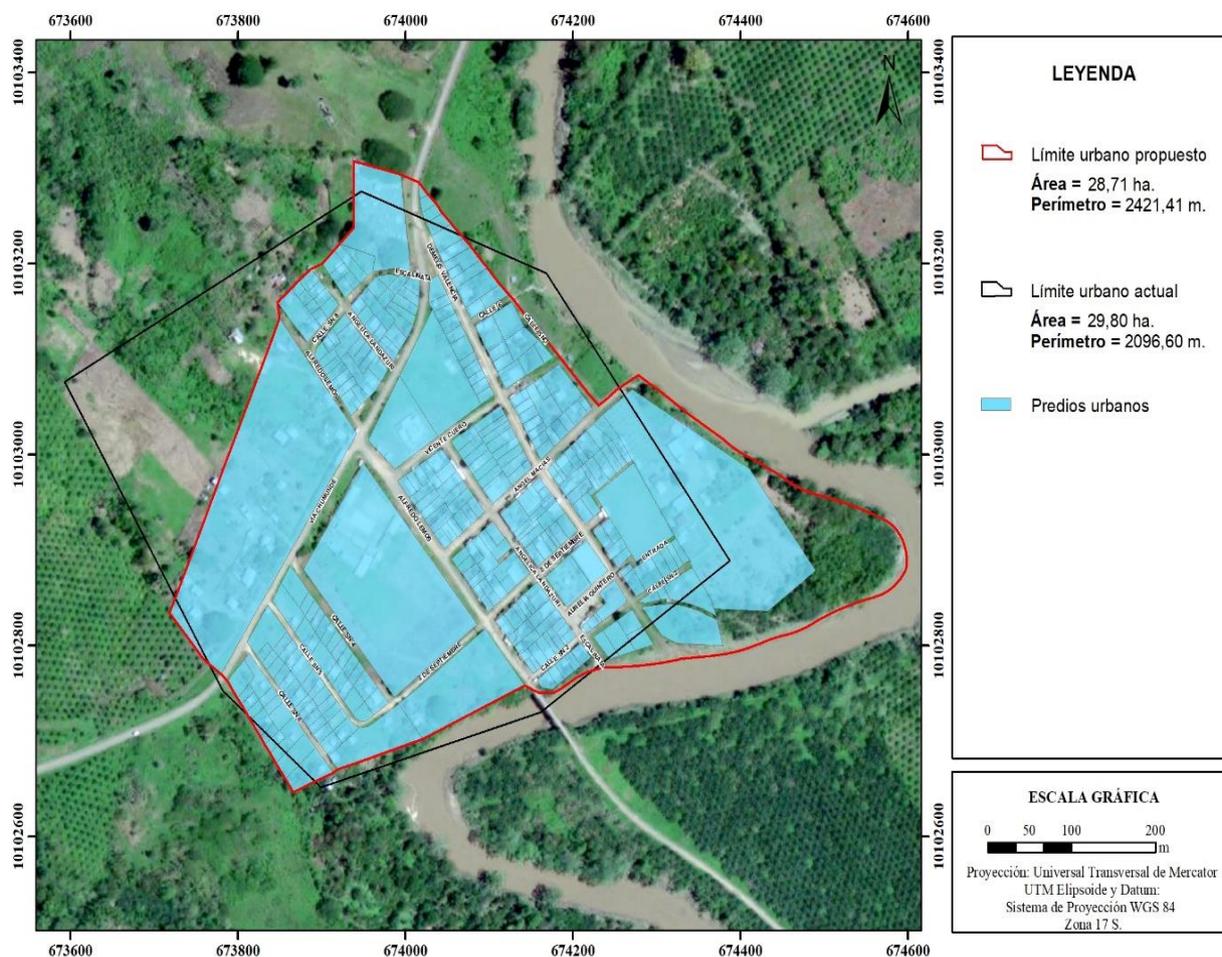


h) El perímetro urbano propuesto para la parroquia Chontaduro tiene una longitud de **2.421,41 m.** y una superficie de **28,72 ha,** delimitado por ocho puntos georeferenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 5. Tabla 1. Coordenadas – Parroquia Chontaduro

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)	PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	673781,62	10102767,99	8	674229,88	10103051,41
2	673786,82	10102763,29	9	674122,94	10103167,72
3	673913,02	10102666,91	10	674015,34	10103285,56
4	673919,10	10102670,26	11	673993,57	10103293,56
5	674142,06	10102758,48	12	673846,63	10103159,74
6	674158,76	10102750,65	13	673849,10	10103143,35
7	674277,60	10103083,30			

Ilustración 5. Definición del límite urbano – Parroquia Chontaduro

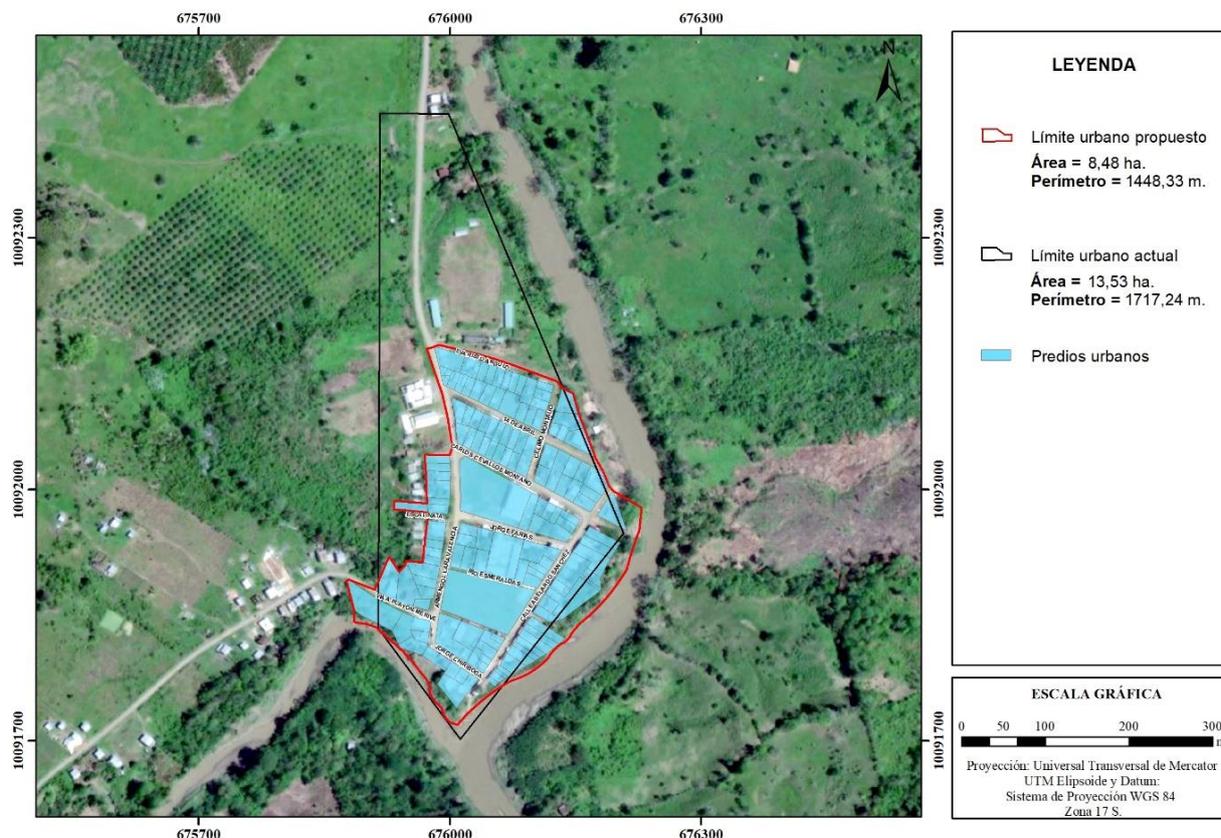


i) El perímetro urbano propuesto para la parroquia Chumundé tiene una longitud de **1.448,33 m.** y una superficie de **8,48 ha,** delimitado por ocho puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 6. Coordenadas – Parroquia Chumundé

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)	PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	675972,01	10092167,99	9	676228,45	10091978,05
2	675999,04	10092041,19	10	676194,33	10091998,43
3	675972,92	10091972,72	11	676188,80	10092005,00
4	675972,34	10091962,73	12	676182,98	10092020,77
5	675909,70	10091880,28	13	676173,48	10092037,96
6	675878,27	10091892,51	14	676134,13	10092121,15
7	675884,99	10091856,58	15	676128,21	10092129,02
8	675885,38	10091841,38			

Ilustración 6. Definición del límite urbano – Parroquia Chumundé



SUBTÍTULO III – RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I - RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Art.24.- Objeto.- La presente Normativa tiene el propósito de regular las relaciones entre la ciudadanía, el suelo y las actividades que en él se pueden desarrollar, entendiéndose como tales, los fraccionamientos, procesos de edificación, usos, formas de ocupación, procesos de habilitación y establecer los instrumentos de planificación, herramientas de gestión y régimen sancionador que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son competencia exclusiva y privativa del GADM.

Art.25.- Suelo. - Para efectos de esta normativa, es el soporte físico-material que, siendo parte del territorio de la jurisdicción del Cantón RIOVERDE, da cabida a la implantación de diversos usos y actividades a partir de procesos que lo habilitan para cada propósito específico.

Art.26.- Utilización. - El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de RIOVERDE.

Art.27.- Clasificación del suelo. - Conforme lo determina el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo el suelo del cantón RIOVERDE se clasifica en urbano y rural y están contenidos en los mapas del PUGS-RV2033.

a) **Suelo urbano.** - El suelo urbano constituye las áreas del territorio delimitadas por los perímetros normados en el Subtítulo I Título II de la presente ordenanza.

- b) **Suelo rural.** - El suelo rural constituye las áreas del territorio exteriores a los perímetros normados en el Subtítulo I Título II de la presente ordenanza.

Art.28.- Subclasificación del suelo. - Conforme lo determinan los artículos 18 y 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el suelo del cantón RIOVERDE se subclasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado
- b) Suelo urbano no consolidado
- c) Suelo rural de producción
- d) Suelo rural de protección
- e) Suelo rural de aprovechamiento extractivo

La subclasificación del suelo cumplirá con las condiciones establecidas en los artículos de la Ley citados en el párrafo primero.

Su ubicación está contenida en el atlas anexo al PUGS-RV2033.

Art.29.- Derechos del propietario del suelo. - Dentro de las facultades legales y constitucionales, el propietario del suelo tiene derecho a:

- a) Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien, incluyéndose dentro de estas facultades las de fraccionar y edificar, conforme a la situación, características objetivas y destino del predio de conformidad a la legislación vigente que le sea aplicable, de modo particular en relación a los usos de suelo posibles y demás limitaciones que sean establecidas por los instrumentos de ordenamiento y planificación del cantón, es decir, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2030 del Cantón, en el cual se determina la forma, el momento y las condiciones y características que se precisan para efectuar un fraccionamiento o una edificación;
- b) Cuando se trate de predios que pertenezcan al suelo rural, tiene derecho a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, minera o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación; y,
- c) En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

Art.30.- Deberes del propietario del suelo.- Los propietarios de predios y edificaciones tienen la obligación de destinarlos exclusiva y efectivamente al uso asignado en el instrumento de ordenamiento territorial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sometiéndose además al cumplimiento obligatorio de las normas de protección al ambiente, de la naturaleza, (ríos, esteros, quebradas) y al patrimonio cultural, así como a fraccionarlos y edificarlos en las formas y con los coeficientes de ocupación de suelo asignados.

También son deberes de los propietarios de suelo, según la naturaleza del mismo, los detallados en los artículos siguientes.

Art.31.- Deberes de los propietarios de suelo urbano. - Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

- a) Fraccionar el suelo y edificar acogidos estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación;
- b) Respetar las fajas de seguridad de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de fuertes

- pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas o alcantarillados, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros o quebradas;
- c) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias en orden a obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica necesaria que se hallen disponibles;
 - d) Desarrollar procesos de urbanización con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales y zona de protección de cauces naturales (ríos, esteros, quebradas);
 - e) De manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema en el que la urbe se está generando (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo.) así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección;
 - f) Edificar en los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso;
 - g) Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados, mediante cerramientos y en condiciones de mantenimiento general, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental;
 - h) A los propietarios de los inmuebles no edificados en proyectos aprobados en el GADM de RIOVERDE, se gravará un recargo anual del 2x1.000 (dos por mil) sobre el valor catastral, conforme a lo establecido en el COOTAD, artículo 507, y,
 - i) Se deberá dar mantenimiento integral de fachadas en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal se lo solicite.

Art.32.- Deberes de los propietarios de suelo rural. - Son deberes de los propietarios de esta calificación de suelo los siguientes:

- a) No fraccionarlo contraponiéndose a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), esta Normativa y los instrumentos de planificación y ordenamiento;
- b) Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio;
- c) En los centros poblados del área rural, de manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo rural; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo), así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección;
- d) Vincular los procesos de habilitación de suelo y edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure el

cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva;

- e) Desarrollar exclusivamente proyectos que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables previa autorización municipal;
- f) Respetar las fajas de seguridad de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de altas pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros y quebradas.

Art.33.- Función pública del urbanismo. - El urbanismo constituye en su conjunto una función pública de interés social para el cumplimiento de los siguientes fines:

- a) Realizar la tutela integral e integrada para efectivizar los derechos a un ambiente sano, a la ciudad, a servicios públicos oportunos y de calidad y a un hábitat seguro y saludable para lograr el desarrollo urbano sustentable;
- b) Desarrollar una planificación articulada de los territorios;
- c) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías y espacios públicos, a las infraestructuras de transporte y servicios urbanos y a su mejor aprovechamiento y uso común;
- d) Promover el desarrollo urbano sostenible a través de la planificación de los procesos de cambio en el uso del suelo, para garantizar el interés general y la función social y ambiental de la propiedad individual y pública;
- e) Desarrollar y promover mecanismos para el uso sostenible de los recursos naturales y la conservación, protección y recuperación del patrimonio natural y cultural del Cantón;
- f) Propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural; y,
- g) Mejorar la seguridad del territorio y los asentamientos, ante los riesgos naturales o de origen humano.

Art.34.- Función social y ambiental de la propiedad.- La función social y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al desarrollo de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la regeneración de las condiciones ambientales para vivir en un ambiente sano con enfoque intergeneracional; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos individuales, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y expresados en la presente normativa.

Art.35.- No indemnización por decisiones urbanísticas. - Las decisiones que en materia de urbanismo adopte el municipio, que regulen los usos y ocupación del suelo, no confieren derechos de indemnización sino solo en los casos que la ley lo preveé o medie la ordenanza que específicamente disponga lo contrario.

No existen derechos adquiridos sino en virtud de las condiciones que generan los respectivos permisos de habilitación. La mera expectativa no constituye derecho.

CAPÍTULO II - INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

Art.36.- Naturaleza de los planes. - Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial se deben supeditar a la existencia de planes, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto a la administración municipal como a las personas naturales y jurídicas del Cantón, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles.

Art.37.- Instrumentos. - Los actos de uso, ocupación, habilitación, edificación y transformación del suelo se realizarán en los términos previstos en esta normativa, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de RIOVERDE y adicionalmente se implementarán instrumentos que, en concordancia con los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, permitirán la planificación por sectores para un tratamiento integral.

Estos instrumentos son:

- a) Plan Parcial;
- b) Plan Especial; y,
- c) Unidad de Actuación Urbanística.

Art.38.- Plan Parcial. - Es un instrumento de planificación intermedio entre la escala macro del Cantón y la ciudad, que se expresan en el PDOT, y la escala micro de un sector (manzana, barrio, etc.). Tiene por objeto particularizar las necesidades de actuación en un sector determinado, para obtener un territorio adecuadamente distribuido, construido y habitado.

En el Plan Parcial deberán estar claramente desarrolladas herramientas y resultados que permitan conocer la dinámica del sector inmobiliario, los procesos industriales, sociales y políticos que en su momento incidan en la realización del Plan. Son Planes Parciales los correspondientes a: Centralidades Urbanas, Barrios Nucleados y Planes maestros de agua potable, alcantarillado, vialidad y movilidad y transporte.

Los Planes Parciales deberán ser aprobados por el Concejo Municipal y por la Alcaldía, son de obligatorio cumplimiento para la administración municipal y las personas naturales y jurídicas del cantón. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento.

Art.39.- Contenido del Plan Parcial. - Los planes parciales, subordinados al PDOT y al PUGS, abarcarán sectores previamente identificados y delimitados del territorio y podrán contemplar los siguientes aspectos:

- a) Determinación de usos y tipologías de edificación;
- b) Identificación de terrenos para equipamientos y establecimiento de las reservas de suelo correspondientes;
- c) Definición del trazado y características de la red vial del sector y su enlace con la trama vial existente; y,
- d) Definición del trazado y características de los sistemas de infraestructura del sector.

Art.40.- Fases y etapas del Plan Parcial. - Para la implementación de un Plan Parcial se establecerán las fases de definición, planeación y ejecución, las mismas que garantizarán el efectivo y eficaz cumplimiento del contenido del instrumento aprobado por el Concejo.

Art.41.- Cumplimiento del Plan Parcial. - Las fases y etapas para la implementación del Plan Parcial son de cumplimiento obligatorio. La transición de una a otra requiere de un informe técnico, debidamente motivado y documentado, que valide el cumplimiento de los objetivos previstos en la definición.

Art.42.- Plan Especial. - Es un instrumento de planificación que se desarrolla para complementar o modificar la planificación general y parcial, cuando debido a la dinámica propia de los sectores, entran en contradicción con la normativa vigente. Son Planes Especiales los referidos a: regeneración urbana, equipamientos y usos de suelo restringidos.

Art.43.- Contenido del Plan Especial. - El Plan Especial tiene como contenido:

- a) Creación o ampliación de reservas de suelo y desarrollo de programas y proyectos integrales de vivienda;
- b) Desarrollo de los sistemas vial y de infraestructura;

- c) Protección del medio natural o edificado; prevención de riesgos y mitigación de desastres, ejercicio de la prevención y el control ambiental; y,
- d) Desarrollo del ordenamiento, mejoramiento y saneamiento de sectores identificados como urbanos o urbanizables, entendiéndose como tales exclusivamente aquellos que se identifican y delimitan en el presente documento y los planos correspondientes o en ulteriores reformas debidamente aprobadas, para su conversión en suelo urbano.

Art.44.- Procedimiento del Plan Especial. - La implementación de este tipo de planes se someterá a los mismos procedimientos establecidos para los Planes Parciales.

Art.45.- Unidad de Actuación Urbana. - Es un instrumento de gestión que actúa sobre uno o varios inmuebles, para su ordenamiento y urbanización, dentro de las limitaciones que para el efecto haya establecido el Plan.

Art.46.- Contenido de Unidad de Actuación Urbana. - Los contenidos de este instrumento son:

- a) Reajuste, adaptación y racionalización de alineaciones y rasantes de predios, tramos viales u otros elementos, para optimizar el aprovechamiento del espacio;
- b) Ordenamiento de la edificación para el cumplimiento de las normas urbanísticas que integran los planes de desarrollo y de ordenamiento del cantón; y,
- c) Gestión del espacio urbano a partir del análisis de la oferta y la demanda.

Art.47.- Aprobación de los instrumentos de planificación. - Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, un Plan Especial o el proyecto de una Unidad de Actuación Urbanística, la administración municipal informará de su contenido a los titulares de derechos reales con relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieren lugar, el instrumento se pondrá a consideración del Concejo, que lo aprobará mediante resolución en una sola sesión.

Art.48.- Mecanismos de Gestión. - Son las herramientas que puede adoptar la administración municipal para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en el PDOT.

En el cantón RIOVERDE, se definen como mecanismos de gestión los siguientes:

- a) Reestructuración urbana - Reajuste de terrenos;
- b) Redesarrollo; y,
- c) Anuncio de proyecto.

Art.49.- Reestructuración urbana -Reajuste de terrenos. - La reestructuración urbana es una herramienta de gestión que facilita una redefinición predial y una nueva configuración físico espacial de dos o más predios. Si este mecanismo se genera desde la iniciativa privada, contemplará los requisitos y procedimientos con que se aprueba una subdivisión.

Art.50.- Objetivos de reestructuración urbana. - Los objetivos de reestructuración urbana - reajuste de terrenos son:

- a) Generar una trama urbana o rural regularizada y libre de defectos, con nuevas facilidades viales, de acceso, zonas verdes, áreas comunales y espacios públicos;
- b) Generar un reparto equitativo de cargas y beneficios de la ordenación territorial o de intervención específica; y,
- c) Determinar nuevas definiciones prediales que no supongan división de lotes, aunque si reajuste de las áreas de los predios partícipes.

Art.51.- Determinación de reestructuración urbana. - Para la determinación de la necesidad de reajuste de terrenos se tomarán en cuenta los siguientes criterios, establecidos en los estudios de una unidad de actuación:

- a) Necesidad de una nueva definición predial y configuración de terreno;
- b) Justa distribución de las cargas y beneficios; y,
- c) Características del proceso de urbanización de un área de expansión urbana.

Art.52.- Contenidos mínimos del proyecto de reestructuración urbana. - El proyecto de reajuste de terrenos considerará en su contenido:

- a) Las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles afectados por el proyecto;
- b) La normativa urbanística nacional y local vigente; y,
- c) Los criterios de valoración de los predios resultantes, considerando los usos previstos para aquellos.

Art.53.- Efectos del proyecto de reestructuración urbana. - Una vez aprobado el proyecto de reajuste de terrenos, se desarrollarán los siguientes actos:

- a) Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración;
- b) Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteamiento, de conformidad con el proyecto de urbanización; y,
- c) Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado, la misma que será protocolizada y luego inscrita en el registro de la propiedad de RIOVERDE.

Art.54.- Obligaciones por reestructuración parcelaria. - Los lotes producto de la reestructuración parcelaria quedarán obligados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Art.55.- Reparto de cargas. - Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución especial de mejoras, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Art.56.- Redesarrollo. - El redesarrollo es una herramienta para la gestión del suelo urbano consolidado y edificado, que permite lograr una nueva configuración física espacial de un área determinada de suelo urbano mediante una Unidad de Actuación Urbanística y reparto de cargas y beneficios y la utilización de distintos mecanismos o decisiones administrativas del gobierno local como:

- a) La demolición de las construcciones existentes;
- b) La reordenación del suelo; y,
- c) Reconstrucción de toda el área.

Si este mecanismo se genera desde la iniciativa privada, su aplicación se ejecutará siguiendo el procedimiento de aprobación de planos y emisión de permiso de edificación.

Art.57.- Equipamientos comunitarios en procesos de redesarrollo. - En todo proceso de redesarrollo se deberá asignar obligatoriamente un porcentaje no menor al 15% y máximo 35% (artículo 424 COOTAD) de la intervención para equipamientos comunitarios y áreas verdes.

Art.58.- Compensación de edificabilidad por áreas de uso público. - Cuando un proyecto nuevo o existente requiera tener aumento en edificación, el municipio podrá autorizar un aumento del coeficiente de ocupación solo si se compensa el área adicional asignada con parqueaderos de uso público en el mismo proyecto.

Art.59.- Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos. - Cuando por una eminente intervención del cantón o del estado central en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo, el GAD Municipal RIOVERDE aplicara lo referente al Anuncio de Proyecto, conforme a la Ley.

La expropiación se pagará conforme lo determina la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

CAPÍTULO III – USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I – USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art.60.- Uso de suelo. – Se entenderá como uso de suelo lo definido en los artículos 21, 22 y 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Una descripción detallada de los usos de suelo se identifica en la Tabla 7 y su compatibilidad se resume en la Tabla 20 de la presente Ordenanza.

Art.61.- Clasificación de uso de suelo. - Dentro de la jurisdicción cantonal de RIOVERDE, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- a) Residencial (R)
- b) Comercial, de servicios o mixtos (C)
- c) Múltiple (M)
- d) Industrial (I)
- e) Equipamiento (E)
- f) Patrimonial (H)
- g) Agropecuario (AG)
- h) Forestal (F)
- i) Protección ecológica (Q)
- j) Aprovechamiento extractivo (AE)
- k) Protección de riesgos (PR)

Art.62.- Residencial (R). - Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- a) Residencial de baja densidad, hasta 140 hab./Ha;
- b) Residencial de mediana densidad, de 141 hasta 240 hab./Ha; y,
- c) Residencial de alta densidad, superior a 240 hab./Ha.

La forma específica de ocupación que se adopte no tendrá más restricción que la relativa a la densidad resultante, que no deberá exceder la asignada al sector.

Art.63.- Comercial y servicios (C). - Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

- a) **Comercio barrial.** - Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.;
- b) **Comercio sector.** - Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, etc.); y,
- c) **Comercio ciudad.** - Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento, grandes bodegas, etc.

Art.64.- Múltiple (M). – Uso que corresponde a áreas en las que pueden coexistir residencia, comercio, industria de bajo impacto, artesanía y servicios de acuerdo con las especificaciones de la zonificación correspondiente.

Art.65.- Industrial (I). - Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

- a) **De impacto bajo:** Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen plantas procesadoras de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares;
- b) **De impacto medio:** Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas. Se incluyen talleres de muebles y carpinterías, talleres de metalmecánica, de reparación y ensamblaje de vehículos, etc.; y,
- c) **De impacto alto:** Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, plantas extractoras de aceite, piladoras, fábricas de procesamiento de cárnicos y lácteos, talleres de cromado y niquelado y otras industrias similares, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo, etc.
Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas

siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares.

Art.66.- Equipamiento (E). – Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población, y en base al modelo de ciudad expresado en las Centralidades (Ver mapa Anexo).

Los equipamientos proveen servicios sociales, como los de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación, deporte y práctica religiosa en tanto que otros brindan servicios públicos como los de seguridad ciudadana, administración y transporte, así como también de infraestructura. Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana.

Art.67.- Patrimonial (H). – Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como uso de suelo patrimonial aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí, bienes patrimoniales, que son elementos de valor espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

Art.68.- Agropecuario (AG). - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Art.69.- Forestal (F). - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Art.70.- Protección ecológica (Q). - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Art.71.- Aprovechamiento extractivo (AE). - Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, involucrando las edificaciones residenciales o de otra índole que se precisan para desarrollar tales usos.

Art.72.- Protección de Riesgos (PR). - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad

pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse

Art.73.- Establecimientos de comercio para adultos. - Se considera establecimientos de comercio restringido a los siguientes: Prostíbulos, night clubs, lenocinios y más similares.

Art.74.- Identificación de usos de suelo. - Los usos de suelo en el cantón RIOVERDE se clasifican en los siguientes grupos con sus correspondientes características.

Tabla 7. Identificación de usos de suelo

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Residencial				
Baja densidad	Ciudad	Rb	R1	Viviendas de baja densidad, hasta 140 habitantes por Ha.
Media densidad	Ciudad	Rm	R2	Viviendas de densidad media, entre 140 y 240 habitantes por Ha.
Alta densidad	Ciudad	Ra	R3	Viviendas de alta densidad, de más de 240 habitantes por Ha.
Comercial y servicios				
Barrio	Barrio	CSB	CSB1	Comercio básico: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías; abarrotes, carnicerías, fruterías, panaderías, confiterías, heladerías, boticas, papelerías, floristería, fotocopiadoras, cafeterías, comedores. Alfombras, telas y cortinas, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, distribuidora de flores y artículos de jardinería, discos (audio y video), joyerías relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licorerías (venta en botella cerrada), venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, café net y similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios para mascotas

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
			CSB2	Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, alfombras y tapices; teñido de prendas, servicio de limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
			CSB3	Oficinas: privadas individuales hasta 120 m ² .
			CSB4	Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Sector	Sector	CSS	CSS1	Especializados: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatessen, antigüedades y decoración, antigüedades y decoración, , equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, ferreterías medianas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
			CSS2	Artesanías y Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, Entrega de correspondencia y paquetes. Refrigeración, comercialización de materiales y acabados de la construcción, mecánica de bicicletas.

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
			CSS3	Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.
			CSS4	Comercios de menor escala: Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 5000 m ² de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
			CSS5	Comercio temporal: Ferias temporales, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos.
			CSS6	Alojamientos Hoteleros: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos entre 6 y 29 habitaciones.
			CSS7	Centros de juego: Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar con venta de bebidas de moderación (sin venta de licor), pingpong, salas de bolos.
Ciudad	Ciudad	CSC	CSC1	Especializados: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg. Venta vehículos y maquinaria liviana: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
			CSC2	Centros de diversión A.- Cantinas, bares, video bar, restobar, pool-bar, bar-restaurante, pub (establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, fútbol y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas, Estas instalaciones guardarán

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
				un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud que estén en funcionamiento; para condicionar usos existentes anteriores a la emisión de la presente ordenanza deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC3	Centros de diversión B.- Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con casas de salud que estén en funcionamiento; para condicionar usos existentes anteriores a la emisión de la presente ordenanza deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC4	Almacenes y bodegas: Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
			CSC5	Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m ² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda. Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m ² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.
			CSC6	Alojamientos Hoteleros: Hotel, Hotel Residencia, Hotel Apartamento; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos de 30 o más habitaciones
			CSC7	Alojamientos Extrahoteleros: Complejos vacacionales, Campamentos, Apartamentos
Adultos	Rural	CSX	CSX	Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual: Prostíbulos, night-club, lenocinios y similares, salas de proyección para adultos.
Industrial				

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Bajo impacto	Barrio	I1	I11	Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, manufacturas y establecimientos especializados de servicios, compatibles con los usos residenciales
			I12	Pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos; confecciones y manufacturas. No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00.
			I13	Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta. Se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.
			I14	Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores.
Medio Impacto	Sector	I2	I21	Industrias de mediano impacto, emplazamiento condicionado a la existencia de medidas de control. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
				<p>básicas; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.</p> <p>No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.</p>
			122	<p>Pequeña industria en general, exceptuando la de procesos mayoritariamente secos, tintorerías, imprentas, boqueras, hormigoneras, fábricas de tubos y baldosas; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material de partículas.</p> <p>No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.</p>
Alto impacto	Rural	13	131	<p>Industrias de alto impacto. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.</p> <p>No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 60 dB de 20H00 a 6H00.</p>

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
			132	Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocerías, estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos).
Alto riesgo	Rural	14	14	Industrias de alto riesgo, Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existiere a nivel nacional, incompatibles con otros usos. Su emplazamiento será fuera del perímetro urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad. Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales(cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas tratamiento desechos, complejos ambientales, lagunas de oxidación, plantas de tratamiento de aguas servidas.
Equipamiento				
Educación	Barrio	EEB	EEB	Locales preescolares, escuelas.

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
	Sector	EES	EES	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, escuela - taller.
	Ciudad	EEC	EEC	Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos
Cultura	Barrio	EKB	EKB	Casas comunales, infocentros
	Sector	EKS	EKS	Biblioteca, museo de arte popular, centros de promoción cultural, hemeroteca, cinemateca, cibernarios, centros de saber comunitario
	Ciudad	EKC	EKC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales, casa de la cultura
Salud	Barrio	ESB	ESB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales
	Sector	ESS	ESS	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas) Edificios de consultorios (20 u)
	Ciudad	ESC	ESC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas-hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
Bienestar Social	Barrio	EBB	EBB	CIBV, Guarderías y centros de desarrollo infantil.
	Sector	EBS	EBS	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios
	Ciudad	EBC	EBC	Centro gerontológico, orfanatos, centros de acogida,
Deportes y recreación	Barrio	EDB	EDB	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivas de ligas barriales o parroquiales, gimnasios locales, gallera o palenque.
	Sector	EDS	EDS	Polideportivos, parques urbanos, plazas.
	Ciudad	EDC	EDC	Estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico, acuario, piscinas, complejos deportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas de moto cross, bicicros, 4x4,
Culto	Barrio	EGB	EGB	Capillas, Templos e iglesias
	Ciudad	EGC	EGC	Catedrales
Seguridad	Barrio	EMB	EMB	UPC, bomberos, Cruz Roja

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
	Sector	EMS	EMS	
	Ciudad	EMC	EMC	Cuarteles policiales. Centro de Detención para menores, Centro de Investigación de Ciencias Forenses, Centro ECU911
	Rural	EMR	EMR	Cuarteles militares, Centros de rehabilitación, CDP
Administración pública	Sector	EVS	EVS	Centro de Atención Ciudadana Municipal (recaudación y servicios), notarías,
	Ciudad	EVC	EVC	Plataforma Gubernamental Nacional (direcciones ministeriales desconcentradas) Municipio, Consejo Provincial, Gobernación, Intendencia, Consejo de la Judicatura (juzgados), Fiscalía, Defensoría del Pueblo, registro de la propiedad, empresas públicas,
Funerario	Barrio	EUB	EUB	Funeraria, salas velación. Hasta 25 personas
	Sector	EUS	EUS	Funeraria y salas velación. Mas de 25 personas
	Ciudad	EUC	EUC	Parque-cementerio, crematorios, osarios, criptas
Transporte	Barrio	ETB	ETB	Paradas de bus y taxi.
	Sector	ETS	ETS	Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios de parqueaderos públicos,
	Ciudad	ETC	ETC	Terminal interprovincial e interparroquial de pasajeros
Infraestructura	Barrio	EJB	EJB	Pozos profundos de agua potable
	Sector	EJS	EJS	Subestaciones eléctricas
	Ciudad	EJC	EJC	Tanques reservorios y bombeo de agua, Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o centrales de Telecomunicaciones
	Nacional	EJN	EJN	Centrales Hidroeléctricas, Canales de riego, Acueductos
Patrimonial				
Patrimonial	General	H	H	Áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse
Agropecuario				

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Agroproducción	Rural	AGP	AGP	Agro producción con excedentes para destinar al mercado interno y externo (exportación): Cultivos, plantaciones, establos, trojes, silos e invernaderos; edificaciones para selección, clasificación, procesamiento, transformación, almacenamiento, embalaje-empaque, distribución y comercialización de productos agropecuarios; Venta vehículos y maquinaria pesada: vivienda de productores y/o trabajadores.
Agroproducción en transecto	General	AGT	AGT	Agroproducción semiurbana: huertos familiares; Vivienda ancestral o de comunidades
Agroforestería	Rural	AGF	AGF	Uso para implementación de sistemas de producción que combinan en el mismo espacio y tiempo, o de forma secuencial, árboles, arbustos, palmas, bambúes con cultivos agrícolas, pastos y/o animales
Agro-silvo-pastoril	Rural	AGS	AGS8	Uso combinado de pasturas naturales o secundarias para cría de ganado, con coberturas de cultivos de ciclo corto, coberturas agroforestales y bosques naturales o secundarios; vivienda de productores y/o trabajadores.
Forestal				
Forestal	Rural	F	F	Bosques y plantaciones. Instalaciones para el procesamiento maderero; vivienda de productores y/o trabajadores, áreas de restauración forestal, viveros forestales,
Protección Ecológica				
Conservación Ecológica	General	QE	QE	PANE, SNAP, áreas de protección ambiental, ecológica y sociocultural, bosques protectores, corredores biológicos; mariposarios, orquidarios, vivariums; franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales. Vivienda ancestral o de comunidades
Recuperación ecológica	General	QR	QR	Viveros, bancos de germoplasma, estaciones de investigación científica, Vivienda ancestral o de comunidades, Restitución de los servicios ecosistémicos para disfrute y aprovechamiento

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Aprovechamiento Extractivo				
Desarrollo Extractivo	Rural	AE	AE	Suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza
Protección de Riesgos				
Amenazas	Genera I	PR	PR	Zona de Protección por susceptibilidad a inundaciones, movimientos en masa u otras amenazas naturales
Seguridad	Genera I	PS	PS	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas. Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas
Nota	Los usos restringidos se sujetarán a la normativa específica que los regula y a informe técnico de la instancia técnica municipal de planificación			

Art.75.- Formas de ocupación. - La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el PUGS-RV2033.

- a) Para el fraccionamiento y subdivisión de un predio la forma de ocupación determina el tamaño (en metros cuadrados) y el frente mínimo del lote (en metros lineales).
- b) Para la implantación de una edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales), determinando las siguientes formas de ocupación de la edificación.
 - 1) A = Aislada
 - 2) B = Pareada
 - 3) Brf = Pareada con ocupación de retiro frontal
 - 4) C = Continua
 - 5) D = Continua en Línea de Fábrica

- c) Para la edificación en el predio se establece el COS que es el máximo porcentaje de ocupación en planta baja, el COS-TOTAL que es el máximo porcentaje de ocupación en función de la altura de edificación por número de pisos, y
- d) La máxima altura de construcción posible en número de pisos y metros lineales.

SECCIÓN II – ZONIFICACIÓN

Art.76.- Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo. - La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la definición de aprovechamientos urbanísticos que se da a los PIT donde se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se determinan las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, en el que se identifican: el uso de suelo y su distribución espacial, las dimensiones mínimas de los lotes, las formas de ocupación de los predios, las alturas máximas de edificación y el porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

La zonificación por usos y forma de ocupación del suelo urbano y rural del cantón, se resume en la Tabla 8; tablas individuales de cada zonificación contenidas en el artículo 77; y atlas anexo al PUGS-RV2033.

Para identificar la modalidad de edificación y habilitación del suelo se establece una codificación de la zonificación mediante caracteres alfanuméricos, cuyos significados son los siguientes:

- a) El primer carácter literal identifica el uso principal asignado al predio,
- b) Los siguientes caracteres numerales expresan el lote mínimo (m²) y la altura máxima de la edificación (números de pisos).
- c) Los últimos caracteres alfanuméricos representan el COS (planta baja) y la forma de ocupación.

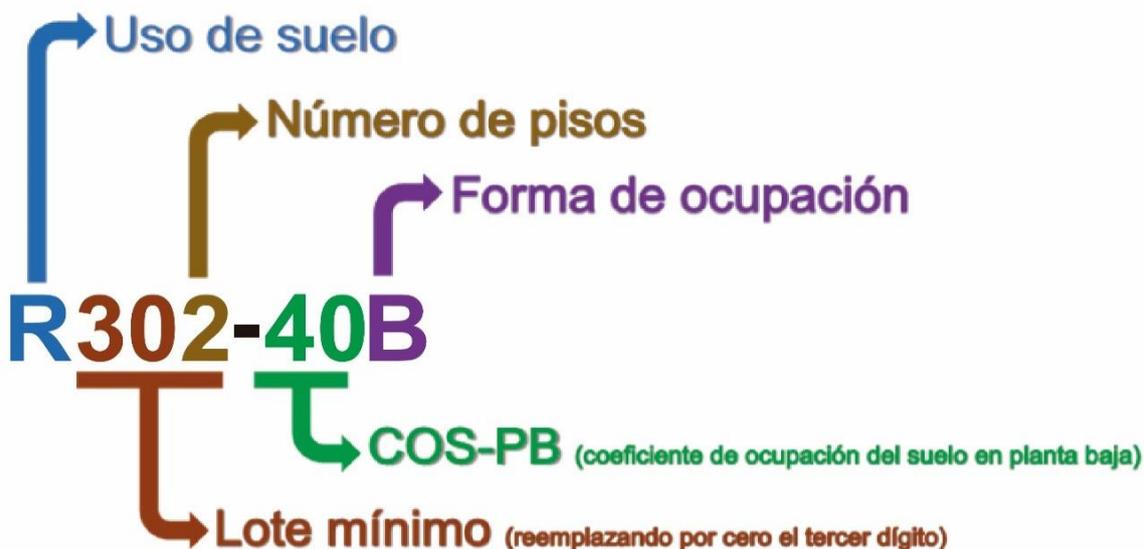


Tabla 8. Zonificación

Código zonificación	PIT	Tipo de Suelo	Uso Principal	Loteamiento	Altura de edificación	COS	Forma de Ocupación	Retiros

				Lote mínimo (m ² .)	Frete Mínimo (m)	Relación Frente - Fondo	N° de pisos	Altura (m.)	PB (%)	Total (%)	Tipo	Código tipo	Frontal (m.)	Lateral 1 (m.)	Lateral 2 (m.)	Posterior (m.)	Portal (m.)
R202-60D	1	Suelo Urbano	Residencia I	200	10	1:3	2	6	60 %	120 %	Continua en línea de fábrica	D	0	0	0	3	2
R203-60D	2	Suelo Urbano	Residencia I	200	10	1:3	3	9	60 %	180 %	Continua en línea de fábrica	D	0	0	0	3	2
M203-80D	3	Suelo Urbano	Múltiple: Residencia I media densidad (Rm) - Comercial y servicios de sector (CSS).	200	10	1:3	3	9	80 %	240 %	Continua en línea de fábrica	D	0	0	0	3	2
PRU	4	Suelo Urbano	Protección de Riesgos	No Aplica													
E	5	Suelo Urbano	Equipamiento de barrio, sector y ciudad.	Condicionado													
R201-40D	6	Suelo Urbano	Residencia I	200	10	1:3	1	3	40 %	40 %	Continua en línea de fábrica	D	0	0	0	3	2
R202-40B	7	Suelo Rural	Residencia I en transecto	200	10	1:3	2	6	40 %	80 %	Pareada	B	5	0	0	3	0
AG30002-1A	8	Suelo Rural	Agropecuaria	300 00	70	1:6	2	6	1%	2%	Aislada	A	10	5	5	5	0
M30002-1A	9	Suelo Rural	Múltiple: Agropecuario - Forestal	300 00	70	1:6	2	6	1%	2%	Aislada	A	10	5	5	5	0

M20002-1A	10	Suelo Rural	Múltiple: Agropecuario - Regeneración	20000	55	1:6	2	6	1%	2%	Aislada	A	10	5	5	5	0
Q	11	Suelo Rural	Protección Ecológica	No Aplica													

Art.77.- Zonificación individualizada por PIT. - Los aprovechamientos urbanísticos para cada PIT del cantón Rioverde se detallan en las siguientes tablas de zonificación:

Tabla 9. Zonificación PIT 1

CÓDIGO	R202-60D
PIT	1
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial
Uso complementario	Residencial media densidad (Rm)
Uso restringido	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1), Equipamiento de barrio y sector.
Uso prohibido	Comercial y servicios de sector (CSS).
Lote mínimo (m²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Continua en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	2
COS (%)	60%
COS-T (%)	120%
Densidad (hab/ha.)	276
Nota	

Tabla 10. Zonificación PIT 2

CÓDIGO	R203-60D
PIT	2
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial
Uso complementario	Residencial media densidad (Rm)
Uso restringido	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1), Equipamiento de barrio y sector.
Uso prohibido	Comercial y servicios de sector (CSS).
Lote mínimo (m²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	3

CÓDIGO	R203-60D
PIT	2
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continua en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	2
COS (%)	60%
COS-T (%)	180%
Densidad (hab/ha.)	415
Nota	

Tabla 11. Zonificación PIT 3

CÓDIGO	M203-80D
PIT	3
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple: Residencial media densidad (Rm) - Comercial y servicios de sector (CSS).
Uso complementario	Residencial media densidad (Rm), Industrial de bajo impacto (I1), comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y Servicios de ciudad (CSC).
Uso prohibido	Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo (m²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continua en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	2
COS (%)	80%
COS-T (%)	240%
Densidad (hab/ha.)	553
Nota	

Tabla 12. Zonificación PIT 4

CÓDIGO	PRU
PIT	4
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Protección de Riesgos
Uso complementario	No Aplica
Uso restringido	Agropecuario (AG), Forestal (F), Acuícola (AC)

CÓDIGO	PRU
PIT	4
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo (m ²)	No Aplica
Relación Frente - Fondo	No Aplica
Frente mínimo (m)	No Aplica
Número de pisos	No Aplica
Altura (m)	No Aplica
Forma de Ocupación	No Aplica
Retiro frontal (m)	No Aplica
Retiro lateral 1 (m)	No Aplica
Retiro lateral 2 (m)	No Aplica
Retiro posterior (m)	No Aplica
Portal (m)	No Aplica
COS (%)	No Aplica
COS-T (%)	No Aplica
Densidad (hab/ha.)	No Aplica
Nota	<p>Áreas de Franjas de protección hídrica, cuerpos hídricos, conservación y riesgos por limitaciones biofísicas.</p> <p>Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas.</p> <p>Las actividades que poseen certificado de Uso de Suelo y que se implantaron en el PIT antes de la emisión de la presente ordenanza, seguirán funcionando como restringidas, en el caso de que la actividad abandone el PIT se permitirá como restringido la de actividades de la misma o menor jerarquía conforme la tabla de Usos de Suelo correspondiente.</p>

Tabla 13. Zonificación PIT 5

CÓDIGO	E
PIT	5
Clasificación del suelo	Urbano/Rural
Uso principal	Equipamiento de barrio, sector y ciudad.
Uso complementario	No Aplica
Uso restringido	No Aplica
Uso prohibido	Industrial de medio impacto (I2), Industrial de alto impacto (I3) e Industria de alto riesgo (I4). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	Condicionado
Relación Frente - Fondo	Condicionada
Frente mínimo (m)	Condicionado
Número de pisos	Condicionado
Altura (m)	Condicionada
Forma de Ocupación	Condicionada
Retiro frontal (m)	Condicionado
Retiro lateral 1 (m)	Condicionado
Retiro lateral 2 (m)	Condicionado
Retiro posterior (m)	Condicionado

CÓDIGO	E
PIT	5
Portal (m)	Condicionado
COS (%)	Condicionado
COS-T (%)	Condicionado
Densidad (hab/ha.)	Condicionada
Nota	La implantación del equipamiento se encuentra condicionado al estudio y los requerimientos del mismo

Tabla 14. Zonificación PIT 6

CÓDIGO	R201-40D
PIT	6
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial
Uso complementario	Residencial media densidad (Rm)
Uso restringido	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1), Equipamiento de barrio y sector.
Uso prohibido	Comercial y servicios de sector (CSS).
Lote mínimo (m²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	1
Altura (m)	3
Forma de Ocupación	Continua en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	2
COS (%)	40%
COS-T (%)	40%
Densidad (hab/ha.)	92
Nota	

Tabla 15. Zonificación PIT 7

CÓDIGO	R202-40B
PIT	7
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial en transecto
Uso complementario	Residencial baja densidad (Rm)
Uso restringido	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1), Equipamiento de barrio y sector.
Uso prohibido	Comercial y servicios de sector (CSS).
Lote mínimo (m²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6

CÓDIGO	R202-40B
PIT	7
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	40%
COS-T (%)	80%
Densidad (hab/ha.)	184
Nota	

Tabla 16. Zonificación PIT 8

CÓDIGO	AG30002-1A
PIT	8
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Comercio y servicios sector (CSS6), Comercio y servicios ciudad (CSC6) Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector
Uso restringido	Industrial de medio impacto (I2) Recuperación ecológica (QR), Comercial y servicios adultos (CSX).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m²)	30000
Frente mínimo (m)	70
Relación Frente - Fondo	1:6
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	10
Retiro lateral 1 (m)	5
Retiro lateral 2 (m)	5
Retiro posterior (m)	5
Portal (m)	0
COS (%)	1%
COS-T (%)	2%
Densidad (hab/ha.)	5
Nota	Comercial y servicios adultos (CSX) ubíquense en predios rurales , se emplazarán a 20m (veinte metros) del derecho de vía, arborizando esta zona sin utilizarla con edificaciones ni parqueaderos; adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 200m (doscientos metros) con centros educativos, casas de salud y parques; podrá incrementar COS hasta 20% y COS-T hasta 30% Se permite residencial de baja densidad como vivienda de propietarios y/o trabajadores

Tabla 17. Zonificación PIT 9

CÓDIGO	M30002-1A
PIT	9
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Múltiple: Agropecuario - Forestal
Uso complementario	Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Comercio y servicios sector (CSS6), Comercio y servicios ciudad (CSC6) Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector
Uso restringido	Industrial de medio impacto (I2) Recuperación ecológica (QR), Comercial y servicios adultos (CSX).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m²)	30000
Frente mínimo (m)	70
Relación Frente - Fondo	1:6
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	10
Retiro lateral 1 (m)	5
Retiro lateral 2 (m)	5
Retiro posterior (m)	5
Portal (m)	0
COS (%)	1%
COS-T (%)	2%
Densidad (hab/ha.)	5
Nota	Comercial y servicios adultos (CSX) ubíquense en predios rurales , se emplazarán a 20m (veinte metros) del derecho de vía, arborizando esta zona sin utilizarla con edificaciones ni parqueaderos; adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 200m (doscientos metros) con centros educativos, casas de salud y parques; podrá incrementar COS hasta 20% y COS-T hasta 30% Se permite residencial de baja densidad como vivienda de propietarios y/o trabajadores

Tabla 18. Zonificación PIT 10

CÓDIGO	M20002-1A
PIT	10
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Múltiple: Agropecuario - Regeneración
Uso complementario	Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Comercio y servicios sector (CSS6), Comercio y servicios ciudad (CSC6) Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector
Uso restringido	Industrial de medio impacto (I2) Recuperación ecológica (QR), Comercial y servicios adultos (CSX).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m²)	20000

CÓDIGO	M20002-1A
PIT	10
Frente mínimo (m)	55
Relación Frente - Fondo	1:6
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	10
Retiro lateral 1 (m)	5
Retiro lateral 2 (m)	5
Retiro posterior (m)	5
Portal (m)	0
COS (%)	1%
COS-T (%)	2%
Densidad (hab/ha.)	5
Nota	Comercial y servicios adultos (CSX) ubíquense en predios rurales , se emplazarán a 20m (veinte metros) del derecho de vía, arborizando esta zona sin utilizarla con edificaciones ni parqueaderos; adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 200m (doscientos metros) con centros educativos, casas de salud y parques; podrá incrementar COS hasta 20% y COS-T hasta 30% Se permite residencial de baja densidad como vivienda de propietarios y/o trabajadores

Tabla 19. Zonificación PIT 11

CÓDIGO	Q
PIT	11
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección Ecológica
Uso complementario	Conservación Ecológica (QE)
Uso restringido	Recuperación ecológica (QR)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m²)	No aplica
Frente mínimo (m)	No aplica
Relación Frente - Fondo	No aplica
Número de pisos (u)	No aplica
Altura (m)	No aplica
Forma de Ocupación	No aplica
Retiro frontal (m)	No aplica
Retiro lateral 1 (m)	No aplica
Retiro lateral 2 (m)	No aplica
Retiro posterior (m)	No aplica
Portal (m)	No aplica
COS (%)	No aplica
COS-T (%)	No aplica
Densidad (hab/ha.)	No aplica
Nota	Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas.

SECCIÓN IV – COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Art.78.- Compatibilidades de usos de suelo. - La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción.

La determinación de las compatibilidades e incompatibilidades se determina en la siguiente tabla, adicional a las tablas de zonificación individualizada por PIT.

Tabla 20. Compatibilidades de usos de suelo

Código	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
R202-60D	1	Residencial	Residencial media densidad (Rm)	Comercial y servicios de ciudad (CSC) e Industrial bajo impacto (I1), Equipamiento de barrio y sector.	Comercial y servicios de ciudad (CSC). Todos los usos no enunciados en esta fila
R203-60D	2	Residencial	Residencial media densidad (Rm)	Comercial y servicios de ciudad (CSC) e Industrial bajo impacto (I1), Equipamiento de barrio y sector.	Comercial y servicios de ciudad (CSC). Todos los usos no enunciados en esta fila
M203-80D	3	Múltiple: Residencial media densidad (Rm) - Comercial y servicios de sector (CSS).	Residencial media densidad (Rm), Industrial de bajo impacto (I1), comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.	Comercial y Servicios de ciudad (CSC).	Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los usos no enunciados en esta fila
PRU	4	Protección de Riesgos	No Aplica	Agropecuario (AG),	Todos los usos no

Código	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
				Forestal (F), Acuícola (AC)	enunciados en esta fila
E	5	Equipamiento de barrio, sector y ciudad.	No Aplica	No Aplica	Industrial de medio impacto (12), Industrial de alto impacto (13) e Industria de alto riesgo (14). Todos los usos no enunciados en esta fila
R201-40D	6	Residencial	Residencial media densidad (Rm)	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1), Equipamiento de barrio y sector.	Industrial de medio impacto (12), Industrial de alto impacto (13) e Industria de alto riesgo (14). Todos los usos no enunciados en esta fila
R202-40B	7	Residencial en transecto	Residencial baja densidad (Rm)	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1), Equipamiento de barrio y sector.	Comercial y servicios de sector (CSS).
AG30002- 1A	8	Agropecuario	Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Comercio y servicios sector (CSS6), Comercio y servicios ciudad (CSC6)	Industrial de medio impacto (I2) Recuperación ecológica (QR), Comercial y servicios	Todos los usos no enunciados en esta fila

Código	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
			Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector	adultos (CSX).	
M30002-1A	9	Múltiple: Agropecuario - Forestal	Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Comercio y servicios sector (CSS6), Comercio y servicios ciudad (CSC6) Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector	Industrial de medio impacto (I2) Recuperación ecológica (QR), Comercial y servicios adultos (CSX).	Todos los usos no enunciados en esta fila
M20002-1A	10	Múltiple: Agropecuario - Regeneración	Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Comercio y servicios sector (CSS6), Comercio y servicios ciudad (CSC6) Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector	Industrial de medio impacto (I2) Recuperación ecológica (QR), Comercial y servicios adultos (CSX).	Todos los usos no enunciados en esta fila
Q	11	Protección Ecológica	Conservación Ecológica (QE)	Recuperación ecológica (QR)	Todos los usos no enunciados en esta fila

SECCIÓN IV – AFECTACIÓN POR USO Y OCUPACIÓN

Art.79.- Afectación. - La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

- En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
- En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;
- En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada, manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada asignada al sector.

CAPÍTULO IV - PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO

Art.80.- Definición. - La habilitación del suelo es el proceso por el cual se divide el territorio y se adecuan los espacios para que se asiente la población y desarrolle sus actividades, conforme a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo del PDOT y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, conjuntos privados y subdivisiones. En casos específicos, la habilitación puede ser resultado de procesos de reajuste de terrenos, planes parciales o proyectos especiales, así como también por la conformación de inmuebles en propiedad horizontal, siempre que tales procesos generen nuevos lotes o alcuotas, cuyo dominio puede ser transferido.

- a) **Urbanización:** Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en más de diez lotes o solares, en Cooperativas de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, planes de vivienda, Comité pro mejoras y similares, esta habilitación será autorizada por el Alcalde/sa o su delegado/a; en suelo rural podrán aprobarse urbanizaciones si posee la autorización de la Autoridad Agraria Nacional conforme al artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, para el efecto aplicará la zonificación que determine la actual ordenanza en la sección respectiva.
- b) **Subdivisión urbana:** Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en dos hasta diez lotes, solares o parcelas, además, las que se generen por sucesión hereditaria o donación legitimaria de un lote a cada beneficiario; esta habilitación será autorizada por el encargado de la instancia técnica de planificación.
- c) **Subdivisión rural o fraccionamiento agrícola.** - Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados a cultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo, esta habilitación será autorizada por el encargado de la instancia técnica de planificación. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD
- d) **Integración.** - Es la unión de dos o más lotes en uno mayor que cumpla con las disposiciones de esta ordenanza, sea en suelo urbano o rural; en integraciones urbanas el lote resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal conforme lo estipula el artículo 485 del COOTAD; la integración será autorizada por Concejo Municipal.

Los reajustes de terrenos, planes parciales o proyectos especiales dan lugar a la conformación de nuevos lotes en sujeción a las normas y zonificación establecida en el PDOT. Las habilitaciones en propiedad horizontal se han de someter a las disposiciones y normativas de la Ley específica que las regula.

Art.81.- Sistema vial en procesos de habilitación del suelo.- Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuyos componentes serán diseñados por La instancia técnica municipal de planificación, y ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones, cuyas vías serán diseñadas y construidas por el promotor, previa aprobación de la instancia técnica municipal de planificación.

Art.82.- Espacios verdes y áreas para equipamiento en procesos de habilitación del suelo. - Todo fraccionamiento o habilitación del suelo debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Esas áreas serán entregadas

al GADM RIOVERDE por una sola vez conforme lo establece el COOTAD, artículo 424 (con la reforma al COOTAD en su artículo 32, Registro Oficial de fecha 21 de enero del 2014) y deben tener una superficie no inferior al 15% y máximo 35% de la superficie útil del terreno a dividirse, acceso público desde una vía vehicular y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento e independiente de las áreas de protección de ríos, esteros o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.

Teniendo en cuenta siempre los deberes sobre el uso del suelo como se lo indica en la presente Normativa, especialmente sobre la protección del ambiente.

Art.83.- Excepciones. - No se exigirá la provisión de áreas comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando las afectaciones debidas a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 30% de su superficie;
- b) Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado al sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente;
- c) Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el GADM-RIOVERDE otra entidad pública;
- d) Cuando se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% mínimo establecido. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta tanto se efectúe el traspaso de su dominio al GADM-RIOVERDE, luego de lo cual se establecerá un convenio de colaboración con los comités barriales, parroquiales o su equivalente en el territorio, para su mantenimiento y cuidado; y,
- e) En los casos que un área resultante de subdivisiones anteriores requiera implementar un proyecto urbanístico respetando la zonificación del sector, este proyecto deberá contar entre el 15% y 35% de áreas comunales y de equipamiento establecido en el artículo 424 (reformado) del COOTAD

De existir en el sector una adecuada provisión de espacios verdes y comunitarios, el GADM-RIOVERDE podrá incorporar el área transferida al patrimonio inmobiliario municipal, previo informe de la instancia técnica municipal de planificación, aplicando los procedimientos que determine la Ley.

La instancia técnica municipal de avalúos y catastros, catastrará los lotes de áreas verdes y espacios comunales conforme a los planos aprobados en el permiso de autorización del fraccionamiento.

Art.84.- Redes de infraestructura. - Las urbanizaciones y subdivisiones, que en su diseño dispongan vialidad, deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas al Municipio sin costo, dentro del cronograma de ejecución del Proyecto. Las Empresas Públicas de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

Art.85.- Lotes. - Los lotes de urbanizaciones y subdivisiones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados al sector con una tolerancia del 10% y en una cantidad máximo del 5% del total de los lotes. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente – fondo debe ser máximo 1:3 urbana y 1:6 rural y no podrá ser mayor a la pendiente de 30 grados en fraccionamientos urbanos.

Art.86.- Plazos. - Las obras de infraestructura se ejecutarán de acuerdo al cronograma valorado aprobado en la entrega definitiva del proyecto urbanístico y establecido en la resolución de alcaldía.

Una vez ejecutado el fraccionamiento, el GADM-RIOVERDE recibirá las obras de vialidad e infraestructura, los espacios verdes y áreas comunales, ejecutados de conformidad con los planos aprobados y los permisos, a través de las unidades correspondientes.

Art.87.- Proyectos en zonas de aprovechamiento de recursos naturales. - Dentro de áreas asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales en el territorio rural del Cantón será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente a la producción agro-industrial, al comercio, a servicios vinculados al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). Tales proyectos especiales cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Forma de ocupación: aislada;
- b) Retiro frontal: 10 m;
- c) Retiros laterales y posterior: 5m;
- d) Porcentaje de ocupación del suelo en planta baja: 20%;
- e) Porcentaje de ocupación del suelo total: 40%; y,
- f) Altura de edificación: 6 m (2 pisos).

La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado será responsabilidad de los promotores de tales proyectos especiales, siempre que cuenten con la aprobación previa de la entidad encargada del agua potable. Los predios resultantes del desarrollo de un proyecto especial no podrán ser subdivididos y necesariamente tendrán que someterse al marco legal de la propiedad horizontal para su ulterior desarrollo

CAPÍTULO V - EDIFICACIÓN

Art.88.- Edificación. - Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. En consecuencia, toda edificación debe obtener un permiso otorgado por la instancia técnica municipal de planificación, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Toda edificación que se planifique deberá respetar esta Normativa sobre los deberes del propietario en el suelo rural y urbano.

Se respetará el arbolado preexistente en el predio, que se convertirá en un condicionante principal de cualquier diseño.

Art.89.- Retiros. - En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En los frontales, no se permitirá la ocupación ni la construcción de estacionamientos, debiendo tales retiros permanecer ajardinados o pavimentados, salvo excepciones contenidas en esta norma. Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles, excepto si se trata de rampas vehiculares en terrenos de pendiente negativa. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50% de la dimensión del lindero a adosarse.

Art.90.- Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la

altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Para predios que colinden con ríos, esteros, quebradas o taludes fuertes, los cerramientos se implantarán respetando las fajas de seguridad correspondientes, lo que garantiza el acceso y el mantenimiento de los cauces naturales.

Art.91.- Plazo para el levantamiento de cerramientos y cercados. - La Comisaria Municipal notificará con el requerimiento de que el dueño del predio o solar realice la construcción del cerramiento respectivo, concediéndole el plazo de 6 meses a partir de la notificación.

Art.92.- Incumplimiento del levantamiento de cerramiento. - Si transcurridos los plazos correspondientes desde la notificación inicial, la persona propietaria o las personas propietarias no cumplen con el levantamiento del cerramiento; se impondrá una multa del veinticinco por ciento de la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general, misma que deberá ser cancelada en un periodo no mayor de treinta días. En caso contrario, se emitirá el respectivo título de crédito, el mismo que será exigible por la vía Coactiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón RIOVERDE.

El usuario que haya sido sancionado podrá solicitar una prórroga al Comisario Municipal, para poder construir el cerramiento respectivo, la misma no podrá ser mayor a 90 días plazo para que proceda a realizar el cerramiento de su predio.

Art.93.- Exoneraciones de pago de multa por incumplimiento de cerramiento. - Previo informe de instancia municipal de desarrollo social, están exonerados del 50 por ciento de pago por reincidencia y multa, las personas con discapacidades y tercera edad siempre y cuando fueren los propietarios del predio sujeto a sanción.

Art.94.- Del pago de multas por incumplimiento de cerramiento. - Los pagos de las multas correspondientes serán cancelados por el infractor en las ventanillas de la Tesorería del GAD Municipal.

Los valores recaudados por este concepto, pasarán a formar parte de un fondo que será destinado exclusivamente para efectos de esta ordenanza.

Art.95.- Procedimiento coactivo incumplimiento de cerramiento. - Si el infractor no cancela los valores impuestos por multa en el tiempo estipulado, se emitirá el respectivo título de crédito y el cobro se realizará inclusive por la vía coactiva, debiendo de oficio el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de RIOVERDE seguir las acciones legales pertinentes.

Art.96.- Volados. - Según los riesgos de seguridad y normativa de la CNEL-EP, son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3.00 metros desde el nivel de la acera, siempre que respeten el retiro mínimo de los cables según lo indica las regulaciones de la CNEL-EP; pueden ser hasta 1.20 m. de la línea de fábrica y siempre que el ancho de la vía sea superior a 10 m. En caso que la vía sea menor a 10 m., los volados serán de 0.80 m.

Los balcones o voladizos deberán mantener el retiro mínimo de 3.00 metros desde la línea medianera del predio. Tales elementos no podrán ocupar ni los retiros laterales ni los posteriores. Se permitirán volados frontales de 1.50 m. en planta alta en sectores donde el retiro frontal sea igual a 3.00 m.

Art.97.- Alturas. - La altura señalada en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, IPRUS, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno, de acuerdo a lo establecido en la Normativa de Arquitectura y Urbanismo, artículos 303, 385, 386, 439 y 515 de esta Normativa.

La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3.50 m y mínimo de 2.85 m, por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones para el proyecto, respetando la altura mínima de entrepiso establecida en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

En terrenos con pendientes de hasta el 10%, la altura se medirá en el retiro frontal y tendrá una tolerancia de hasta 1.00 m, incluyendo todos los locales habitables, excepto tapa gradas, salas de máquinas y locales auxiliares ubicados en la planta superior.

En terrenos con pendientes de hasta 30 grados, se podrán ejecutar plataformas aterrazadas cuyas dimensiones se medirán desde el nivel natural del terreno donde se inician, hasta el talud vertical que se ha formado, el mismo que no deberá ser de más de 6.00 m. En terrenos con pendientes negativas la altura se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro. Para taludes mayores, será preciso efectuar un estudio de suelos y someter a aprobación del Municipio el cálculo y solución estructural propuesta, lo cual se aplicará a todo terreno que tenga una pendiente superior a 30 grados.

La altura de la edificación se medirá en cada bloque, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables. En cada volumen será posible edificar hasta dos niveles por debajo del primer nivel inferior a partir del cual se ha hecho la determinación de la altura.

En terrenos de pendiente positiva, si la topografía del terreno supera 3.00 m sobre el nivel de la rasante de la calle, el retiro frontal puede ocuparse para garajes, accesos cubiertos o bodegas hasta un piso de altura sobre la rasante. Las escaleras y rampas de acceso podrán también ocupar los retiros frontal y lateral hasta la altura señalada; a partir de ella, respetarán los retiros. En forma recíproca, se aplicará una norma similar para terrenos con pendiente negativa.

Art.98.- Estacionamientos. - Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

Tabla 21. Requerimientos de Estacionamientos

Uso	Requerimiento	Adicional	Nota
Vivienda - 65 m ²	1 cada 2	1 por cada 8	Visitantes
De 65 a 120 m ²	1 por vivienda	1 por cada 8	Visitantes
Más de 120 m ²	2 por vivienda	1 por cada 4	
Oficinas	1 cada 50m ²	1 cada 200 m ²	
Comercio – menor o igual a 500 m ²	1 cada 25 m ²	10% área PB	Carga y
Comercio – mayor a 500 o menor o igual a	1 cada 20 m ²	10% área PB	Carga y
Comercio + 1000 m ²	1 cada 15 m ²	10% área PB	Carga y
Alojamiento	1 cada cuatro		
Educación primaria	2 cada aula	4	Visitantes
Educación secundaria	5 cada aula	8	Visitantes
Educación superior	10 cada aula		
Salud	1 cada 4 camas	1 cada 1 camas	Visitantes

Uso	Requerimiento	Adicional	Nota
Salas reuniones, templos, centros	1 cada 25		
Salas espectáculos	1 cada 10		
Industria 1	1 cada 50 m ²		
Industria 2	1 cada 100 m ²		
Industria 3	1 cada 200 m ²		
Bodegas	1 cada 100 m ²		

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos y los de las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- a) El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía;
- b) Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente -excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad- en una profundidad de 3.00 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3.00 m.) de la línea de fábrica;
- c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3.00 m);
- d) Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;
- e) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales con estructuras desmontables, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 40% del frente del lote, En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,20 metros y máxima de 3,5 metros. En lotes menores a 200 m² y mayores a 120 m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos;
- f) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GADM-RIOVERDE. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a sesenta centímetros;
- g) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos; y,
- h) Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las áreas de estacionamiento en las calles o las aceras para efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

Art.99.- Ocupación provisional. - Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables, y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Art.100.- Edificación industrial. - Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

- a) Las industrias I3 e I4, de alto impacto y riesgo que requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las Direcciones Municipales de Planificación y de Saneamiento y Gestión Ambiental, y solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad;
- b) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Instancia técnica municipal de gestión ambiental y más organismos competentes en cada caso; y,
- c) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarbúricas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Instancia técnica municipal de gestión ambiental y demás legislación y normativa correspondiente.

Art.101.- Cementerios y criptas. - Los cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Todo cementerio en suelo urbano contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento;
- b) La ubicación de los cementerios, se regirá de acuerdo a lo que se establece en este Subtítulo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Leyes Ambientales;
- c) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área en criptas y bóvedas, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes, previamente calificadas y solicitadas por la Dirección de Desarrollo de la Comunidad del GADM-RIOVERDE; y,
- d) Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art.102.- Ascensores. - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios públicos y privados de uso público, de más de una planta; y en edificios privados de uso privado cuya altura sea igual o superior a 4 plantas, considerado desde el nivel de la acera.

Art.103.- Transformadores. - Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la CNEL-EP y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art.104.- Construcciones sismo resistentes. - Los proyectos estructurales observarán las normas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

De no existir normas expresas sobre una materia específica, en relación al análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional, expresadas en normas y códigos de países con características sísmicas similares a las nuestras.

La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado,

métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art.105.- Protección contra incendios. - Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluso de ampliación o remodelación, deberá considerar las normas de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras. Durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento, el Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones de las medidas de protección contra incendios.

Art.106.- Taludes. - Cuando un lote límite con un talud mayor a 30° la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior. Esta longitud podrá ser menor cuando la pendiente sea menor a 30°, demostrándose la estabilidad con justificativos técnicos y obras de prevención.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, previo informe técnico de la instancia técnica municipal de planificación.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior e inferior libre de humedad.

Todos los taludes o zonas que se encuentren en terrenos con alta susceptibilidad a movimientos en masa serán cubiertos con vegetación arbórea o arbustiva propia de la zona, previa autorización de la instancia técnica municipal de medio ambiente.

Art.107.- Cortes y nivelaciones. - Es responsabilidad del propietario o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes, rellenos o nivelaciones de suelo que se realicen para la construcción y evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, para lo que se deberá presentar a la instancia técnica municipal de planificación, el estudio de estabilización de taludes y el sistema de estabilización elaborado por el técnico competente.

Art.108.- Quebradas. - La franja mínima de protección de las quebradas será de diez metros a partir del borde superior. En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios, en los siguientes casos:

- a) Si la pendiente es de más de 30 grados e inestable, la franja de protección será de 15 m;
- b) Si la pendiente es menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m; y,
- c) En caso de quebradas o esteros rellenos y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones. Se aclara que, bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del GADM de RIOVERDE, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de necesidad técnica y social que justifique realizar la intervención para habilitación de espacios públicos recreacionales o área verde.

- d) Todos los taludes o zonas que se encuentren en terrenos con alta susceptibilidad a movimientos en masa serán cubiertos con vegetación arbórea o arbustiva propia de la zona, previa autorización de la instancia técnica municipal de medio ambiente.

Art.109.- Cuerpos de agua, ríos, arroyos, lagunas y embalses. - Son áreas de protección las superficies que bordean los cuerpos de agua sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, u ocupadas por éstos. Ello incluye:

- a) Los lechos de los cuerpos de agua;
- b) Fajas de 15 metros de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 50 metros.
- c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden a:
 - a) Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud; y,
 - b) Fajas de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua; y,
- d) Para el caso de cauces de ríos, esteros o quebradas en los que se han construido alcantarillas de paso de vía o alcantarillado de cajón, y se los haya o no rellenados, se respetarán las correspondientes fajas de seguridad considerando el borde superior del talud original del cauce.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, esteros, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Art.110.- Rellenos y escombreras. - La recolección, transporte y disposición de los escombros, resultantes de una actividad civil o de un movimiento de tierras autorizado, es de responsabilidad de sus productores.

Los escombros que no puedan ser utilizados al interior del predio para su nivelación y que no sean objeto de un programa de recuperación y aprovechamiento, deberán ser dispuestos adecuadamente en escombreras cuya ubicación haya sido previamente definida y autorizada por el GADM de RIOVERDE, sitios que deberán contar con un manejo técnico y un sistema de drenaje y estabilización.

Cualquiera sea fuese el régimen de propiedad, se prohíbe el relleno de predios, depresiones, laderas o cauces naturales (ríos, esteros y quebradas) sin estudios técnicos y medidas de prevención, quedando bajo la responsabilidad de propietarios, promotores y generadores, las afectaciones que se ocasionen a la comunidad, naturaleza y ambiente

Art.111.- Aguas subterráneas. - Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo o las aguas subterráneas.

Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para encarar tales riesgos en caso de ocurrir. Tales estudios deberán ser conocidos y aprobados por la dependencia municipal encargada del servicio de agua y la autoridad ambiental.

Las fosas sépticas domésticas sólo serán autorizadas previo estudio de que no contaminarán aguas subterráneas.

Toda actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos deberá contar con un sistema de tratamiento de los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Art.112.- Zonas de riesgo. - Son los territorios con alta exposición y alta susceptibilidad frente a una amenaza, cuyas condiciones desfavorables, no permiten el desarrollo seguro de los pueblos y en este son necesarios adoptar políticas e implementar medidas para reducir los riesgos en el territorio.

La reducción del riesgo transita por diversas escalas de la planificación del desarrollo en niveles que van desde el nacional hasta el local, pasando por el sectorial y el territorial.

El COOTAD en su Disposición General Décimo Cuarta, Disposición agregada por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014, establece que “por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas”

Las Resoluciones y Alertas emitidos por la SGR al igual que los Avisos, Boletines y Mapas Temáticos de Riesgo son mandatorios, en tal virtud el GAD Municipal en lo referente a Riesgos por Susceptibilidad a Movimientos en Masa y Susceptibilidad a Inundaciones se sujetará y actuará apegado a los documentos cartográficos oficiales generados por la SGR y los utilizará para la identificación de amenazas, la determinación de niveles de riesgo para zonificación territorial y ubicación de asentamientos humanos.

CAPÍTULO VI – PERMISOS

SECCIÓN I – REQUISITOS, CLASES DE PERMISOS E INFORMES

Art.113.- Generalidades. - El permiso es un acto administrativo del GADM-RIOVERDE que, a través de la instancia técnica municipal de planificación, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

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

Todos los profesionales que decidan obtener un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación deberán conocer que la responsabilidad recae sobre el profesional que firme el plano, tanto arquitectos como ingenieros, como se contempla en el artículo 1937 del Código Civil y en esta Normativa, en el Capítulo de infracciones y sanciones.

Art.114.- Requisitos para trámites varios. - El GADM-RIOVERDE tiene la obligación de revisar y despachar trámites técnicos que se regulan en base a requisitos siguientes:

a) Requisitos para certificación de linderos catastrales:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-RIOVERDE;
2. Correo electrónico, teléfono convencional o celular;
3. Copia de escritura debidamente registrada;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Copia de cédula y certificado de votación actualizada; y,
6. Certificado de gravámenes original y actualizado.

b) Requisitos para certificado de clasificación de suelo:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-RIOVERDE;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Plano del predio georreferenciado (UTM WGS84 Z17S) en formato digital *.shp; y,
5. Copia de cédula y certificado de votación.

c) Requisitos para certificado de afectación por planes (PDOT o PUGS)

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-RIOVERDE;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Carta de pago del Impuesto Predial del año en curso;
4. Croquis de ubicación del predio; y,
5. Correo electrónico, teléfono convencional o celular
6. Copia de cédula y certificado de votación actualizada.

d) Requisitos para certificado de jurisdicción:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-RIOVERDE;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Plano del predio con coordenadas geo referenciales; y,
5. Correo electrónico, teléfono convencional o celular;
6. Copia de cedula y certificado de votación actualizada.

e) Requisitos para el certificado de uso y compatibilidad de suelo:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-RIOVERDE;
2. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
3. Croquis de la ubicación de predio; y,
4. Correo electrónico, teléfono convencional o celular;
5. Copia de cedula y certificado de votación actualizada.

Art.115.- Clases de permisos. - Los permisos que concede el GADM-RIOVERDE son los siguientes:

a) Permiso para habilitación del suelo: Es la autorización para ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso en un predio, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan;

1. Urbanizaciones;
2. Subdivisiones urbanas;
3. Subdivisiones rurales;

b) Permiso para edificar: Los permisos para edificar los concederá la instancia técnica municipal de planificación bajo las siguientes modalidades:

1. **Trabajos varios:** Permiso para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que tengan hasta 40 m²; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación,

modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales, pero excluyendo la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural. Este procedimiento se establece en Permisos de Trabajos Varios de esta Normativa; y,

2. **Edificación:** Autorización para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m², previo informe de aprobación de planos y permiso de construcción.

- c) **Permiso de habitabilidad:** Autorización que concede la dependencia encargada del GADM RIOVERDE, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de construcción otorgado y previo informe favorable en la inspección final; y,

Art.116.- Permiso para ocupación temporal de acera o calzada por construcción: Permiso que otorga la instancia técnica municipal de planificación para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican. Se realizará en la misma solicitud del permiso de construcción o trabajos varios.

Art.117.- Permiso para ocupación de espacio público: Permiso que otorga la instancia técnica municipal de planificación para la ocupación del espacio público con paradas de camionetas, taxis, buses en la calzada; carpas temporales en plazas y parques, puestos en ferias temporales. Los requisitos para su solicitud son:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación.
- b) Copia de cédula y votación del solicitante
- c) Croquis y descripción del tipo de ocupación que solicita

Su emisión se realizará previo pago de la tasa correspondiente.

Art.118.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS).- El GADM-RIOVERDE, a través de la instancia técnica municipal de planificación, emitirá el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, áreas construidas, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, esteros, quebradas y otras), prohibiciones por riesgos naturales y antrópico, las especificaciones para la construcción (altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico).

El IPRUS será requisito obligatorio en todo proceso de habilitación del suelo, aprobación de planos, permisos de edificación, declaratoria de propiedad horizontal, actualizaciones catastrales, incluido transferencia de dominio.

Art.119.- Emisión del IPRUS. - El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo se entregará en el término de siete (7) días a pedido del interesado. Tendrá un período de validez y vigencia de dos años a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-RIOVERDE;
2. Copia de cédula y certificado de votación; y,
3. Copia de la carta de pago del impuesto predial anual, actualizado.

Art.120.- Procedimiento común. - Para la concesión de todo permiso se requiere una solicitud de la parte interesada que se presentará con toda la documentación requerida

conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la certificación o permiso requerido.

Se adjuntará a todo documento los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural mencionado en el capítulo del régimen del suelo y edificación de la presente Normativa.

Art.121.- Revocabilidad de las autorizaciones y permisos. - El GADM-RIOVERDE podrá revocar o modificar autorizaciones y permisos, previo informe técnico y jurídico, debiendo considerar lo señalado en el artículo 480 del COOTAD.

Art.122.- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones de servicio. - Para obtener el informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal, que indique petición detallada;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- c) Copia de cédula y certificado de votación;
- d) Pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Plano de ubicación sobre levantamiento topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z17S) del predio a escala 1:1000, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y otros elementos naturales existentes), en un radio de 200 metros;
- f) Informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros, relativa a la existencia de quebradas o rellenos; y,
- g) Archivo digital en formatos *.shp, y *.dwg, debidamente georreferenciados (UTM WGS84 Z17S).

La factibilidad y proyectos para Estaciones de Servicios y Gasolineras se fundamentarán en los artículos respectivos a la materia contenidos en las Normas de Arquitecturas y Urbanismo.

El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 90 días, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

SECCIÓN II –URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

Art.123.- Urbanizaciones. - Entiéndase por urbanización todo fraccionamiento o subdivisión superior a diez lotes, con dotación de infraestructura vial, infraestructura de servicios, espacio público y áreas comunitarias; promovido por personas naturales y jurídicas, públicas y privadas tales como cooperativas de vivienda, lotizaciones en suelo urbano, comités pro-mejoras, planes de vivienda de interés social entre otros que tengan las mismas características. Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en zonas sin riesgo, a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales en terrenos estables; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta. Este informe será dado por la instancia técnica municipal de planificación previa inspección al sitio. De no cumplir con este inciso se negará el permiso para urbanizar.

Art.124.- Procedimiento para el permiso de urbanización. - El permiso para urbanizar precisa de los siguientes requisitos:

Informe básico, informe previo de aprobación del anteproyecto, aprobación del proyecto definitivo, informe de avalúos y catastros, informe legal y certificado de intersección otorgado por la autoridad ambiental, de acuerdo a la escala e impacto del proyecto.

Se deberá contemplar el Capítulo de las normas de Arquitectura y Urbanismo, sobre las Redes de Infraestructura para la aprobación de Urbanizaciones.

Las observaciones o correcciones de los procesos se cargarán en un sistema de seguimiento, para conocimiento del usuario.

La instancia técnica municipal de planificación deberá dar a conocer los requisitos para la aprobación de planos y los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa.

a) Informe básico. Será emitido por el encargado de la instancia técnica de planificación, el interesado presentará en la instancia técnica municipal de planificación la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
2. Copia de Cédula y certificado de votación;
3. Pago del Impuesto predial del año en curso;
4. Plano topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z17S) del estado original del predio (sin movimiento de tierras) en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos pre-existentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y arroyos, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atravesase el predio;
5. Memorias descriptivas de características generales del proyecto, que incluya certificado de intersección de la autoridad ambiental;
6. Informe de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado otorgado por la entidad competente del agua potable (definir temporalidad de dotación del servicio si no lo posee, pero existe factibilidad de implantación), CNEL-EP, CNT;
7. Informe de vialidad técnica otorgada por la entidad competente de Tránsito y Transporte;
8. Copia de la escritura del terreno debidamente registradas; y, Certificado de gravámenes actualizado.
9. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo

El informe básico tendrá validez de un año.

b) Informe de anteproyecto de urbanización. Será emitido por el encargado de la instancia técnica de planificación. Tendrá nivel de anteproyecto con validez por dos años, no representa permiso de urbanización, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos, se emitirá previa presentación de la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
2. Copia de Cédula y Papeleta de votación;
3. Pago del Impuesto predial del año en curso;
4. Informe Básico para Urbanizar debidamente despachado;
5. Copia de escritura notariada y registrada;
6. Plano topográfico geo referenciado (UTM WGS84 Z17S) del predio en escala 1: 1.000, presentado y aprobado en condiciones definidas en la etapa del Informe Básico;
7. Planos de perfiles de rasantes de calles, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias y presupuestos;

8. De existir ríos, esteros o quebradas, Informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en relación al área de afectación del borde superior de esos elementos, con la obligación de no dar uso a las franjas de protección;
9. Tres (3) copias del anteproyecto en escala 1:1000, con la delimitación del predio, especificando sus colindantes:
 - i. Diseño vial integrado a la red existente y adaptado a la red vial del Plan de Movilidad;
 - ii. División de lotes, adosamientos y retiros;
 - iii. Equipamiento comunitario y áreas verdes;
 - iv. Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilización y drenaje;
 - v. Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto;
 - vi. Informe de factibilidad de servicios otorgado por la entidad encargada del agua potable, CNEL-EP, CNT; y,
 - vii. Informe de vialidad técnica otorgada por la Autoridad competente; y,
10. Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos, en referencia al cuadro siguiente:

Tabla 22. Cuadro de áreas

CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	u	PORCENTAJE
ÁREA BRUTA (determinada mediante el análisis comparativo entre el área de levantamiento topográfico, área de la escritura y área constante en el catastro)		
ÁREA DE AFECTACIONES (Fajas de protección de quebradas, esteros, ríos, oleoducto, poliductos, líneas de transmisión CNEL-EP o similares, área que se reserva el propietario).	M ²	
ÁREA UTIL (Área bruta menos el área de afectaciones).	M ²	100%
ÁREA COMUNAL	M ²	(del 15 al 25%)
ÁREA DE VÍAS	M ²	%
ÁREA DE LOTES	M ²	%
NÚMERO DE LOTES	#	

Art.125.- Informe de proyecto definitivo. - Será emitido por el encargado de la instancia técnica de planificación. Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se presentará a la instancia técnica municipal de planificación lo siguiente:

- a) Solicitud a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el promotor y arquitecto responsable;
- b) Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad;
- c) Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Copia de Cedula y Certificado de votación;
- e) Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso;
- f) Informe Básico debidamente Despachado;
- g) Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);

- h) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes—comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos;
- i) Informes originales y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía y movilidad;
- j) Garantías que se otorgarán para asegurar la ejecución de las obras;
- k) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- l) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;
- m) Para los proyectos urbanísticos en zonas especiales residenciales o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los estudios, por parte de la entidad encargada del agua potable, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario;
- n) Certificado de Intersección favorable, emitido por la institución competente, en función de la escala e impacto del proyecto al ambiente; y,
- o) Siete (7) copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, conteniendo:
 1. Ubicación hasta en escala 1:5000 con coordenadas georreferenciadas (UTM WGS84 Z17S), se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico;
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo a escrituras y levantamiento topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z17S);
 3. Diseño vial integrado al sistema existente, basado en un estudio de tráfico;
 4. División en lotes producto del diseño urbano, con sus respectivos cuadros de linderos; En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha y acotado en los dos sentidos y en lotes irregulares en todos sus lados;
 5. Equipamiento comunitario y áreas recreativas, con sus respectivos cuadros de linderos;
 6. Dos (2) cortes mínimos del terreno, para identificar pendientes, esteros, ríos, quebradas;
 7. Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos, dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes y superficie; previa coordinación con la instancia técnica municipal de planificación;
 8. Presupuesto y Cronograma de obras por ingenierías y global, el cual deberá cumplirse a cabalidad para la devolución de las garantías;
 9. Tarjeta de identificación con la clave catastral, ubicación, registro y firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o representantes legales; y,
 10. En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales.

En proyectos de urbanización que supongan más de 30.000 m² de habilitación de suelo, más de 10.000 m² de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para evitarlos o restringirlos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la autoridad ambiental (GADPE), en función de la escala e impacto del proyecto.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se están proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano geo referenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

Art.126.- Urbanización por etapas. – Las urbanizaciones que requieran ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible, para la aprobación de los planos detallarán gráficamente las etapas propuestas, mismas con las que se emitirá el informe de aprobación del anteproyecto y la aprobación de proyecto definitivo, que una vez otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art.127.- Urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social. - Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

- a) Las proyectadas y promovidas por organizaciones sociales legalmente constituidas por el ente rector de la vivienda o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, construcciones individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro-vivienda) y, que previamente el GADM-RIOVERDE, las califique como tales; y,
- b) Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, deberán ser previamente calificados por el GADM-RIOVERDE, ente rector de la vivienda y ente rector de la política social.

El procedimiento de aprobación será el mismo establecido en esta normativa para los procesos y permisos de urbanizaciones.

Art.128.- Condiciones y requisitos mínimos para urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social. – Para el desarrollo de urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social se cumplirá con los parámetros mínimos:

- a) **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelo urbano y urbanizable y que cuenten con certificados de evaluación de riesgos y de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillados, energía eléctrica y telefónica, o presenten soluciones de autoabastecimiento debidamente aprobado por las empresas correspondientes.
- b) **Normas de zonificación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollan en las asignaciones de forma de ocupación, establecidas en la presente normativa.
- c) **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de números de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- d) **Garantía de cumplimiento de obras:** Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura, en proyectos de interés social, exclusivamente de Instituciones Públicas, quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar y bloqueada

la transferencia de dominio hasta el cumplimiento de la totalidad de las obras, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad.

Art.129.- Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo. - Para los procesos de aprobación de proyectos de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que son aquellas que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procesos y etapas que garanticen consolidar el proyecto en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada, la ejecutará la instancia municipal de desarrollo social o comunitario, conforme a la ley en la materia, se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud a la instancia municipal de desarrollo social o comunitario, sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
- b) Certificado del registro de la propiedad de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces;
- c) Certificado de ingresos de cada uno de los socios

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la municipalidad, las obras de infraestructura y comunales podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al GADM-RIOVERDE y a sus empresas, por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art.130.- Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo. - El proceso de urbanización se sujetará las siguientes etapas evolutivas:

- a) **Etapas 1.- Implantación:** en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura, estabilización y drenaje, y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la instancia encargada del agua potable y alcantarillado.
- b) **Etapas 2.- Conformación:** en un plazo máximo de seis años incluidos el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores principales de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habitables; y,
- c) **Etapas 3.- Consolidación:** y en el tiempo restante de dos años adicionales, la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes y bloqueada la transferencia de dominio hasta el cumplimiento de la totalidad de las obras, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad. Esta garantía será aplicable exclusivamente para proyectos de Instituciones Públicas.

Art.131.- Aprobación de la urbanización. - Una vez que la instancia técnica municipal de planificación haya emitido el informe de proyecto definitivo, será remitido a procuraduría síndica para que se encargue del trámite legal administrativo correspondiente.

La instancia municipal encargada de avalúos y catastros determinará el costo de las garantías por las obras de infraestructura, las cuales deben ser rendidas previo al despacho del trámite de aprobación de la urbanización, bajo responsabilidad de la procuraduría síndica.

El comprobante de pago del fondo de garantía entregado en procuraduría síndica por parte del urbanizador será remitido a Tesorería General para su control y custodia, adjuntando

copia de cédula, certificado de votación, certificado del nombramiento de la persona natural o jurídica que representa el urbanizador y copia certificada del informe técnico que determina el costo de la garantía.

Una vez cumplido el procedimiento citado anteriormente el/la alcaldesa/sa o su delegado/a emitirá la resolución de aprobación, misma que será remitida a la Secretaría General, instancia que archivará la documentación y una copia del plano aprobado, y distribuirá las restantes copias a las instancias técnicas municipales de: planificación, fiscalización, avalúos y catastros, procuraduría síndica, registro de la propiedad.

La resolución administrativa se protocolizará en una notaría del cantón y se inscribirá en el registro de la propiedad. Una vez inscrita, será la autorización para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas e instalaciones públicas y comunales a favor del GADM-RIOVERDE, las cuales no podrán enajenarse.

El urbanizador entregará una copia certificada de las escrituras inscritas a procuraduría síndica y una copia certificada a secretaria general del GADM-RIOVERDE.

Art.132.- Plazos para establecer obras de urbanización. - Para el cálculo de tiempos o plazos para ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, se establecerá de mutuo acuerdo con el propietario en base al siguiente cuadro:

Tabla 23. Plazos para establecer Obras de Urbanización

Lotes	Plazo	Prorroga Máxima
11 – 50	3 años	1 año
51 – 200	3,5 años	1.5 años
201 a mas	4 años	2 años

Art.133.- Subdivisiones urbanas. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de dos hasta diez lotes en suelo urbano, con frente o acceso a la vía pública existente o en proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.134.- Requisitos para subdivisiones urbanas. - La instancia técnica municipal de planificación emitirá permisos para subdividir o reestructurar un predio, en base a informes técnicos y legales que se sustentarán en la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copias de la cédula y certificado de votación;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- d) Copia notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, inscrita en el registro de la propiedad;
- e) Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la entidad encargada de agua potable y alcantarillado, CNEL-EP, CNT;
- f) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso;
- g) Certificado de gravámenes original y actualizado;
- h) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el registro de la propiedad; y,
- i) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación; y,
- j) Seis (6) juegos originales de planos de subdivisión o reestructuración urbana, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado y georreferenciado (UTM

WGS84 Z17S), firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan:

1. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas;
2. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala adecuada;
3. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
4. Cronograma valorado de las obras de infraestructura;
5. De existir afectaciones o bordes de esteros, ríos o quebradas, informe previo de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
6. En caso de reestructuración urbana la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios.
7. Archivo digital en formatos *.shp, y *.dwg, debidamente georreferenciados (UTM WGS84 Z17S)

Art.135.- Trámite de subdivisiones urbanas. - La instancia técnica municipal de planificación emitirá el informe técnico en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberán señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

En base del informe técnico, procuraduría síndica se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará el respectivo informe legal en el término de 10 días, y de ser el caso redactará la minuta de transferencia de las áreas comunales a favor del GAD Municipal.

Al tenor de los informes técnico-jurídico favorables, el encargado de la instancia técnica de planificación emitirá la resolución de autorización de fraccionamiento del inmueble, mediante los formularios de subdivisión que para el efecto deberán contener todos los datos técnicos de los lotes de terrenos fraccionados a consecuencia de la subdivisión.

Los proyectos de subdivisión mayores a 10 lotes dentro de la zona urbana, deberán sujetarse a las normas y tramites de Urbanización y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-RIOVERDE las obras de vialidad y las redes de infraestructura, en los casos que la subdivisión genere su propio sistema de vialidad.

Art.136.- Procedencia de las subdivisiones. - Para el fraccionamiento de inmuebles que tengan como finalidad la enajenación de los lotes de terreno fraccionados, dichos lotes deberán cumplir con los parámetros establecidos en la zonificación del predio a fraccionar.

Art.137.- Área útil para el porcentaje del área verde fraccionada. - Para el cálculo del porcentaje de las áreas verdes y comunales que obligatoriamente debe dejarse a favor del GADM, se entenderá por área útil, a la resultante de restar del área bruta total del predio los siguientes elementos: los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, zonas del predio con inclinaciones mayores a

30 grados, playas y áreas de protección ecológica, afectaciones viales, y afectaciones por redes de infraestructura.

De conformidad a lo establecido, el porcentaje para áreas verdes o comunales no será menor al 15%, en todo caso estarán conforme al artículo 424 del COOTAD.

Art.138.- Contribución de áreas verdes o comunales por subdivisión. - Cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 3.000m², el 15% se entregará obligatoriamente en terreno para área verde y equipamiento urbano, y se lo computará de la totalidad del área útil del predio; el área de terreno entregada conformará un solo cuerpo y tendrá frente por lo menos a una vía pública.

La contribución del 15% de área para equipamiento urbano a favor del GADM se compensará mediante pago en dinero en efectivo de acuerdo al avalúo catastral, únicamente en los casos en que el área a transferirse sea menor a los 3.000m²; en todo caso el pago a exigirse se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 15% de la totalidad del área útil a subdividirse.

En casos especiales de donación, particiones judiciales, extra judiciales y de copropietarios de escasos recursos, se solicitará informe a la instancia municipal encargada del desarrollo social o comunitario misma que determinará la condición social y económica de los propietarios para exonerar o disminuir el pago a exigirse, que se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 7,5% de la totalidad del área útil a subdividirse.

Art.139.- Subdivisión rural o fraccionamiento agrícola. - Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados a cultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.

Art.140.- Requisitos para subdivisión rural. -

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable, que indique petición detallada;
- b) Copia de escritura registrada;
- c) Certificado de gravámenes actualizado con historial;
- d) Copia de pago de impuesto predial del año en curso;
- e) Copia de cédula y certificado de votación del propietario (s); y,
- f) Seis (6) juegos originales de planos, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado y georreferenciado (UTM WGS84 Z17S), firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto o ingeniero civil responsable de los mismos, que contengan:
 1. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas;
 2. Sección transversal de las vías existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala adecuada;
 3. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, área de afectación, área de protección, clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);

4. De existir afectaciones o bordes de esteros, ríos o quebradas, informe previo de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
 - g) Archivo digital en formatos *.shp, y *.dwg, debidamente georreferenciados (UTM WGS84 Z17S).

Art.141.- Vialidad en subdivisión rural.- En subdivisiones rurales que requieran la implantación de vialidad que permita acceso a los lotes resultantes, esta vialidad se diseñará conforme las siguientes disposiciones:

- a) En caso de implantación de vía en el interior del predio a subdividir esta cumplirá con las especificaciones de las Vías rurales locales contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- b) En caso de implantación de vía en una colindancia lateral del predio a subdividir, esta cumplirá con el 50% del derecho de vía establecido en las especificaciones de las Vías rurales locales contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y jerarquizándola como acceso semivehicular, si, eventualmente el colindante a esta vía semivehicular generase una subdivisión con lotes resultantes frentistas a la misma, cumplirá con las disposición contenida en este literal, y la vía resultante sumada a la vía de la primera intervención se categorizará como vía rural local.
- c) En caso de subdivisiones de lotes interiores que no presenten frente a ninguna vía pública, se autorizará la subdivisión, siempre y cuando el interesado presente autorización notariada de los propietarios de los lotes frontales a la vía, en la que le permiten el acceso vial hasta el predio interesado, afectando sus predios sin costo para el GADM-SP en un derecho de vía igual a las especificaciones de las Vías rurales locales contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.142.- Casos especiales de subdivisión. - Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión:

1. En asentamientos humanos no clasificados como urbanos, que se han conformado como núcleos concentrados y que posean una edificación comunal, con una plaza pública o cancha multifunción, podrán fraccionarse hasta en un lote mínimo de 200 m² los predios que se encuentren en una zona equidistante de doscientos metros (200 m.) al predio donde se ubique la plaza o cancha.
2. En subdivisiones urbanas de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 100,00m² con 8 metros de frente, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;
3. En subdivisiones rurales de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 5.000,00m² con 25 metros de frente en proporción 1:6, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;
4. En las particiones judiciales y extrajudiciales realizadas antes de la vigencia del COOTAD (de 19 de octubre del 2010), se fraccionará el predio de acuerdo a las condiciones en las cuales se inscribió en el registro de la propiedad, en base al informe técnico emitido por la instancia técnica municipal de planificación; y,

5. En los fraccionamientos que realice toda institución pública en terrenos públicos de dominio privado.

En los casos de los numerales 1, 2 y 3 los predios resultantes no serán objeto de transferencia de dominio, ni enajenación o compraventa durante un plazo de cinco años en concordancia con lo dispuesto por el Código Civil.

Los predios que se acojan a las excepciones de los numerales 1, 2 y 3 solo lo podrán hacer por una vez durante la vigencia del PUGS-RV2033.

Art.143.- Contribución de áreas comunales o verdes en subdivisiones rurales. – Las subdivisiones rurales, no entregarán a favor del GADM la contribución de áreas verdes y comunales previsto en el artículo 424 del COOTAD.

SECCIÓN III - EDIFICACIONES

Art.144.- Consultas sobre anteproyectos de edificaciones. - Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la instancia técnica municipal de planificación, que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. Se deberá adjuntar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el arquitecto responsable, que indique petición detallada;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- c) Copia de cédula y certificado de votación;
- d) Pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Copia de la escritura, registrada;
- f) Dos Copias de los planos del proyecto arquitectónico;
- g) Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS total; y,
- h) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentará informes de compatibilidad y factibilidad de implantación, concedidos por la instancia técnica municipal de planificación del GADM-RIOVERDE y la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero (ARCH).

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es solo de carácter informativo, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos.

Art.145.- Aprobación de planos. - La instancia técnica municipal de planificación, deberá aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario(s) o su representante(s) legales y por el profesional responsable del proyecto.

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

El GADM-RIOVERDE deberá dar a conocer en su sitio web los requisitos para la aprobación de planos y los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra, ya sea bajo Dirección Técnica o Construcción amparándose en el Código Civil, artículo 1937, y basados en dispuesto en esta ordenanza y en la ordenanza de control.

Art.146.- Requisitos para el permiso de construcción. - Para obtener el permiso de construcción de edificaciones, que tendrá una vigencia máxima de tres (3) años, se presentará lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el arquitecto responsable;
 - b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
 - c) Copia de cédula y certificado de votación;
 - d) Copia de escritura del inmueble inscrita en el registro de la propiedad;
 - e) Copia del pago del impuesto predial vigente.
 - f) Hoja de registro solicitada por el INEN;
 - g) Certificado de gravámenes original y actualizado;
 - h) Comprobante de depósito del fondo de garantía;
 - i) Comprobante de pago a la entidad encargada del agua potable por instalación de los servicios (en la zona urbana);
 - j) Certificado patronal del propietario o constructor de encontrarse al día con las obligaciones del IESS; y,
 - k) Tres copias de planos dibujados en escala adecuada (1:100 / 1:50)
 - 1) Arquitectónicos de la edificación, elaborado y firmado por un arquitecto; con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio;
- 3) Estructurales, elaborado y firmado por un ingeniero civil calculista;
- 4) De instalaciones eléctricas, elaborado y firmado por un ingeniero eléctrico;
- 5) 3 De instalaciones hidrosanitarias, elaborado y firmado por un ingeniero civil o especialista sanitario;
- 6) De instalaciones de seguridad contra incendios, elaborado y firmado por un ingeniero civil o arquitecto o especialista;
 - l) La implantación debe estar graficada sobre levantamiento topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z17S), con su respectivo archivo digital, debe incluir como mínimo, la línea de fábrica, la línea de acera, el eje de la vía(s) a la(s) que es frentista el predio, Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas; en caso de terrenos con pendientes negativas o positivas superiores al 18% deben contener un corte transversal y longitudinal;
 - m) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS Planta baja), área de construcción total (COS Total), áreas por uso proyectado, clave catastral, de estacionamientos, comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos; y,
 - n) Archivo digital en formatos *.dwg, debidamente georreferenciado (UTM WGS84 Z17S).
 - o) Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:
 - 1) Construcciones que acojan más de veinticinco personas, de tres pisos o más de altura, destinados a industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, deben adjuntar Informe de Uso del Suelo entregado por el GADM-RIOVERDE e Informe del Cuerpo de Bomberos;

- 7) Proyectos Industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana deben adjuntar, según sea su categoría o dimensionamiento, informe o licencia de la autoridad ambiental;
- 8) Proyectos industriales en general: Informe aprobatorio del Director Regional de Trabajo conforme el artículo 417 del Código de Trabajo y los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo;
- 9) Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general deberán adjuntar certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo; y,
- 10) En construcciones que tengan 3 pisos o más de altura o proyectos que tengan más de 350m² y sean para industrias, artesanías, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, se deberá presentar:
 - i. Memoria justificativa del proyecto;
 - ii. Informe del Cuerpo de Bomberos;
 - iii. Informe de Uso del Suelo entregado por el GADM-RIOVERDE;
 - iv. Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio;
 - v. Informe favorable de la entidad encargada del agua potable, CNEL-EP, y CNT;
 - vi. Estudio de las facilidades de accesos y diagramas de circulación interna vehiculare con radios de giro;
 - vii. Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos y usos incompatibles según la legislación, georreferenciado (UTM WGS84 Z17S);
 - viii. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el encargado de la instancia técnica municipal de planificación;
 - ix. Informe favorable de la instancia técnica municipal de planificación para terrenos con pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados;
 - x. En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos y proyectos que, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la autoridad ambiental.
- 11) Construcciones de 4 pisos o más de altura deben instalar ascensor. En todo edificio de instituciones públicas se exigirá servicio de ascensor y el cumplimiento de las normas establecidas por el CONADIS;
- 12) Todos los proyectos arquitectónicos y estructurales de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento establecido para personas naturales y jurídicas.
 - p) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, tres copias adicionales de plano arquitectónicos, estructurales y de instalaciones;

- q) Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, un estudio de suelos y memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso;
- r) Las edificaciones de tres pisos o más de altura, (9.00m), deberán adjuntar: Memoria de cálculo estructural, estudio de suelo y recomendaciones;
- s) La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabilizara al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad; y,
- t) Adjuntar contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto entre propietario(s) y profesional de la construcción (arquitecto o ingeniero civil) o empresa constructora. Documento que debe indicar responsabilidad de ambas partes sobre cumplimiento y seguimiento de la construcción en base a planos y permisos.

El constructor deberá colocar un rótulo de 60 cm x 120 cm en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y número del permiso de edificación; deberá proteger la obra con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción y mantener en la obra un juego completo de planos aprobados arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra, arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora diera por terminada la responsabilidad de construcción con el propietario, deberá notificar a la instancia técnica municipal de control territorial y, a su vez, exigir al propietario que contrate a un nuevo profesional.

Art.147.- Plazo para la emisión del permiso de construcción. - La instancia técnica municipal de planificación entregará el resultado del trámite de concesión del permiso al solicitante en el plazo máximo de diez (10) días laborables, a partir de la fecha de su presentación.

- a) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación y se devolverán dos juegos de planos sellados y firmados; y,
- b) De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

Art.148.- Planificación por etapas. - Los proyectos que requieran ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible, para la aprobación de los planos detallarán gráficamente en plantas y/o elevaciones las etapas propuestas, mismas con las que se emitirá el permiso de construcción, que una vez otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art.149.- Ejecución por etapas. – En las obras que requieran permiso para edificación por etapas cuando sea técnicamente factible, el permiso se otorgará conforme a las etapas aprobadas en los planos arquitectónicos y el permiso otorgado será válido para la etapa o etapas solicitadas.

Art.150.- Vigencia del permiso de construcción. - El permiso tendrá vigencia y será válido durante tres (3) años, pudiendo ser renovado. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

Art.151.- Requisitos para la renovación del permiso de construcción. -

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copias de los pagos de fondo de garantías, ocupación de vía pública y permiso de construcción;
- c) Copia de permisos anteriores;
- d) Copia del impuesto predial;
- e) Copia de la escritura notariada y registrada;
- f) Copia de cédula y certificado de votación;
- g) Original y copia de los planos aprobados; y,
- h) Certificado de gravámenes original y actualizado.

Art.152.- Actualización de planos aprobados. - Para la actualización de planos aprobados se requiere lo siguiente:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo actualizado;
- c) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
- d) Copia del informe de aprobación de planos;
- e) Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente;
- f) Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad;
- g) Contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto, entre el propietario(s) y el profesional de la construcción, arquitecto, ingeniero o empresa constructora, que lo ejecutó o lo ejecutará, en el cual deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de los planos aprobados durante la construcción.

Art.153.- Modificaciones a los planos aprobados. - Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el arquitecto proyectista;
- b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- d) Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
- e) Comprobante de pago del impuesto predial vigente;
- f) Copia de escritura inscrita en el registro de la propiedad;
- g) Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos;
- h) En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal;
- i) Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; y,
- j) Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.
- k) Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación, basta con la emisión de un permiso de trabajos varios.

En caso de que la solicitud no se realice con el arquitecto proyectista que firmó los planos aprobados inicialmente, se requerirá de este la autorización por escrito para que los planos aprobados inicialmente sean modificados con la firma de otro arquitecto.

Art.154.- Copias certificadas. - La instancia técnica municipal de planificación otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una

solicitud por parte del propietario del proyecto o persona autorizada y el pago de la tasa de certificación.

Art.155.- Permiso de trabajos varios. Requisitos. - La instancia técnica municipal de planificación otorgará el permiso de trabajos varios para edificaciones, modificaciones o trabajos elementales de construcción, en un área no mayor a 40,00 m², en el término de diez (10) días laborables a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previa presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable
- b) Escritura de la propiedad del inmueble, inscrita en el registro de la propiedad.
- c) Copia de cédula y certificado de votación;
- d) Copia del pago del impuesto predial vigente;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- f) Si se trata de losas de Hormigón o estructuras especiales, se presentará cálculo estructural con firma de responsabilidad;
- g) Esquema de la intervención en la edificación; y,
- h) Descripción detallada de los trabajos a realizarse.

Art.156.- Requisitos para rotura de aceras, bordillos y calzadas. -

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal, indicando el tipo de trabajo a realizar;
- b) Informe de factibilidad de la entidad encargada del agua potable, CNEL-EP, CNT de la obra a realizarse;
- c) Copia de cédula y certificado de votación; y,
- d) Para la emisión del permiso de rotura de aceras, bordillos y calzadas la municipalidad cobrará un fondo de garantía calculado en base a los precios unitarios que maneja el GADM-RIOVERDE, de acuerdo al trabajo a realizarse.

Art.157.- Legalización de construcciones sin aprobación municipal ni permiso. - Para el reconocimiento – legalización de edificaciones existentes sin trámite de aprobación municipal y sin la emisión de permisos, se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copia de cédula y certificado de votación;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- d) Certificado de ingreso y ficha catastral;
- e) Copia de Escritura inscrita en el registro de la propiedad;
- f) Copia de pago del Impuesto Predial del presente año;
- g) Planos de levantamiento arquitectónico a escala 1:100, conteniendo como mínimo: plantas, fachadas, cortes, puntos de apliques eléctricos, puntos de agua potable y puntos de desagües, pozos o cajas de revisión de aguas servidas, detalles implantación y ubicación con firma del arquitecto responsable; y,
- h) Informe técnico del estudio sobre características y bondades estructurales de la edificación con firma de ingeniero civil responsable.
- i) Fotografías actuales de espacios, fachadas, detalles arquitectónicos y estructurales de la edificación.

El trámite e informe de la instancia técnica municipal de planificación del GADM-RIOVERDE representa el reconocimiento legal a la implantación de una edificación en la ciudad con sus características técnicas y no significa aprobación de planos arquitectónicos y estructurales.

Art.158.- Declaratoria de Propiedad Horizontal. –Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y a la zonificación del sector.

Art.159.- Normas aplicables a Propiedad Horizontal. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones del PUGS-RV2033, contemplados en la zonificación establecida en este Subtítulo y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.160.- Clasificación por grupos para Propiedad Horizontal. - Para determinar los requerimientos de cumplimiento obligatorio en edificios o conjuntos sujetos a Propiedad Horizontal, esto se clasificarán conforme la siguiente tabla.

Tabla 24. Clasificación por grupos para Propiedad Horizontal

GRUPO	VIVIENDA (unidades)	COMERCIO (unidades)	OFICINAS (unidades)
A	De 6 a 10	20	40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 60
D	41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	>141	>281

Art.161.- Espacios comunales en Propiedad Horizontal. – Son espacios comunales los que determina la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en tabla que antecede.

En caso de edificios o conjuntos habitacionales que posean hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas comunales o recreativas.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular) y; los que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Espacios construidos:

1. Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por conserje, esta área incluirá medio baño. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D, y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados. El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados;
2. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada

en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza;

3. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
4. Edificios para centros comerciales:
 - i. En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en esta normativa y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,
 - ii. Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en esta Normativa y las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
5. En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario). Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor de 20 ni mayor a 400 metros cuadrados;
6. Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en esta Normativa y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
7. Las edificaciones en propiedad, a más de sujetarse a las especificaciones anteriores, observarán las siguientes disposiciones especiales:
8. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D, y E; las comerciales del nivel zonal (CZ), las industrias de mediano impacto (I2), alto impacto (I3) y peligrosa (I4), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y públicos a nivel zonal y de ciudad, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimientos de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

b) **Áreas verdes recreativas:**

1. Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados por unidad de vivienda, establecido como mínimo un área de trescientos metros cuadrados. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos;
2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial,

- podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados;
3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin;
 4. En áreas suburbanas el área verde recreativa mínima será el 15% del área total del terreno en todos los casos; y,
 5. A más de las áreas requeridas por la normativa, sin que se contabilicen en el porcentaje mínimo requerido, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.

Tabla 25. Espacios comunales en Propiedad Horizontal

ESPACIOS COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad habitacional mínima para conserje	36 m ²
	B	Sala de copropietarios	De acuerdo a normas de Arquitectura y Urbanismo. No inferior a 20 m ²
	C/D	Sala de copropietarios	1 m ² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m ²
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ Guardería	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo 1m ² por unidad de vivienda. Con un máximo de 400m ²
	Centros comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios, Estacionamiento para clientes	1 m ² por cada 50m ² de comercio, mínimo 20 m ² máximo 400 m ² -. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Centros comerciales populares	baterías sanitarias, guardería infantil, guardianía. Oficina de administración, sala de copropietarios. Estacionamientos clientes.	1 m ² por 25 m ² de comercio, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ²

ESPACIOS COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
	Edificios para Oficinas	Guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios	1 m ² por cada 50 m ² de oficinas, mínimo 20m ² máximo 400 m ²
	Edificios de Estacionamientos	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios.	0,50 m ² por cada estacionamiento, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² .
	Edificios para Bodegas	Guardianía, oficina de Administración. Estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
AREAS VERDES RECREATIVAS	A/B/C		15 m ² por unidad de vivienda.
	D/E		10 m ² por unidad de vivienda. Área mínima de 300 m ²
ÁREAS DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.162.- Requisitos para Declaratoria en Propiedad Horizontal en edificaciones. - Deben presentarse a la instancia técnica municipal de planificación los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario(s) o representante(s) legales;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo –IPRUS;
- d) Copia del informe de aprobación de planos arquitectónicos;
- e) Copia de planos arquitectónicos aprobados;
- f) Certificado de habitabilidad, de la obra construida sin acabados;
- g) Cuadro de alícuotas, áreas y linderos firmado por el profesional. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino;
- h) Copia de la escritura pública registrada;
- i) Certificado original de gravámenes e hipotecas actualizado;
- j) Copia del comprobante de pago del impuesto predial vigente;
- k) Reglamento de copropietarios;
- l) Informe del Cuerpo de Bomberos;
- m) Correo electrónico;
- n) Copia del pago del último mes de servicio de agua potable de entidad encargada del agua potable;
- o) Copia del pago del último mes servicio de energía eléctrica de entidad encargada de este servicio, y,

- p) Memoria fotográfica con mínimo 10 fotos interiores y exteriores, de las cuales 5 deben corresponder a las áreas comunales cuando corresponda.
- q) Tres (3) juegos de planos arquitectónicos graficando en plantas y elevaciones la distribución espacial de alcuotas y áreas comunales, firmado por el profesional, especificando en la tarjeta que son planos de declaratoria de Propiedad Horizontal;

Art.163.- Emisión del informe técnico de Propiedad Horizontal. - La instancia técnica municipal de planificación emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal en máximo quince (15) días laborables a partir de la fecha de su presentación.

- a) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables;
- b) Pago de la tasa por aprobación de propiedad horizontal;
- c) Pago de la garantía en conjuntos habitacionales (grupos A, B, C, D y E) cuyo valor será del cien por ciento (100%) por obras de infraestructura y comunales;
- d) En el caso de edificios construidos (grupos A, B, C, D y E) la garantía será del 100% del valor de las obras comunales;
- e) Si el informe técnico es desfavorable, se proveerán los requerimientos para su ulterior aprobación; y,

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; la instancia técnica municipal de planificación emitirá un informe previo a la legalización de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el esta Normativa.

Art.164.- Procedimiento para modificar la Declaratoria de Propiedad Horizontal. - En caso de modificatoria, se remitirá su procedimiento a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal, respetando las normas de Arquitectura y Urbanismo y adjuntando autorización legalizada de todos los copropietarios o de su asamblea. Debiendo observarse el mismo procedimiento establecido en esta Normativa.

Art.165.- Trámite para dejar sin efecto la aprobación de la declaratoria en Propiedad Horizontal. - Para dejar sin efecto la aprobación de un proyecto bajo régimen de propiedad horizontal, se requiere que no se haya realizado venta de ninguna unidad (vivienda, oficinas, almacenes, etc.), adjuntando el certificado de gravámenes

La instancia técnica municipal de planificación, una vez recibida la solicitud, emitirá su informe técnico indicando que se ha dejado sin efecto la aprobación del proyecto bajo régimen de propiedad horizontal. Luego de esto, será procuraduría síndica quien emitirá su informe legal, que será remitido a la Alcaldía para elaborar la respectiva Resolución. Una vez autorizado, procuraduría síndica elaborará la respectiva minuta de resciliación, que será entregada al interesado y se elevará a escritura pública, debiendo ser inscrita en el registro de la propiedad, para que surta los efectos legales correspondientes.

Finalmente, el interesado deberá entregar una copia de la escritura debidamente inscrita en procuraduría síndica, lo cual será la autorización para la devolución del fondo de garantía.

Art.166.- Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal. - Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal indicando razones para dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal;
- b) Certificado de gravámenes original y actualizado; y,
- c) Copia de cédula y certificado de votación del propietario(s) del predio o su representante(s) legal.

Art.167.- Permiso de habitabilidad. - Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de control territorial, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal;
- b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario(s) del predio o su representante(s) legal;
- c) Permiso de construcción;
- d) Las construcciones deberán estar enlucidas o con el recubrimiento que requiera totalmente en el interior y exterior (4 fachadas) de ser el caso. No será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería interior, pintura de paredes y cielos rasos, con la presentación de un registro fotográfico;
- e) Deberá tener habilitados los servicios de agua y electricidad;
- f) Las construcciones que alberguen a más de veinte personas o tengan tres pisos de altura o más; o proyectos para industrias, comercios y servicios, de aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, entregarán la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios; y,
- g) Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, entregará el informe de la autoridad ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.

La instancia técnica municipal de control territorial informará por escrito (previa inspección) el resultado hasta diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Art.168.- Inspecciones y control de las urbanizaciones. - Para el control de las urbanizaciones, las Direcciones de Obras Públicas y Fiscalización, receptorán la resolución de alcaldía de la urbanización aprobada y realizarán inspecciones de oficio de acuerdo a su competencia, de manera permanente y en base al cronograma establecido, para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

- a) Replanteo de ejes de vías nivelados. Verificando que los árboles ubicados en el plano topográfico no hayan sido talados;
- b) Construcción de bordillos en aceras y redes eléctricas y telefónicas;
- c) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, deberá existir aprobación de los trabajos realizados, por parte de las empresas correspondientes;
- d) Las Direcciones de Fiscalización y Obras Públicas realizarán el control de las vías en las etapas de subrasante, estructura de la vía, tipo y calidad de capa de rodadura; y,
- e) La instancia técnica municipal de planificación realizará el control del proyecto urbanístico que comprende las áreas comunales, verdes y equipamiento contemplados en el proyecto.

Art.169.- Recepción de urbanizaciones. - Las Direcciones de Obras Públicas y Fiscalización, receptorán de manera conjunta las siguientes obras cuando hayan concluido:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano, previo informe de la Dirección de Obras Públicas y Fiscalización.
- b) Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos y se adjuntará

informes de fiscalización y recepción de obras de: Dirección de Obras Públicas y Fiscalización, CNEL-EP y CNT;

- c) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas;
- d) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
- e) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques;
- f) Construcción e instalación del sistema telefónico; y,
- g) Señalización de lotes y su demarcación clara y visible.

El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-RIOVERDE las redes de infraestructura.

Art.170.- Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización. - Previa a la entrega - recepción de las obras de urbanización, las Direcciones de Obras Públicas y Fiscalización dispondrán que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, se elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, suscrita con el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.

Si uno o más informes fuera desfavorable, se informará por escrito al propietario, su representante legal y/o profesional responsable de la obra, los requisitos que deben cumplirse y el plazo correspondiente.

Art.171.- Inspección y control de edificaciones. - La instancia técnica municipal de control territorial inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio del Cantón RIOVERDE, para verificar que se ejecuten de acuerdo al uso de la edificación y la documentación del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la instancia municipal de juzgamiento competente.

El propietario o constructor deberán presentar permiso de edificación al Inspector o al Delegado de Juzgamiento de Infracciones, cuando lo requieran.

SECCIÓN IV – FONDOS DE GARANTÍA

Art.172.- Fondo de garantía para construcciones. - Para asegurar que la obra será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor rendirá una garantía a favor del GADM de RIOVERDE como requisito para obtener el permiso de construcción, excepto para la construcción de obras que no requieren de tal permiso. El monto de esa garantía se determinará sobre la base del área y el costo estimado de la obra, conforme a los costos unitarios adoptada y utilizada por la instancia técnica municipal de planificación; y será equivalente al 1% del valor de la obra.

Art.173.- Tipos de garantías para construcciones. - El GADM de RIOVERDE aceptará como garantías: garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal. En construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art.174.- Devolución de la garantía de construcciones. - Terminadas las obras se solicitará la devolución de la garantía previa inspección e informe relativo a la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, inclusive el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal a la máxima autoridad;
- b) Permiso de construcción; y,
- c) Permiso de habitabilidad.

En la inspección únicamente se verificará que se respeten: las normas de zonificación y ocupación de uso de suelo (retiros, COS, volados y densidades); número de espacios (dormitorios, oficinas, etc.); en base a planos aprobados y el mantenimiento de los espacios mínimos como se describen en la presente normativa; el incumplimiento de lo dispuesto en este párrafo implicará la ejecución del fondo de garantía.

Una vez realizada la inspección, la instancia técnica municipal de control territorial emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía en máximo diez (10) días laborables.

Art.175.- Fondo de garantía para urbanizaciones. - La garantía de urbanizaciones se sujetarán a lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y ésta podrá ser garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal a favor del GADM-RIOVERDE, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización y equipamiento de áreas comunales. El urbanizador y/o propietario asumirá los costos de la concesión de las garantías.

En el caso de urbanizaciones planificadas por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GADM-RIOVERDE la garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art.176.- Fondo de garantía para urbanizaciones aprobadas con normativa anterior.- Para los casos de urbanizaciones, Cooperativas de Vivienda, Conjuntos y Planes Habitacionales, Lotizaciones, etc., que están aprobadas con normativa anterior y con plazos vencidos cuya garantía por obras se constituían con hipoteca de lotes, se deberá aplicar la normativa vigente con la entrega de garantía bancaria, pólizas de seguro o moneda de curso legal por el 100% de las obras de urbanización y áreas comunales que faltare concluir, determinando técnicamente el nuevo plazo en base a informes técnicos de las instancias técnicas municipales de Obras Públicas y Fiscalización.

Art.177.- Cancelación de las garantías de obras de urbanización. - Para la cancelación de las garantías de ejecución de las obras de urbanización se suscribirá el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas entre el propietario o representante legal y los representantes legales del GADM-RIOVERDE, previo informe de las instancias municipales de Obras Públicas y Fiscalización, en el que se determine la recepción del 100% de las obras de infraestructura y conforme a lo expuesto en esta normativa.

También se podrá hacer un levantamiento parcial de garantías previo la presentación de informes respectivos por parte de las direcciones correspondientes, siempre y cuando se haya dado cumplimiento al menos al 60% de las obras de infraestructura.

Art.178.- Devolución de la garantía por obras de urbanización. - La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta normativa, previos informes de las instancias técnicas municipales de Obras Públicas y Fiscalización.

Art.179.- Garantías por obras comunales en proyectos en propiedad horizontal.

- a) Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y servicios de infraestructura en edificaciones en propiedad horizontal, la garantía a favor del GADM-RIOVERDE tendrá un monto igual al cien por ciento (100%) de las obras antes mencionadas; y,
- b) Para la devolución de la garantía deberá estar concluido el 100% de las obras de infraestructura y áreas comunales, previo informe de la instancia técnica municipal de planificación.

Art.180.- Garantía por subdivisión urbana. - Se presentará las siguientes garantías:

- a) Las subdivisiones de lotes que, producto del diseño urbanístico de la misma, presenten vías internas en el predio y no cuenten con todas las obras de infraestructura, otorgarán una garantía real y constante o bancaria, igual al 100% del valor de las obras a realizar.
- b) Las subdivisiones de lotes que, producto del diseño urbanístico de la misma, no presenten vías internas en el predio, pero que los de lotes resultantes del fraccionamiento sean frentistas a vía pública implantada o proyectada que no cuente con todas las obras de infraestructura o presente factibilidad se servicio en un determinado plazo de tiempo, podrán acogerse a las siguientes opciones:
 - 2) Construir las redes públicas necesarias que doten de servicio a los predios resultantes del fraccionamiento, en cuyo caso quedarán exentos de por vida del pago de contribución especial de mejoras; de acogerse a esta opción, la resolución de aprobación de fraccionamiento se emitirá con prohibición de enajenación de los lotes resultantes mientras se ejecuten las obras.
 - 3) Dotar de sistemas internos en cada predio resultante, otorgarán una garantía real y constante o bancaria, igual al 100% del valor de las obras a realizar; quedarán exentos del pago de contribución especial de mejoras por un tiempo similar al que transcurra entre la construcción de los sistemas internos y la construcción de las redes públicas.

Art.181.- Procedimiento para la devolución de la garantía para la declaratoria de Propiedad Horizontal. - La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

La instancia técnica municipal de control territorial, junto con el oficio enviado al solicitante, deberá enviar el permiso de habitabilidad a la instancia municipal encargada de avalúos y catastros para registrar la edificación y dará de baja el título de multa por solar no edificado.

SECCIÓN V – TASAS POR PERMISOS Y AUTORIZACIONES

Art.182.- Objeto, ámbito y principios. – Esta sección determina las tasas concernientes a los servicios técnicos administrativos que dicta la presente ordenanza en el ámbito de la jurisdicción del cantón RIOVERDE, tiene por objeto retribuir los costos de los servicios técnicos administrativos que presta la municipalidad.

Se rigen bajo los principios tributarios y constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia, legalidad, igualdad, proporcionalidad y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art.183.- Sujeto activo.- Es el GAD Municipal de RIOVERDE, conforme lo determina el artículo 23 del Código Tributario.

Art.184.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos, toda persona natural o jurídica, pública o privada que accedan a los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM-RIOVERDE para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza.

Art.185.- Hecho generador. - Constituye la prestación de los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM-RIOVERDE para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza.

Art.186.- Obligación de pago.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que accedan a los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM-RIOVERDE para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza, están

obligados a pagar previamente en la Tesorería Municipal del GADM-RIOVERDE las tasas que estipulan la presente sección, debiendo recibir el respectivo título de crédito, el mismo que será el habilitante para que la dependencia administrativa responsable del trámite, proceda a despachar el mismo.

Art.187.- Tasas por servicios de trámites varios. - Cancelarán una tasa equivalente al 2.5% de un SBU, la emisión de los siguientes trámites:

- a) Certificación de linderos catastrales
- b) Certificado de clasificación de suelo
- c) Certificado de afectación por planes (PDOT o PUGS)
- d) Certificado de jurisdicción
- e) Certificado de uso y compatibilidad de suelo

Art.188.- Tasas por emisión de IPRUS. - Cancelará en base a la siguiente tabla:

RANGO VALOR DEL SUELO (USD)	%SBU
VS = 0 > 10.000	2,50%
VS ≥10.000 ≤ 50.000	5,00%
VS ≥50.000 ≤ 100.001	12,50%
VS > 100.000	25,00%

Art.189.- Tasas por servicios de habilitación del suelo. - Se determina conforme a la valoración del suelo y porcentaje de un SBU y/o porcentaje de obra según el caso

- a) **Informe básico de urbanizaciones.** - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $AU \cdot F + VS \cdot f$, donde: AU = Área a urbanizar; F= factor por área 1%; S= Valor del suelo; f= factor por valor 0,01%
- b) **Aprobación de informe de anteproyecto de urbanizaciones.** - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $AU \cdot F + VS \cdot f$, donde: AU = Área a urbanizar; F= factor por área 1,5%; S= Valor del suelo; f= factor por valor 0,015%
- c) **Aprobación de informe de proyecto definitivo de urbanización.** - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $AU \cdot F + VS \cdot f$, donde: AU = Área a urbanizar; F= factor por área 4%; S= Valor del suelo en USD/m²; f= factor por valor 0,03%
- d) **Aprobación de subdivisiones urbanas:** Cancelará en base a la siguiente fórmula: $AS \cdot F + VS \cdot f$, donde: AS = Área a subdividir; F= factor por área 2%; S= Valor del suelo; f= factor por valor 0,015%
- e) **Aprobación de subdivisiones rurales.** - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $VS^2/1000$; AS = Área a subdividir; VS= Valor del suelo

Art.190.- Tasas por servicios de aprobación de edificaciones. - Se determina conforme a la valoración de la construcción y del suelo y porcentaje de un SBU.

- a) **Permiso de construcción.** - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $x \cdot AC^2/1000 + VS^2/1000$, donde x = 65% SBU; AC = Área Construída; VS= Valor del suelo
- b) **Copias certificadas.** - Cancelarán una tasa equivalente a un porcentaje de SBU
 1. Copias de planos, por cada lámina: 0.50 % de un SBU
 2. Copia digital, por cada CD de planos en formato PDF: 1.25% de un SBU
 3. Copia certificada de documentos; Por cada hoja de que solicite: 0.25% de un SBU

- c) **Actualización de planos aprobados.** - Cancelará una tasa equivalente al 10% de un SBU
- d) **Renovación del permiso de construcción.** - Cancelará una tasa equivalente al 15% de un SBU
- e) **Permiso de trabajos varios.** - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $x*AC^2/1000+VS^2/1000$, donde $x = 65\%SBU$; AC = Área Construída; VS= Valor del suelo
- f) **Rotura de aceras, bordillos y calzadas.** - Cancelará una tasa equivalente al 5% de un SBU
- g) **Declaratoria de Propiedad Horizontal.** - Cancelará en base a la siguiente fórmula: $x*VS*f*NAL$ donde $x = 0,5\%SBU$; VS= Valor del suelo, f= factor por valor 0.001, NAL = Número de alícuotas.

Art.191.- Tasas por ocupación del espacio público. - El pago de tasas por ocupación del espacio público se determinará de la siguiente manera:

- a) Puestos para carpas temporales en plazas y parques pagarán por cada día de ocupación el equivalente a 1% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación del espacio público.
- b) Puestos en ferias temporales pagarán por cada día de ocupación el equivalente a 1% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación del espacio público.
- c) Paradas permanentes de camionetas, taxis y buses pagarán anualmente el equivalente a 2% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación de la calzada.
- d) Ocupación con materiales de construcción y/o espacio utilizable para obra pagarán el equivalente a 8% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación de la acera.

SUBTÍTULO IV - CONTROL TERRITORIAL

Art.192.- Generalidades. - El sistema de control del territorio regirá sobre el espacio público y todos los bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, ubicados en la jurisdicción del cantón RIOVERDE, en suelo urbano y rural en concordancia al PUGS-RV2033. La ejecución del sistema de control es competencia del sistema de justicia integrado del cantón RIOVERDE.

El sistema de control del territorio estará conforme lo dispone la presente normativa, Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo del Sistema de Justicia Integrado del cantón RIOVERDE, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, el Código Orgánico Administrativo y demás disposiciones contenidas en leyes y la Constitución de la República.

Art.193.- Instrumentos para el control territorial. - Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

1. Inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones;
2. Informes técnicos; y,
3. Sanciones.

Art.194.- Permisos. -Se precisa de permiso para:

1. Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada de edificaciones existentes y demoliciones, aún ejecutados por órganos o entidades del sector público;
2. Obras públicas; y,
3. Construcción y ocupación de edificaciones con cualquier uso de suelo.

Art.195.- Responsabilidad por las infracciones. - Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, inclusive en el caso de personas jurídicas o naturales que actuaron a su nombre o por ella. Sera igualmente responsable de cualquier sanción, multa, etc., el arquitecto, ingeniero, persona natural o jurídica o empresa constructora de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la instancia técnica municipal de control donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes, e inmediatamente se notificará al propietario, quien deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Art.196.- Obligación de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Art.197.- Circunstancias agravantes. - Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

Art.198.- Prescripción. - Las infracciones prescribirán en cinco años en concordancia con el artículo 103 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, a partir de evidencias de la infracción. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se cometió.

Art.199.- Procedimiento.- Conocido el cometimiento de una infracción, a petición de parte, denuncia o de oficio, la Dependencia Municipal encargada realizará inspecciones técnicas y elaborara el informe técnico correspondiente para luego ser enviada a la instancia municipal de juzgamiento, quien iniciará con el correspondiente procedimiento administrativo conforme lo prevé el Título I Procedimiento Sancionador del Código Orgánico Administrativo, observando en todo momento las garantías básicas del debido proceso, derecho a la defensa y la seguridad jurídica.

Art.200.- Sanciones. - Como medida preventiva, una vez efectuado la inspección se concluyere que la obra se está ejecutando sin en contravención de los planos aprobados, la Instancia técnica municipal de control territorial suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que se justifiquen las modificaciones realizadas, pudiendo el delegado de Juzgamiento de Infracciones efectuar la suspensión de las obras. Si no se cumple la disposición de suspensión y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, además no se permiten las inspecciones o no se han justificado las modificaciones, la instancia municipal de juzgamiento impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa, previo al procedimiento correspondiente.

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a varios responsables por una misma infracción, son independientes.

La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Art.201.- Suspensión de las obras. - La orden de suspender las obras constituye medida provisional o cautelar y no obsta de la aplicación de otras sanciones que correspondan.

Art.202.- Revocatoria de permisos para edificación. - Cumplido el debido proceso, la instancia técnica municipal de sanción revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Art.203.- Cobro mediante coactiva. - El GADM-RIOVERDE cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación del delegado de Juzgamiento de Infracciones, con la resolución en firme.

Art.204.- Competencia. - Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este capítulo, los Delegados de Juzgamiento de Infracciones, en el territorio en el cual ejerzan sus funciones.

Art.205.- Infracciones. - Son infracciones los actos imputables sancionados por esta normativa.

Art.206.- Uso indebido de bienes municipales. - El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales por parte de terceros, constituyen una infracción, que será sancionada conforme lo establecido en el cuerpo legal vigente.

Art.207.- Responsables. - Son responsables de las infracciones los sujetos de control establecidos en la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo del Sistema de Justicia Integrado del cantón RIOVERDE.

Art.208.- Sanciones aplicables. Son sanciones aplicables a los infractores, las disposiciones de este Subtítulo, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

1. Ratificación de suspensión y/o clausura de la obra;
2. Multa;
3. Revocatoria de aprobación de planos;
4. Revocatoria del permiso de construcción;
5. Derrocamiento y/o demolición;
6. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del GADMCRV; y,
7. Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.

Art.209.- Obligaciones de los infractores. - Son obligaciones de los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Art.210.- Urbanización sin resolución y que no respeten las normas de zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni resolución de la Alcaldía o su delegado y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral y con la clausura de

las obras y la demolición de la construcción realizada que no respeta la zonificación; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.211.- Urbanización sin resolución y que respeten las normas de zonificación. -

Los que urbanicen, vendan lotes en urbanizaciones y respeten las normas de zonificación, pero no dispongan de la resolución de la Alcaldía o su delegado, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno total a urbanizarse, según el avalúo catastral y con la clausura de las obras hasta que obtengan esa resolución; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.212.- Urbanizaciones con resolución que no respetan las normas de zonificación.-

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones con resolución de la Alcaldía o su delegado, y que no respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral, con la demolición de la construcción realizada que no respeta la zonificación y con la suspensión de las obras; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.213.- Urbanizaciones con resolución que no respetan los planos aprobados.-

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones con resolución de la Alcaldía o su delegado, y que no respeten los planos aprobados, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral, con la suspensión de las obras hasta que presente los planos modificatorios que justifiquen los cambios, en caso de no justificar los cambios será sancionado con la demolición de la construcción realizada que no respeta los planos; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD

Art.214.- Construcciones sin permiso. -

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la clausura de la obra hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento si no cumple la zonificación.

Art.215.- Construcción sin someterse a los planos. -

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la clausura de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento del área que no se someta a los planos.

Art.216.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. -

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la clausura de la construcción hasta que presente planos aprobados y el permiso correspondiente.

Art.217.- Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación.-

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al quince por ciento (15%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la clausura de la obra hasta que presente los planos y permiso de

construcción; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra del área que no respeta la zonificación.

Art.218.- Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados. -

El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente, el plazo podrá prorrogarse hasta en 30 días más por motivos de causa mayor conforme lo dispone el Código Orgánico Administrativo.

Art.219.- Construcción sin dirección técnica. - Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con la dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada.

Tendrá como plazo 10 días laborables para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de la construcción.

Art.220.- Construcción sin letrero de identificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con el letrero de identificación del profesional responsable, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo de la construcción ejecutada hasta la fecha.

Art.221.- Inmueble destinado a actividades sin informe de compatibilidad de uso de suelo. - Los que destinen un predio o edificación a actividades sin informe de compatibilidad uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la suspensión del local hasta que presente el informe de compatibilidad uso del suelo.

Art.222.- Inmueble destinado a actividades prohibidas. - Los que destinen un predio o edificación a actividades prohibidas de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

Art.223.- Falta de medidas de seguridad. - Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones 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, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente al dos (2%) por ciento de la construcción ejecutada hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Art.224.- Obstaculización de inspecciones municipales. - Los propietarios de los predios donde impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

Art.225.- Ocupación de espacios públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, con el desalojo y/o retiro de materiales y equipos, y la demolición de las construcciones.

Art.226.- Falta de permiso de trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento de los costos (5%) de los trabajos

ejecutados, sin perjuicio de que la instancia técnica municipal de control territorial y la instancia municipal de juzgamiento ordenen la suspensión de la obra o su demolición, respectivamente y bajo el debido proceso. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art.227.- Daños a bienes de uso público. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público por el proceso de construcción, será sancionado con multa del costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Municipio la realizará y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

Art.228.- No cumplir con los deberes del propietario del suelo urbano y rural. - El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en esta Normativa, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliera, el GADM realizará las obras del incumplimiento y cobrará por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo realizado por un profesional de la instancia técnica municipal de control territorial.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación; por cada árbol talado deberá plantar TRES (3) de las mismas características que taló o cancelará el equivalente de tres árboles en dinero.

Art.229.- Normas complementarias. - En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de RIOVERDE, aplicará de manera complementaria las disposiciones de la LOOTUGS y Reglamento a la LOOTUGS, COOTAD y Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudieren derivarse del cometimiento de infracciones.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su posterior publicación en la Gaceta Oficial del GAD Municipal y dominio WEB institucional.

SEGUNDA. - La realización de estudios y ejecución de toda obra pública, referida a vialidad, infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y construcción de todo tipo de equipamientos que consten en los respectivos POA de las Direcciones, Unidades Desconcentradas o Adscritas y Empresas Públicas Municipales, se ajustarán a las prioridades estratégicas del desarrollo, definidas en el PDOT y aprobadas por el Consejo Cantonal de Planificación; y a lo dispuesto en el PUGS-RV2033.

TERCERA. - Los trámites ingresados en fecha anterior a la publicación de la presente ordenanza, serán despachados atendiendo las disposiciones de las ordenanzas vigentes hasta esa fecha, sin perjuicio de ser negados por incumplimiento de las mismas, y en cuyo caso al reingreso se observará las disposiciones de la presente ordenanza.

CUARTA. - Los fondos de garantía no reclamados hasta el plazo de tres años anteriores a la aprobación de la presente ordenanza, serán ejecutados por la Dirección Financiera. En general, todo fondo de garantía que no sea solicitada su devolución en un plazo máximo de tres años desde su emisión, serán ejecutados por la Dirección Financiera.

QUINTA. - Encárguese a la Secretaria General del GAD Municipal, difundir íntegramente los contenidos del PDOT y PUGS-RV2033.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - La Dirección de Planificación en el plazo de 60 días de aprobada la ordenanza, homologará los formatos institucionales para: formulación de proyectos, planes operativos anuales (POA), planificación mensual o semanal, informes mensuales de actividades e informes semestrales y anual de gestión, este último debe estar en concordancia con los parámetros para la rendición de cuentas del Ejecutivo.

SEGUNDA. - En el plazo de un año de promulgada la presente ordenanza, la instancia municipal de Ambiente del GAD Municipal deberá entregar un estudio técnico determinando las fajas de protección del sistema hidrológico del cantón, que se pondrá a consideración de la autoridad del agua para su validación.

TERCERA. - En el plazo de seis meses de promulgada la presente ordenanza, el Concejo Municipal reformará la ordenanza que norme todo lo relacionado con la Legalización de la Tenencia de Tierra de Propiedad Municipal.

CUARTA. - En el plazo de seis meses de promulgada la presente ordenanza, el Concejo Municipal reformará la ordenanza que norme todo lo relacionado con lote baldío.

QUINTA. - Los usos de suelo prohibidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo y que se encuentren asentados en el territorio a la fecha de publicación de la presente ordenanza continuarán funcionando como restringidos durante el año fiscal de publicación, posterior a ello, en el plazo de 24 meses de iniciado el siguiente año fiscal, deberán reubicarse en sitios que la presente ordenanza lo permita. Los usos de suelo restringidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo y que se encuentren asentados en el territorio a la fecha de publicación de la presente ordenanza, en el plazo de 12 meses a partir de la publicación de la presente ordenanza realizarán las adecuaciones pertinentes para seguir funcionando.

SEXTA. - En el plazo de un año de promulgada la presente ordenanza, la Dirección Administrativa implementará la vinculación de los sistemas de datos públicos con la DINARDAP.

SÉPTIMA. - En el plazo de seis meses de promulgada la presente ordenanza, la Dirección de OO.PP actualizará la ordenanza y toda normativa en materia de agua potable y alcantarillado.

OCTAVA. - En el plazo de tres meses de promulgada la presente ordenanza, el responsable de Avalúos y Catastros, actualizará el catastro en función de la clasificación del suelo efectuada por ajuste del límite urbano de la ciudad de Rioverde.

NOVENA. - En el plazo de seis meses de promulgada la presente ordenanza, el responsable de Avalúos y Catastros actualizará las ordenanzas de excedentes y diferencias; y, de bienes mostrencos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

PRIMERA. - Deróguese total y expresamente toda ordenanza, reglamento o normativa que se contraponga a los contenidos de la presente Ordenanza.

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



Firmado electrónicamente por:
**JOFFRE JEFFERSON
QUINTERO BOLANOS**

Quintero Bolaños

ALCALDE DEL GADMC RIOVERDE



Firmado electrónicamente por:
**KARLA ALEXANDRA
RUALES ARCOS**

Ing. Karla Ruales Arcos

SECRETARIA DE CONCEJO (E)

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA MODIFICATORIA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN RIOVERDE 2020 -2032, QUE INTEGRA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RIOVERDE 2021 – 2033**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, en Sesiones Ordinaria de 09 de septiembre de 2021 y Extraordinaria de 10 de septiembre de 2021.

Rioverde, 10 de septiembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**KARLA ALEXANDRA
RUALES ARCOS**

Ing. Karla Ruales Arcos

SECRETARIA DE CONCEJO (E)

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente, **ORDENANZA MODIFICATORIA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN RIOVERDE 2020 - 2032, QUE INTEGRA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RIOVERDE 2021 – 2033.**

Rioverde, 17 de septiembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**JOFFRE JEFFERSON
QUINTERO BOLANOS**

Joffre Quintero Bolaños

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOVERDE**

CERTIFICO: Sancionó y ordenó la publicación de la presente **ORDENANZA MODIFICATORIA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN RIOVERDE 2020 - 2032, QUE INTEGRA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RIOVERDE 2021 – 2033**, Joffre Quintero Bolaños, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde.

Rioverde, 17 de septiembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:

**KARLA ALEXANDRA
RUALES ARCOS**

Ing. Karla Ruales Arcos
SECRETARIA DE CONCEJO (E)



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.