

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SUCUMBÍOS**

**ORDENANZA DEL PLAN DE USO  
Y GESTIÓN DE SUELO**

**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN SUCUMBÍOS**

**ORDENANZA DEL PLAN DE  
USO Y GESTIÓN DE SUELO  
DEL CANTON SUCUMBIOS**

**CONSIDERANDO**

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (Se denominará en adelante como “Constitución”) señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

**Que**, el artículo 31 de la Constitución dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

**Que**, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios.

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

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

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

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

**Que**, el artículo 214 de la Constitución dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

**Que**, el artículo 241 de la Constitución dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

**Que**, el artículo 248 de la Constitución establece que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el Sistema Nacional de Planificación.

**Que**, el artículo 260 de la Constitución dispone que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluya el ejercicio concurrente de la gestión en la presentación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

**Que**, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución regulan las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno.

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

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

**Que**, el artículo 375 de la constitución dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de Gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión de suelo urbano; mantendrá un catastro georreferenciado de hábitat y vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoques en la gestión de riesgos: mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social.

**Que**, el artículo 376 de la Constitución, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, de público a privado.

**Que**, el artículo 409 de la Constitución determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión.

**Que**, el artículo 415 de la Constitución dispone que el Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados deban adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

**Que**, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tomarán

todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.

**Que** en el artículo 1 de la Ley Orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo (denominado en adelante LOOTUGS) señala que la misma tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo urbano y rural y su relación con otras que inciden significativamente sobre el territorio o lo ocupe para que se articulen eficazmente promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propician el ejercicio del derecho a la ciudad a la vista seguro y saludable y en la vivienda adecuada y digna incumplimiento de la función social y ambiental de propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el buen vivir de las personas en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de Gobierno.

**Que** el artículo 11 de la LOOTUGS establece el alcance del componente ordenamiento territorial. además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales la planificación del ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: Numeral 3. los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión de suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal distrital, fomentarán la calidad ambiental coma la seguridad coma la cohesión social y la sensibilidad del medio urbano y rural coma y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Las decisiones de ordenamiento territorial coma de uso y ocupación de suelo de este nivel de Gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de Gobierno.

**Que** el GAD municipal sancionó el 4 de abril del año 2013 que delimita el suelo urbano de las parroquias urbanas y centros poblados que se encuentren dentro del cantón.

## **EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SUCUMBÍOS**

---

En ejercicio de sus atribuciones legislativas, expide la siguiente: **“ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTON SUCUMBOS”**

### **INDICE**

#### **TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES**

---

##### **CAPÍTULO I: GENERALIDADES**

SECCIÓN PRIMERA: VIGENCIA, REVISIÓN E INTERPRETACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES

**CAPÍTULO II: PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DE SUELO**

**CAPÍTULO III: CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – COT**

**CAPÍTULO IV: LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR**

**TITULO II: PLANEAMIENTO DEL USO Y DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO**

**CAPÍTULO I: SUELO**

SECCIÓN PRIMERA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN SEGUNDA: APROVECHAMIENTO DEL SUELO

**CAPÍTULO II: USOS DEL SUELO**

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

SECCIÓN SEGUNDA: USO RESIDENCIA

SECCIÓN TERCERA: USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

SECCIÓN CUARTA: USO INDUSTRIAL

SECCIÓN QUINTA: USO EQUIPAMIENTO

SECCIÓN SEXTA: USO Y APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES

SECCIÓN SÉPTIMA: USO PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

SECCIÓN OCTAVA: USO PROTECCIÓN

SECCIÓN NOVENA: COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO

**CAPÍTULO III: OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

SECCIÓN SEGUNDA: ZONIFICACIÓN

SECCIÓN TERCERA: ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN CUARTA: RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN QUINTA: COEFICIENTES DE OCUPACIÓN

**CAPÍTULO IV: PLANEAMIENTO**

SECCIÓN PRIMERA: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

**TÍTULO III GESTIÓN DEL SUELO**

---

**CAPÍTULO I: GENERALIDADES**

**CAPÍTULO II: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

SECCIÓN TERCERA: INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

SECCIÓN CUARTA: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

SECCIÓN QUINTA: INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

**CAPÍTULO III: HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO IV: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES**

**CAPÍTULO I: GENERALIDADES**

**Art. 1 Definición.** El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) Es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y fraccionamiento del suelo en el territorio del cantón Sucumbíos.

**Art. 2 Ámbito.** El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el territorio de la jurisdicción del cantón Sucumbíos.

**Art. 3 Objetivos.** El PUGS en general procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del cantón Sucumbíos, Ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico y distribución de usos, equipamientos y actividades, Respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana como las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de uso establecidas en el PDOT

**Art. 4 Fines. Son fines de la presente ordenanzas**

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, Directrices y lineamientos, Y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los Objetivos de Desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo del GAD municipal y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo Urbano necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.
8. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.
9. Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo cómo de acuerdo con las competencias de cada nivel de Gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, Desarrollo urbano y gestión de

suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

10. Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.
11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión de suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

**Art. 5 Componentes.** Además de lo establecido en el código orgánico de planificación y finanzas públicas, el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del GAD municipal contendrán un plan de uso y gestión de suelo (PUGS) que incorpora los componentes estructurante y urbanístico:

**Componente estructurante:** está constituido por los contenidos de largo plazo que se responden a los Objetivos de Desarrollo y el modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

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

**Art. 6 Instrumentos del PUGS.** Constituyen instrumentos principales del UGS la presente ordenanza y los siguientes mapas:

- 1) Mapa CS que corresponde a la clasificación del Suelo
- 2) Mapa SS que corresponde a la subclasificación del suelo
- 3) Mapa PU que determina Polígonos de Intervención territorial y tratamientos

De los Asentamientos, La Bonita, El Higuerón, San Francisco del Playón, Santa Rosa, Cocha Seca, Santa Bárbara, Rosa Florida, El Paraíso y La Sofía y el de la clasificación general del suelo de todo el cantón, mismos que forman parte de esta ordenanza.

## SECCIÓN PRIMERA: VIGENCIA, REVISIÓN E INTERPRETACIÓN

**Art. 7 Vigencia y Revisión.** El PUGS estará vigente durante un periodo de doce años y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del PUGS debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

**Art. 8 Procedimiento para las revisiones.** La Dirección de Planificación será el organismo técnico encargado de revisión y actualización del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones. Las observaciones, reportes o solicitudes con propuestas de

revisión serán enviados a la Dirección de Planificación para su análisis como insumos para las revisiones.

El contenido de la revisión se sujetará a lo previsto en el Régimen de Suelo y se pondrá a consideración de la Comisión del Concejo Municipal, para lo cual contará con la documentación original del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación.

## SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES

**Art. 9 Definiciones.** Para la correcta interpretación y apreciación de esta ordenanza se observarán las siguientes definiciones:

Actuación Urbanística	procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.
Asentamientos Humanos	Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
Barrio	Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.
Ciudad	Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de Gobierno de carácter municipal. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial
Desarrollo Urbano	Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones como tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
Edificabilidad	Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD municipal.
Equipamiento Social y de Servicios	Espacio edificación, principalmente de uso público como donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; Incluye al menos los servicios de salud como educación como Bienestar Social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
Espacio Público	Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o descanso como en los que ocurren actividades colectivas

	materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
Fraccionamiento, Partición o Subdivisión	Son los procesos mediante los cuales se subdividen en varios predios a través de una autorización del GAD municipal como que viabiliza el registro de individualización de predios, solares o lotes resultantes como los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión del suelo.
Hábitat	Para efectos de esta ley como es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concentran todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del buen vivir.
Infraestructura	Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionados con la movilidad de personas y bienes como así con la provisión de servicios básicos.
LOOTUGS	Ley Orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo.
LOTRTA	Ley Orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales.
Norma Urbanística	Se refiere a aquellas que regulan el uso como la edificabilidad como las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
Planeamiento Urbanístico	Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determina la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados del mismo.
Sistemas Públicos de Soporte	Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.
Tratamientos Urbanísticos para Uso de Suelo Urbano	<p>a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que poseen un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.</p> <p>b) Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de</p>

	<p>consolidación y re densificación.</p> <p>c) Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.</p> <p>d) Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacios públicos y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico espacial, regularización predial o urbanización.</p> <p>e) Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de su unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.</p> <p>f) Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso de la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.</p>
<p>Tratamientos Urbanísticos para Uso de Suelo Rural</p>	<p>a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que poseen un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.</p> <p>b) Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.</p>

	<p>c) Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.</p> <p>d) Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.</p> <p>e) Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de actividades productivas o activas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.</p>
Unidad Productiva Familiar (UPF)	es la unidad de medida económica y una unidad básica de producción agraria; cuya producción debe generar ingresos suficientes que le permita a una familia rural, percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir y que contribuyan a la formación de un patrimonio.
Urbanización	Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.
Vivienda Adecuada y Digna	Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; Con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad de la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

**CAPITULO II: PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**Art. 10 Principios rectores.** Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

1. la sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se siente en el coma igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

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

**Art. 11 Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.** Para efectos de esta ley, La función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

1. la obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa de planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
2. La obligación de destinar los previos al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.

6. Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.

La función social y ambiental de la propiedad del suelo rural se establecen las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

**Art. 12 Derecho a edificar.** el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el GAD municipal.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho.

**Art. 13 objeto.** El objeto de las categorías de ordenamiento territorial es la asignación espacial de usos en el territorio, son indicándolo en áreas identificadas con diversos criterios y en base a la información que se posee de la fase de diagnóstico del PDOT. A través de las categorías de ordenación se definen los diferentes niveles de uso del territorio, así como la forma en que pueden desarrollarse en ellos diferentes actividades humanas.

**Art. 14 El COT como base.** las categorías de ordenamiento territorial definidas constituyen la propuesta básica del modelo territorial o escenario deseado. A partir de esta se ha definido el PUGS y se definirán otros instrumentos de planificación complementarios, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el PDOT. Estos instrumentos complementarios podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, OA zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

**Art. 15 Las categorías de ordenamiento territorial responden a:**

- Los objetivos estratégicos de desarrollo establecidos en la propuesta de desarrollo.
- El estado de las zonas establecidas por la vocación del territorio, producto del análisis por variables estratégicas, que permitieron la territorialización de los problemas y potencialidades detectados.
- Los objetivos nacionales prioritarios constantes en el Plan Nacional para el buen vivir: la reducción de brechas; cambio de la matriz productiva; y como la sustentabilidad patrimonial.
- Lineamientos de agenda regulatoria sobre la utilización del territorio y de sus recursos naturales como que orientarán el uso y aprovechamiento del medio físico para la formulación de planes complementarios, programas, proyectos.
- Determinación de indicadores y fijación de metas de gestión.

Suelo	Nivel de Uso		COT General	COT Específica
Urbano	Consolidado	Asentamientos Humanos Concentrados	Residencial	En alta densidad
	No Consolidado	Asentamientos Humanos Dispersos	Residencial	En media densidad
	Protección	Estricta	Áreas naturales de conservación	De cauces de agua, ríos, quebradas, lagos, lagunas o cualquier cuerpo de agua.
				Cuerpos de agua
				Por limitante de pendiente
				Por movimientos en masa
	Por inundaciones			
Por avenidas torrenciales				
Rural	Producción	Agrícola	Extensiva agroforestal	Agro silvícola orgánica tecnificada con fines comerciales.
			Agro silvícola orgánica tecnificada con fines de subsistencia.	
		Agroforestal huertos familiares	Agrosilvopastoril orgánica tecnificada fincas integrales	
		Ganadera	Extensiva agroforestal	Agrosilvopastoril orgánica tecnificada con fines comerciales
				Agrosilvopastoril orgánica tecnificada con fines de subsistencia
		forestal	Forestación y reforestación	Con fines comerciales
		Aprovechamiento turístico	Turístico	Con fines ecológicos y recreativos
	Aprovechamiento extractivo	Minera	Materiales de construcción	Áridos y pétreos
	Expansión urbana	Asentamientos humanos	Residencial	En baja densidad
			Industrial	De bajo, mediano y alto

		dispersos		impacto ambiental
		Protección estricta	Áreas naturales de conservación	De cauces de agua, de ríos, quebradas, lagos, lagunas o cualquier cuerpo de agua
				Cuerpos de agua
		Zonas de riesgo		Por limitante de pendiente
				Por movimientos en masa
				Por inundaciones
				Por avenidas torrenciales
	Protección	Estricta	Áreas naturales protegidas	Por el Estado
				Por el GAD municipal
			Áreas naturales afectadas	Por proyectos estratégicos
			Áreas naturales de conservación	Bosque de vegetación nativa
				De cauces de agua, de ríos, quebradas, lagos, lagunas o cualquier cuerpo de agua
				Cuerpos de agua
			Zona de riesgo	
Por movimientos en masa				
Por inundaciones				
Por avenidas torrenciales				
Activa	Uso Sustentable	Con fines forestales		
		Amortiguamiento		
		Con fines educativos ambientales		
		Con fines educativos agroecológicos		
Regeneración y mejora		Recuperación	Ambiental	

**CAPÍTULO IV: LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR**

**Art. 16 Definición.** La unidad productiva familiar es una unidad de mi vida económica, estimada en un número de hectáreas de tierras productiva, Qué le permite a una familia

rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyen a la formación de un patrimonio. Esta unidad de medida se aplicará para determinar la extensión de los premios a fraccionarse.

**Art. 17 Constitución de la unidad productiva familiar.** Se constituye la unidad productiva familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar.

El GAD municipal tomará en cuenta la unidad productiva familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con la LOTRTA y su reglamento.

**Art. 18 Extensión.** La unidad productiva familiar será fijada por la autoridad agraria nacional, de acuerdo con la información catastral, planes de ordenamiento territorial o mapas de significación biofísica, mapas de los sistemas productivos e información socioeconómica, de manera que asegure la obtención de los siguientes beneficios:

- a) ingreso familiar. la unidad productiva familiar debe suministrar a la familia ingresos mensuales no inferiores a la suma de 2 salarios básicos unificados; y,
- b) Excedente. Destinado al pago del valor de la tierra e inversiones dirigidas al mejoramiento de los sistemas de producción agraria.

## **TÍTULO II: PLANEAMIENTO DEL USO Y DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I: SUELO**

#### **SECCIÓN PRIMERA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Art. 19 suelo.** Eso es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en su búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

**Art. 20 Clases de suelo.** En el PUGS, todo el suelo se clasifica en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

**Art. 21 Suelo urbano.** El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Para el suelo urbano se establece la siguiente su clasificación:

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

- superior al 50% del total de predios existentes con densidades mayores a 40hab/has.
2. suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Presenta un porcentaje de ocupación entre el 50 y 30% del total de predios existentes con densidades mayores a 35hab/has.
  3. suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegidos, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria del suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipal acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

**Art. 22 Suelo rural.** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, oh el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Para el suelo rural se establece la siguiente su clasificación:

1. suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.
3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS. el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón como a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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

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

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en esta ley.

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

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

## SECCIÓN SEGUNDA: APROVECHAMIENTO DEL SUELO

**Art. 23 Aprovechamiento urbanístico o de suelo.** En aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS y la presente ordenanza.

**Art. 24 Limitación al fraccionamiento.** De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD, queda prohibido el fraccionamiento del suelo de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

**Art. 25 Limitación a la edificabilidad.** En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores a 30°.

**Art. 26 fraccionamiento en suelo urbano y rural de expansión urbana.** El GAD municipal coma en cualquier división o fraccionamiento del suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructuras básicas y vías de acceso, los que serán entregados al GAD municipal. Según el caso coma se aplicará el régimen de Propiedad Horizontal y demás normas de convivencia existentes para el defecto coma que se regularán mediante la LOOTUGS y las ordenanzas.

## CAPÍTULO II: USOS DEL SUELO

### SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

**Art. 27 Definición.** Uso del suelo es el destino asignado a los premios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo que dispone el PDOT y el PUGS y sus instrumentos complementarios en zonas y sectores específicos determinados en el territorio del cantón Sucumbíos.

**Art. 28 Uso general.** Es aquel definido por el PUGS que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

**Art. 29 Usos específicos.** Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. En el PUGS el régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías.

1. Uso principal. es el uso específico permitido en la totalidad de la zona.
2. Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal.
3. uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos si encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el PUGS, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta ordenanza y la LOOTUGS. En régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

**Art. 30 Clasificación general de los usos de suelo.** El PUGS reconoce como usos de suelo general dentro de la jurisdicción cantonal los siguientes:

1. Residencial.
2. Comercial y de servicios.
3. Industrial.
4. Equipamiento.
5. Aprovechamiento de los recursos naturales, (renovables y no renovables).
6. Preservación patrimonial.
7. Protección.

Sección Segunda: uso residencial

**Art. 31 Residencial.** Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios compatibles, en áreas como los lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas).

**Art. 32 clasificación del uso residencial.** Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se terminan 3 tipos de uso residencial:

1. Residencial 1 (R1): son zonas de uso residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de Comercio y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
2. Residencial 2 (R2): son zonas de uso residencial de media densidad en las que se permiten comercios y servicios del nivel barrial y sectorial de equipamientos barriales sectoriales y zonales.
3. Residencial 3 (R3): son zonas de uso residencial de alta densidad en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.
4. múltiple: corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia como comercio, industrias de bajo y mediano impacto con servicios y equipamientos compatibles de acuerdo con las disposiciones del POT.

**CUADRO CLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL Y MÚLTIPLE**

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Residencial	Residencial baja densidad	R1	Zonas de uso residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercio y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
	Residencial media densidad	R2	Zonas De uso residencial de media densidad de las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
	Residencial alta densidad	R3	Zonas de uso residencial de alta densidad en los que se permite comercios con más servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.
Múltiple	Múltiple	M1	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad, compatibles.

**Art. 33 Condiciones de implantación del uso residencial.** La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo con los niveles de compatibilidad por el PUGS u otros instrumentos de planificación.

1. En zonas de uso principal residencial R1:
  - Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del CUS Para el equipamiento proyectado.
  - Las actividades de Comercio y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS en estos usos.
2. En zonas de uso principal residencial R2:
  - Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del CUS para el equipamiento proyectado.
  - Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del CUS al uso principal.
3. en zonas de uso principal residencial R3:
  - Los equipamientos y las actividades de Comercio y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del CUS para el desarrollo de sus proyectos.
4. Condiciones de implantación del uso múltiple:
  - Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

**SECCIÓN TERCERA: USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

**Art. 34 comercial y de servicios.** 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, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas.

**Art. 35 clasificación del uso comercial y de servicios.** Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

1. Comercios básicos (C1): son cursos compatibles con el uso residencial y está conformado por comercios básicos: son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal, proveen artículos de consumo doméstico.
  - a. Servicios básicos: constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
  - b. Oficinas administrativas (1): comprende oficinas individuales como no agrupadas en edificios de oficinas como en locales no mayores de 200 metros cuadrados.
  - c. Alojamiento doméstico (1): comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.
  
2. Comercial y de servicios sectorial (C2): Estas son las se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuados para ubicar los usos de Comercio y servicios con influencia en el sector, así como actividades de Comercio con baja incidencia en el medio ambiente y está conformado por:
  - a. Comercios especializados: ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a un amplio sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
  - b. Servicios especializados: constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
  - c. Comercio de menor escala: son aquellos establecimientos que agrupan a comercios y almacenes que no superan los 400 metros cuadrados de área útil.
  - d. Comercio temporal: son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser conseguida por el Departamento de Justicia, policía y vigilancia con condicionada para cada caso, dependiendo de las circunstancias de fechas festivas acostumbres y el impacto que ocasionen a las zonas aledañas.
  - e. Oficinas administrativas en general (2): de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, siendo generador de tráfico de vehículos que demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.
  - f. Alojamiento temporal (2): comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
  - g. Centros de juegos: son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporciona distracciones de ocio. Es prohibida su implantación en un radio menor a 100 metros con relación a equipamientos educativos, y su funcionamiento es exclusivamente diurno.

3. Comercio zonal (C3): Son actividades que se generan en centros con más subcentros o corredores urbanos y están conformadas por:
  - a. Centros de diversión: son esos dedicados a las actividades lúdicas, diversión (bares y discotecas), y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamientos y generan concentraciones públicas. Es prohibida su implantación en un radio menor a 200 metros con relación a los equipamientos educativos y de salud.
  - b. Comercios y servicios de mayor impacto: por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y el funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales.
  - c. Venta de vehículos y maquinaria liviana: son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
  - d. Almacenes y bodegas: comprende establecimientos como almacenes, bodegas y ventas mayoristas (exceptuando los productos clasificados como de alto impacto y peligrosos). no se permite su uso en las áreas del centro histórico.
  - e. Centros de Comercio: es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación de por departamentos que no superan los 1000 metros cuadrados de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de Comercio popular.
  - f. Alojamiento (3): son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.
  
4. Comercio ciudad (C4): las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos del suelo residencial deben ser acondicionados. Estos usos comprenden:
  - a. comercio restringido: son establecimientos que dan servicios de hospedaje de corto plazo, no incluyen usos complementarios. este tipo de instalaciones comprenden el club nocturno, moteles, casas de citas, salas de masaje, lenocinios y prostíbulos. Deberán tener accesos bien distribuidos, estar alejados mínimos a 100 metros de la vía principal, no estar cercanos a equipamientos de concentración masiva en un radio de 1000 metros estar debidamente socializados y coordinados con los habitantes del entorno que los rodea.
  - b. Venta de vehículos y maquinaria pesada: comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadoras de todo tipo de tráfico, Incluyendo vehículos pesados de carga.
  - c. Talleres de servicios y ventas especializadas: sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, colores, humo y polvo, por lo que son incompatibles con usos residenciales y otros tipos de actividades comerciales.
  - d. Centros comerciales: es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan

grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de las arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su planificación los estudios de impacto ambiental y de circulación y de tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.

**CUADRO TIPOLOGÍA Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

Uso	Tipología	SIMB	Establecimientos
Comercio barrial c	Comercio básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristerías, fotocopiadoras, alquiler de vídeos.
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
	Servicios básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para el lavado, servicio de mantenimiento y limpieza, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
	Oficinas administrativas (1)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 metros cuadrados.
	Alojamiento doméstico (1)	CB4	Casa de huéspedes, Posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Comercio sectorial a	Comercios especializados	CS1A	alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina coma venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos (audio y vídeo), joyerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta en botella cerrada),mueblerías, Muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrieras y espejos, internet, cabinas telefónicas, cafe net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centro de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de re condicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías
	Servicios especializados a	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicios 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. Entrega de correspondencia y paquetes.
	Servicios especializados b	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriera automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, Mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
	Comercio de menor escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). centros comerciales de hasta 1000 metros cuadrados de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Comercio temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	Oficinas administrativas (2)	CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas
	Alojamiento (2)	CS7A	Residenciales, postales, hosterías y apart hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
		CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos con menos de 6 habitaciones.
	Centros de juego	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
Comercio zonal c	Centros de diversión	CZ1A	bares, billares con venta de licor, cantinas, vídeo bar, karaoke, pool bar, discotecas, Peñas, salas de proyección para adultos.
		CZ1B	Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
	Comercio y servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg.
	Venta vehículos y maquinaria liviana	CZ3	Agendas y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
	Almacenes y bodegas	CZ4	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.
	Centros de comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 metros cuadrados de área útil. Mercados tradicionales y centros de Comercio popular. Establecimiento de cargas y encomiendas.
	Alojamiento (3)	CZ6	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart hotel de más de 30 habitaciones.
Comercio de ciudad c	Comercio restringido	CM1	Moteles, casas de cita coma lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).
	Venta vehículos y maquinaria pesada	CM2	Áreas de exposición y ventas maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.
	Talleres servicios y venta especializada	CM3	Insumos para la industria como comercio. Distribuidoras de gas de más de 500 cilindros de 50 kg.
	Centros comerciales mayoristas	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 5000 metros cuadrados de área útil central de abastos.

**Art. 36 Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios.** Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las normas de arquitectura y Urbanismo y en las normas vigentes que les sean correspondientes;
- los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección de Planificación, previo informe de la Dirección de Gestión de Obras Públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales coma por ruido o emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de Comercio y servicios, Cumplirán con la legislación ambiental nacional y local vigente y las disposiciones de la dirección y organismos competentes en la materia, conforme a la ley;
- los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo negocio de los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarbúricas del Ecuador, A las normas vigentes de arquitectura y Urbanismo coma a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dirección de planificación y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este – oeste de 400 metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

**Art. 37 Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios.** Los centros de diversión que correspondan a comercios son al CZ1A no podrán ubicarse a

menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de la ciudad.

- Los centros de diversión que correspondan a comercio zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de la ciudad.
- Los centros de diversión que correspondan a comercio zonal CZ1a y CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales sectoriales y zonales.
- Podrán ubicarse distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a comercio zonal CZ que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por el Ministerio de turismo y que encuentren con la licencia anual de funcionamiento (LAF).
- la distancia establecida se medirá en línea recta coma desde los linderos más próximos de los precios en los cual es se ubica en el centro de diversión y algunos de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplan con las normas de arquitectura y Urbanismo y las disposiciones establecidas en la ordenanza y leyes ambientales.
- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambian de razón social coma del propietario o representante legal, o que tengan en la comisaría municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todos los dispuestos para cada caso particular en la normativa del Ministerio de turismo y la dirección de planificación.
- todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la dirección de planificación, y se sujetarán a los requerimientos de la ordenanza y leyes vigentes de control del ambiente, previamente la autorización por parte del GAD municipal.
- Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 metros cuadrados de área útil no podrán ubicarse a menos de 200 metros de mercados tradicionales y centros de Comercio popular; Esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cual es se ubiquen.
- las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los premios, en los casos siguientes:
  - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
  - una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo y sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el municipio; una distancia de 150 metros a partir del inicio al término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en dos o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresos o de una vía con autopistas y carreteras;

- en vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT oh (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
  - a 100 metros del borde interior de la acera bordillo de los redondeles de tráfico;
  - a 1000 metros del lindero más próximo del periodo de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;
  - a 1000 metros de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 metros de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras norte y sur, según la graficación en el plano de edificación de esta ordenanza.
- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio gasolineras en las vías locales menores a 12 metros de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la dirección de Obras Públicas;
  - los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), de materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al reglamento ambiental para operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las normas de arquitectura y Urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dirección de planificación y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

#### **Sección cuarta: uso industrial**

**Art. 38 Industrial.** 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, el procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias, pero no termina dos casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de estos; 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:

1. de impacto bajo (I1): comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.
  - a. Manufacturas: comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente por riesgos a la salud de la población; y,
  - b. establecimientos especializados de servicios: son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que coman si los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

2. De impacto medio (I2): comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente ficha ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieran medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un plan de manejo ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental emitido por la unidad ambiental.
  
3. De impacto alto (I3): comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUGS.
  
4. Industrial de alto riesgo (I4): Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUGS fuera del suelo urbano o de expansión urbana por los riesgos que entraña su propia naturaleza.

Tipología	SIMB.	Actividades / Establecimientos
Bajo Impacto I1	I1	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niño o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos afines.
Mediano Impacto I2	I2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Productos de

		corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
	I2B	<p>Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales.</p> <p>Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, a cerraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa como zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Telas y otros productos textiles sin tinturado. fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, loza y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos.</p> <p>Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, balsas, cajas como en bases, etc). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.</p>
Alto Impacto I3	I3	<p>Fabricación procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), Maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación a reducción de metales hasta la fase de productos semi acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes. fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubas), Jabones y detergentes (fabricación), linoleum, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales</p>

		termoeléctricas). procesamiento de gelatinas. Industria Tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrilleras.
Alto Riesgo I4	I4	Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el libro VI, anexo, Art.1 y 2 del texto unificado de legislación secundaria (TULAS). fabricación de abonos y plaguicidas, fabricación de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, así dos clorhídricos, pícrico (trinitrofenol), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radiactivos), solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

**Art. 39 Condiciones generales de implantación de uso industrial.** Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las normas de arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, estos serán definidos por la dirección de planificación previo informe de la unidad encargada del control ambiental.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la unidad de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisiones de gases como partículas y otros contaminantes atmosféricos como se realizará conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la unidad de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la legislación ambiental local vigente y a las normas de arquitectura y Urbanismo como así como a las disposiciones de la unidad de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley como las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos o inflamables, deberán sujetarse el reglamento ambiental para operaciones hidrocarburiíferas del Ecuador, a las normas de arquitectura y Urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la unidad de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos medidos en un radio

de 1000 metros desde la cabecera de la pista, vi desde las franjas de seguridad este – oeste de 400 metros de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

**Art. 40 Condiciones específicas de implantación para cada tipo de uso industrial:**

1. industrial de bajo impacto (I1). para su funcionamiento cumplirán con las condiciones establecidas por la unidad de ambiente como con las normativas de arquitectura y Urbanismo y las expedidas para el efecto. Los proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el cantón sucumbíos, contarán con el certificado ambiental emitido por la unidad de ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.
2. Industrial de mediano impacto (I2). estas industrias para su funcionamiento deben:
  - a. cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo al plan de manejo ambiental aprobado.
  - b. Para el primer grupo (I2A), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el cantón sucumbíos, contarán con el certificado ambiental, emitido por la unidad de ambiente previo a su construcción y funcionamiento.
  - c. Para el segundo grupo (I2B), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el cantón sucumbíos contarán con la licencia ambiental emitida por la unidad de ambiente previo a su construcción y funcionamiento.
3. Industrial de alto impacto (I3). estas industrias para su funcionamiento deben:
  - a. Obtener el certificado ambiental -Obtenido en base a una auditoría ambiental- Emitido por la unidad de ambiente, para industrias que se encuentren funcionando y operando;
  - b. Para proyectos o actividades industriales nuevas implantarse en el cantón sucumbíos, contarán con la licencia ambiental obtenida en base al estudio de impacto ambiental emitida por la unidad de ambiente previamente su construcción y funcionamiento.
  - c. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
  - d. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las normas de arquitectura y Urbanismo en el reglamento de prevención de incendios del cuerpo de bomberos del cantón Sucumbíos y demás determinadas por el INEN.
  - e. Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
  - f. Observar el retiro establecido por la unidad ambiental, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.
4. Industrial de alto riesgo (I4). estas industrias para su funcionamiento deben:
  - a. obtener el certificado ambiental -obtenido en base a una auditoría ambiental- emitido por la unidad ambiental.
  - b. Para proyectos actividades industriales nuevas que se van a asentar en el cantón sucumbíos contarán con la licencia ambiental obtenida en base al

- estudio de impacto ambiental emitido por la unidad de ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.
- c. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo de control de operaciones.
  - d. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las normas de arquitectura y Urbanismo, en el reglamento de prevención de incendios del cuerpo de bomberos de cartón sucumbíos y demás determinadas por el INEN.
  - e. contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
  - f. Observar el retiro establecido por la unidad de ambiente cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

**Art. 41 Condiciones de implantación de actividades habrá industriales.** Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales, observarán un retiro de 10 metros como aislamiento perimetral.

#### SECCIÓN QUINTA: USO DE EQUIPAMIENTO

**Art. 42 Equipamiento (E).** Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, deportes, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y prácticas religiosas, y qué, 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.

**Art. 43 Clasificación del uso equipamiento.** En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; y por su naturaleza y radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad.

**Servicios sociales:** Relacionados con actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos y se clasifican en:

- Educación (E): corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- Cultura (C): corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
- Salud (S): corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- Bienestar social (B): corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencias no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;

- Recreación y deporte (D): el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las reas, edificaciones y dotaciones destinadas a la practica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,
- Religioso (R): comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

**Servicios Públicos:** relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- Seguridad ciudadana (G): comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- Servicios de la administración publica (A): son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las reas administrativas en todos los niveles;
- Servicios funerarios (F): son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
- Movilidad y transporte (T): es el equipamiento de servicio publico que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;
- Instalaciones de infraestructura (I): comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas;
- Especial (P): comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

### EQUIPAMIENTOS SERVICIOS SOCIALES (E)

Uso	Tipología	SIMB.	Actividades/establecimientos
Educa ción	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (Nivel Básico.
	Sectorial	EES	Colegios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato).
	Zonal	EEZ1 EEZ2	Institutos de educación especial, centros de capacitación _laboral, Institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas- administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior. Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.
	Ciudad	EEC	Centros tecnológicos e institutos de educación básica y superior de más de 20 aulas.
Cultu ral	Barrial	ECB	Casas Comunales.
	Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros,

	Zonal	ECZ	auditorios y cines de hasta 150 puestos. Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
	Ciudad	ECC	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
Salud	Barrial	ESB	Subcentros de Salud.
	Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
	Zonal	ESZ	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
	Ciudad o Región	ESC	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud.
Bienestar Social	Barrial	EBB	Centros Infantiles, casas cuna y guarderías.
	Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
	Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de mas de 50 camas.
	Ciudad	EBC	Centros de Protección de menores
Recreación y deporte	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva, jardinería y arborización.
	Sectorial	EDS	Parque sectorial, jardinería y arborización y canchas deportivas excepto canchas de fútbol,
	Zonal	EDZ1	Estadios, canchas de futbol, gimnasios, piscinas y escuelas deportivas, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos, galleras (hasta 1000 personas de capacidad), jardinería y arborización.
		EDZ2	Parque zonal. Centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting, galleras.
	Ciudad	EDC1	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora Silvestre.
		EDC2	Estadios, polideportivos y coliseos de mas de 2500 personas.
Religiosos	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.
	Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 puestos.
	Ciudad	ERC	Catedral o centro de culto religioso mas de 500 puestos, conventos y monasterios.

**EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS (E)**

Uso	Tipología	SIMB.	Actividades/establecimientos
Seguridad	Barrial	EGB	Unidad de Policía Comunitaria, UPC Unidad de control del medio

			ambiente
	Sectorial	EGS	Estación de Bomberos
	Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.
	Ciudad	EGC	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social penitenciaria y cárceles.
Administración Pública	Sectorial	EAS	agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales
	Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
	Ciudad	EAC	Alcaldías, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
Servicios funerarios	Sectorial	EFS	Funerarias y venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematoria.
	Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velación, nichos, criptas, osarios, con o sin crematoria y columbarios, adscritos al cementerio.
	Ciudad	EFC	Parques, cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
Transporte	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
	Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
	Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
		ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
	Ciudad	ETC	Terminal de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
Infraestructura	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
	Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radio comunicación.
	Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
	Ciudad	EIC	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.
Especial	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales
	Ciudad	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

**Art. 44 Condiciones de implantación del Uso Equipamiento.** Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- La distancia mínima que debe existir entre los equipamientos de esta tipología y nivel será recíproca y se medirá entre los linderos más próximos de los predios donde se implantan
- Los establecimientos de educación nuevos, a partir del nivel sectorial, se localizarán a una distancia mínima de 1000 metros de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.

### **Observaciones generales**

La construcción o mejora de infraestructuras deberá observar, además de las disposiciones legales que los organismos competentes hayan determinado, los siguientes requisitos generales:

1. Los emplazamientos y trazados deben considerar las condiciones paisajísticas y ecológicas del territorio cantonal, evitando obstaculizar los cursos de agua (salvo que se trate de embalses o represas debidamente justificadas), deberán evitar la degradación de la vegetación natural con valor ecológico.
2. La construcción de las obras deberá tomar precauciones a fin de evitar o disminuir la afección de la cubierta vegetal y el paisaje; cuando se concluyan las mismas deberán realizarse trabajos de restauración de las áreas alteradas.
3. Se asegurará la accesibilidad universal de las personas al espacio físico, a los sistemas de transporte, a la información y comunicación. También será necesario identificar y eliminar las barreras que dificultan el acceso a edificios y al sistema general de servicios (vías, equipamientos de salud, educación, etc.).

### **Vías y caminos**

En lo referente a vías y caminos, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. En las áreas definidas de conservación debe evitarse la apertura de vías y caminos a excepción de las que se determinen como estrictamente necesarios para la gestión del lugar. Para la apertura de estas nuevas vías se realizarán estudios técnicos que garanticen una mínima afección al ambiente y deberán ser aprobados por la autoridad competente.
2. En las actuaciones de ampliación, construcción o mejora de vías deberán incluirse planes de manejo ambiental para garantizar la movilidad de la fauna silvestre, principalmente en el cruce de ríos, quebradas y bosques.
3. La apertura de vías o caminos deberá ser autorizada por los organismos competentes, para lo cual se deberán presentar estudios que justifiquen su apertura, así como el trazado más favorable para el ambiente.

### **Telecomunicaciones**

En lo referente a telecomunicaciones, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se debe evitar la instalación de sistemas de telecomunicaciones en áreas definidas de conservación.

2. La implantación de sistemas de telecomunicaciones como antenas de telefonía celular, repetidoras de radio y televisión, deberá realizarse evitando la afección a la población a su alrededor y minimizando el impacto paisajístico. Se privilegiará la instalación de estructuras y sistemas compartidos entre dos o más operadores.
3. Donde exista la infraestructura subterránea, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas.

### **Energía eléctrica**

En lo referente al manejo de la energía eléctrica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se evitará el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por áreas definidas de protección y por asentamientos humanos a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para el trazado de líneas.
2. La instalación de tendidos aéreos deberá contar con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de bosques y áreas naturales protegidas.
3. Donde exista la infraestructura subterránea, las empresas encargadas del suministro eléctrico, públicas o privadas, deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas.

### **Sistemas de tratamiento de aguas servidas**

Se impulsará la ampliación de los sistemas de saneamiento integral de las aguas residuales procedentes de núcleos poblados a fin de aminorar la carga contaminante y posibilitar los procesos ecológicos asociados.

### **Manejo de los residuos sólidos**

En lo referente al manejo de los residuos Sólidos, deberá observarse las siguientes reglas:

1. Todos los botaderos ilegales de cualquier tipo deberán ser clausurados, y los sitios que los albergaban deberán ser restaurados a su estado original.
2. Se prohíbe la quema de residuos sólidos y el depósito fuera de botaderos autorizados y sanitariamente controlados.
3. Todos los asentamientos humanos y viviendas dispersas deberán integrarse al sistema de gestión de residuos, para lo cual el organismo competente deberá facilitar su integración.
4. La construcción de nuevas plantas de clasificación y tratamiento de residuos o de rellenos sanitarios deberá realizarse fuera de áreas cercanas a asentamientos humanos o áreas de alto valor ecológico o paisajístico.
5. Se impulsarán programas que promuevan un manejo integral de los residuos sólidos, superando formulas tradicionales. Los sistemas integrales podrían incorporar:
  - i. Reutilización y reciclaje de materiales
  - ii. La recuperación y aislamiento específico de materiales contaminantes tóxicos y peligrosos

- iii. La implantación de sistemas de aprovechamiento de gases provenientes de la fermentación de la materia Orgánica con impacto sobre el cambio climático, impulsando nuevas formas de energía alternativa.
- iv. Los depósitos de chatarra deberán contar con los permisos de funcionamiento respectivos de la autoridad competente. Pero en general deberán minimizar y en lo posible evitar la afección al ambiente y al paisaje rural o urbano

## SECCIÓN SEXTA: USO Y APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES

**Art. 45 Aprovechamiento de recursos naturales (A1).** 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, permitiéndose edificaciones residenciales rurales o construcciones se precisan para desarrollar los usos antes descritos.

La reglamentación en zonas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales preservara el medio ambiente y el bienestar de la comunidad a través de las siguientes acciones:

- a) Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por su aprovechamiento adecuado.
- b) Reglamentara su uso a través de proyectos especiales de manejo con estudios de incidencia en el paisaje y de impacto ambiental para el racional aprovechamiento de los recursos naturales y estarán sujetas a regímenes legales y regulaciones específicas.
- c) Delimitará áreas para el aprovechamiento de recursos naturales para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

**Art. 46 Usos específicos en suelo de aprovechamiento de recursos naturales. Está integrado por los siguientes grupos:**

- a) Agropecuario (AP): Actividades relacionadas con toda clase de cultivos como la cría de ganado menor y menor y a la producción avícola y apícola.
- b) Agroforestal (AF): puede ser de diferente naturaleza según los elementos integradores que los componen y pueden ser agrosilvícola (componente agrícola asociado a componente forestal), silvopastoril (componente pecuario asociado a componente forestal) y agrosilvopastoril (componentes forestal, pecuario y agrícola asociados).
- c) Forestal (FR): Las aprovechadas en la explotación silvícola.
- d) Piscícola (PS): Dedicadas a la explotación de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas.
- e) Actividad extractiva (AE): Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.
- f) Recreativo (RC): Sera posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales. La provisión de los

servicios básicos de agua potable y saneamiento para este tipo de proyectos será responsabilidad de los promotores, a través de sistemas de autoabastecimiento y plantas de tratamiento, siempre que cuenten con la aprobación previa del GAD Municipal.

**Art. 47 Uso agropecuario extensivo (AP).** Corresponde a tierras desprovistas en su mayor parte de bosques y que presentan limitaciones para el cultivo, por condiciones topográficas, de suelo o inundación. Se incluyeron en estas, tierras cubiertas por pastizales naturales con potencial forrajero, que no retienen condiciones para uso agrícola, pero que permiten el uso bajo pastoreo continuado o estacional, sin deterioro de su capacidad productiva.

- a) Uso Ganadero Extensivo. Tierras cubiertas por pastizales naturales con potencial forrajero. Puede incluir la siembra de pastos cultivados en áreas seleccionadas, con fines de complementación del pastoreo de pastos nativos en periodos de sequía o periodos críticos del ciclo de producción animal.
- b) Recomendaciones. Evitar el pastoreo excesivo y la erosión para mantener el recurso. Limitar el desmonte y la labranza a tierras de mayor potencial a nivel de finca, con fines exclusivos de producción complementaria de forraje, pastos cultivados y otras formas de suplementación del pastoreo. No arar las vías naturales de drenaje. Promover la conservación y manejo de fauna silvestre. Se puede cultivar otras especies adaptadas a las condiciones de las tierras.

**Art. 48 Uso agroforestal (AF).** Corresponde a áreas con condiciones de suelo, clima o topografía que exigen, para mantener su capacidad productiva, el cultivo, el pastoreo y el uso de Árboles, en forma simultánea y asociada. Incluye tierras que han perdido su potencial forestal originario por haber sido desforestadas pero que son pasibles de recuperación mediante prácticas de manejo adecuados bajo alguna de las modalidades de uso agrosilvopastoril.

- a) Uso agrosilvopastoril. Plantío asociado de especies forestales y/o cultivos perennes industriales, con cultivos anuales y/o pastos para promover la cobertura permanente del suelo y el reciclado de nutrientes.
- b) Recomendaciones. En áreas actualmente dedicadas a la agricultura y ganadería, promover la permanente cobertura del suelo con asociaciones de cultivos o Cultivos de cobertura evolucionando a sistemas agrosilvopastoril. Incorporar residuos de cosechas y abonos orgánicos. Adoptar prácticas de conservación de suelos y de manejo del agua.

**Art. 49 Uso forestal (FR).** Comprende áreas de bosques naturales que retienen condiciones para el uso forestal, destinado a la producción permanente de maderas y otros productos forestales. El sector forestal es uno de los sectores de la economía ecuatoriana priorizados por el gobierno para impulsar el cambio de la matriz productiva.

- a) Uso forestal maderable. Extracción de madera con fines comerciales, de acuerdo con planes de manejo previamente aprobados. Corresponden a la denominada categoría “producción forestal con fines comerciales”.
- b) Recomendaciones. Planificar la extracción de madera y la renovación o enriquecimiento del bosque en base a estudios previos de vegetación y suelo. Aplicar sistemas silviculturales adecuados al caso. Proteger las vías de

escurrimiento naturales y preservar refugios de fauna. Considerar en la extracción de madera las restricciones establecidas en la Ley y su Reglamentación.

**Art. 50 Actividades Extractivas (AE):** Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales metálicos, no metálicos y materiales de construcción. En lo referente a las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada.

Únicamente se autorizarán estas actividades en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales.

**Art. 51 Recreativo (RC).** Al ser el turismo una actividad que depende de los recursos naturales, los mismos que representan su razón de ser y parte de su atractivo, es indispensable contemplar los principios de sustentabilidad al momento de implantar actividades turísticas sobre el territorio. Es decir; una buena gestión del turismo exige garantizarla sostenibilidad de los recursos de los que depende.

Así, el turismo sustentable se presenta como una estrategia de desarrollo económico local, entre sus ventajas tenemos que:

- Los recursos naturales y culturales se conservan para su uso continuado en el futuro, al tiempo que reportan beneficios.
- El desarrollo turístico se planifica y gestiona de forma que no causa serios problemas ambientales o socioculturales.
- Localidad ambiental mejora y se mantiene.
- Los beneficios del turismo se reparten ampliamente entre toda la sociedad.

Por lo tanto, se propone aprovechar la calidad paisajística y la geomorfología que posee esta zona, fomentando el turismo relacionado a la practica de diferentes actividades al aire libre o deportes de aventura, como el montañismo, trekking, acampada, ciclismo de montaña, cabalgatas, caminatas, etc. Cuyo valor radica en un medio físico en su estado natural y con instalaciones construidas muy ligeras y respetuosas con el medio. Para su reserva, se limitará la subdivisión de predios estableciendo superficies mínimas para evitar la pérdida del potencial turístico, pues este tipo de actividades requiere para su desarrollo un espacio relativamente grande. Puntualmente para cada proyecto turístico se exigirán estudios de impacto ambiental previos a su aprobación.

**Art. 52 Usos y actividades relativas a la recreación.** Se considerarán los usos y las actividades relacionadas con el esparcimiento y contemplación; así tenemos:

- Senderismo
- Campamento
- Pesca deportiva / recreativa: Esta actividad se realizará con la utilización de caña de pescar.
- Turismo comunitario
- Deportes extremos motorizados y no motorizados que agreden al medio ambiente como son: Motocross, enduro, trial en moto o bicicleta, circulación campo a través con vehículos todo terreno, Cross country en caballo – ruta improvisada, rally, 4x4.
- Deportes de riesgo que no agredan al medio ambiente como son: escalada, rapel, rafting o cayac,

- Cabalgata a caballo, solo por senderos existentes.
- Bicicleta de montaña y sus especialidades.

### **Art.53 Condiciones de implantación del uso aprovechamiento de recursos naturales.**

#### **Actividades agrícolas.**

En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

1. Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 50% y áreas de alto valor ecológico.
2. Se propiciará el sistema agroforestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 30% al 50% de pendiente.
3. Se emprenderá acciones para el mejoramiento de infraestructuras agrícolas existentes, principalmente de la red vial cantonal, con el propósito de que los productores puedan movilizar sus productos de forma efectiva a los lugares de expendio.
4. Se fomentará una producción agrícola que beneficie la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.
5. Las construcciones para el desarrollo de actividades agrícolas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

#### **Actividades pecuarias.**

En lo referente a las actividades pecuarias, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se fomentará el uso de sistemas de depuración de vertidos de las instalaciones pecuarias y aprovechamiento de los residuos generados por éstas para la obtención de abono orgánico y biogás. Estas actividades deberán contar con un adecuado tratamiento y disposición de eyecciones sólidas y líquidas.
2. Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes mayores al 50%, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico como: áreas de bosque y chaparros con especies nativas y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.
3. Las construcciones para el desarrollo de actividades pecuarias se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

#### **Piscicultura.**

En lo referente a piscicultura, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se impulsará la piscicultura en las categorías de ordenación correspondientes, como mecanismo de diversificación productiva para contribuir a la soberanía alimentaria de las comunidades, observando las limitaciones del recurso hídrico y

mitigando los impactos ambientales, siempre y cuando no se alteren los ecosistemas sensibles y sean aprobados por autoridad competente, así como, también que exista un tratamiento de aguas previo a la descarga.

2. Se impulsará la investigación sobre la actividad piscícola a fin de que constituya una actividad sostenible.

### **Aprovechamiento forestal.**

En lo referente a aprovechamiento forestal, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Los aprovechamientos forestales deben ajustarse a lo que los organismos competentes dispongan.
2. Se impulsará el uso de sistemas de aprovechamiento integral de los árboles y sus desechos, mediante el uso de tecnologías modernas.

### **Explotación minera.**

En lo referente a actividades extractivas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Para la aplicación de la presente ordenanza se entiende por actividades extractivas el aprovechamiento de los recursos minerales del suelo y subsuelos, pudiendo ser estos metálicos, no metálicos y materiales para la construcción árida y pétreo.
2. Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada.
3. Únicamente se autorizarán las actividades extractivas en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales.

### **Actividades turísticas y recreativas.**

Sin perjuicio de las autorizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas y recreativas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se fomentará el aprovechamiento eco turístico de las áreas de alto valor ecológico y áreas de producción primaria de manera sostenible, para lo cual se deberán elaborar planes de manejo, que permitan dimensionar el tipo de actividades, así como determinar la capacidad de carga turística que pudieren soportar.
2. En áreas urbanas y rurales, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas o recreativas deberá ser autorizada por los organismos competentes.
3. Se deberá impulsar la rehabilitación o restauración de edificaciones preexistentes para el alojamiento de turistas o actividades destinadas al turismo en el área rural.
4. En las áreas protegidas las actividades turísticas, así como la construcción de instalaciones destinadas para este fin deberán acatar lo que se disponga en los respectivos planes de manejo.

5. En todos los casos deberá garantizarse que la afluencia de turistas no suponga impactos negativos a los recursos naturales y culturales, debiendo contar con todos los servicios indispensables como accesibilidad, agua para consumo humano, eliminación y depuración de todo tipo de residuos y vertidos.

En las categorías de ordenación en que fuere pertinente y no se generaren impactos negativos, se apoyaran las iniciativas de proyectos ecos turísticos especiales, en que se fomente la educación ambiental, la investigación científica y el disfrute de la calidad escénica.

### SECCIÓN SÉPTIMA: USO PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

**Art. 54 Preservación patrimonial (A2).** Son las porciones del territorio que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

**Art. 55 Condiciones de implantación del uso preservación patrimonial.** En lo referente a la protección del patrimonio cultural tangible e intangible, si se identificaran a futuro áreas con esta categoría de ordenación se deberá observar las siguientes disposiciones:

1. Incluir estas áreas en las "Categorías de Ordenación".
2. Se impulsarán estudios y planes de manejo sobre las áreas de patrimonio cultural que no dispongan de estos instrumentos de gestión.
3. Para las actuaciones en estas áreas se deberá observar las ordenanzas y normativa vigentes, tanto a nivel nacional como local.

### SECCIÓN OCTAVA: USO PROTECCIÓN

**Art. 56 Protección (A3).** Son aquellas áreas de especial interés ambiental destinadas a usos no modificables destinados a la protección del medio ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo.

- a) Bosques y Vegetación Protectora (ABVPs): El Ecuador cuenta con un Sistema Nacional de Áreas Protegidas que abarca tres subsistemas: el Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador (PANE), áreas protegidas de los gobiernos seccionales, áreas protegidas comunitarias, indígenas y/o afroecuatorianas, y el de áreas protegidas privadas. Sin embargo, aparte de estas figuras de conservación también existen en el país los denominados Bosques Protectores, categoría que pertenece al Patrimonio Forestal del Estado.
- b) Bosque de vegetación Natural (BV): El Bosque natural es un ecosistema arbóreo, primario o secundario, regenerado por sucesión natural, que se caracteriza por la presencia de árboles de diferentes especies nativas, edades y portes variados, con uno o más estratos. Para fines de las presentes normas, no se considera como bosque nativo a formaciones pioneras, y a aquellas formaciones boscosas cuya área basal, a la altura de 1.30 metros del suelo es inferior al 40 % del área basal de la formación boscosa nativa primaria correspondiente. Constituye un recurso natural de importancia ecológica porque a través de ella se puede conocer gran cantidad de información relacionada con los aspectos ecológicos de la región. En

esta subcategoría se reducen al mínimo las actividades antrópicas con el objeto de detener el proceso de deterioro paulatino por explotación y sustitución de la vegetación nativa. Área con el potencial para propiciar la creación y reglamentación de un fondo de servicios ambientales

c) Preservación del sistema hídrico: está conformado por elementos naturales, cauces de ríos y quebradas y sus márgenes de protección, elementos artificiales o construidos para su aprovechamiento y uso, reservorios, represas, embalses, canales de riego.

a. Margen de protección (MP). Se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo con el ancho del cauce. A lo largo de los ríos o cualquier curso de agua permanente, considerando el nivel más alto de las aguas en época de creciente, en faja paralela a cada margen, con ancho mínimo de:

Cuerpo de Agua	Ancho (cauce permanente)	Delimitación	Área natural de protección (m)*
Quebrada	Hasta 3m	Faja paralela a cada margen*	5m
Río	De 3 a 10m	Faja paralela a cada margen*	10m
	De 10,1 a 30m		20m
	De 30,1 a 50m		40m
	De 50,1 a 70m		60m
	De 70,1 a 90m		80m
	Superiores a 90,1m		100m

Alrededor de los lagos, lagunas, reservorios de agua (naturales o artificiales) y represas, considerando el nivel más alto de las aguas en faja paralela al margen mínimo de:

Cuerpo de agua	Delimitación	Área natural de protección (m)*
Lago / Laguna	Faja paralela al margen*	80m
Reservorios de agua (naturales o artificiales)		30m
Represas		100m

Alrededor de fuentes (permanentes o intermitentes) y de los llamados ojos de agua, considerando el nivel más alto de las aguas en un radio mínimo de:

Cuerpo de agua	Delimitación	Área natural de protección (m)*
Fuentes (permanentes o intermitentes) / ojos de agua	Radio	30m

\*Área natural de protección medida desde la orilla o línea de máxima creciente promedio anual.

En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes al margen de protección se sumará el margen de protección del talud.

- b. Cuerpos de agua (CA). Ríos, quebradas, lagos, lagunas etc. Son áreas que se encuentran cubiertas o saturadas de agua por todo o una parte del año pudiendo ser tanto naturales como artificiales.
- d) Talud (T). Se considera talud a la Inclinación o declive del parámetro de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutado por la intervención del hombre que supere los 30 grados y 3 metros de altura.
- En pendientes comprendidas entre 30 a 45 grados la franja de protección será de 5 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.
  - En pendientes comprendidas entre 45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.
  - En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.
- e) Derecho de vía (DV). Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección Planificación, y constan en el cuadro siguiente, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías.

## DERECHOS DE VÍAS

Red vial debido a su jurisdicción o competencia	(A)derecho de vía medido desde el eje de la vía (m)	(B)Retiro de construcción medido a partir del derecho de vía (m)	(A+B) Retiro del eje de la vía al parámetro de fachada (m)
Red vial estatal	25m	5m	30m
Red vial regional	20m	5m	25m
Red vial provincial	10m	5m	15m
Red vial cantonal urbana	Dependerá del POT urbano	Dependerá del POT urbano	Dependerá del POT urbano

- f) Áreas de protección especial (PE). Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos.

## PROTECCIÓN ESPECIAL (PE)

Nombre	Área de protección
Línea de alta tensión	Desde el eje 15m
Línea de alta tensión	Desde el eje 7,5m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable, en servidumbre de paso**.	Desde el eje 3m

Líneas de conducción y descarga de alcantarillado en servidumbre de paso**.	Desde el eje 3m
---	-----------------

\*\*Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

- g) Zonas de amenaza y riesgo (ZR): son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen las áreas de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, zonas inundables, deslizamientos, derrumbes. (Incluye las áreas de amenaza alta (por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales) y las áreas de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo. Las zonas con condiciones de riesgo y las zonas de amenaza alta, harán parte del suelo de protección hasta tanto se realicen los estudios de riesgo o de amenaza de detalle que definan su mitigabilidad o no. Dichos estudios, determinarán la posibilidad de desarrollo del suelo o su permanencia dentro de la categoría de suelo de protección. Una vez sean redelimitadas dichas zonas, les aplicarán las demás normas generales del polígono en el que se ubiquen.
- a. Amenaza: Es la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural o inducido por el hombre que puede ocasionar graves daños a una localidad o territorio. Las amenazas pueden ser naturales, socio naturales y humanas.
  - b. Vulnerabilidad: Es el conjunto de condiciones ambientales, sociales, económicas, políticas y educativas que hacen que una comunidad esté más o menos expuesta a un desastre, sea por las condiciones inseguras existentes o por su capacidad para responder o recuperarse ante tales desastres. El grado de vulnerabilidad de una población expuesta a una amenaza puede ser reducido si es que se diseñan acciones de preparación para las emergencias o si se reducen las condiciones de riesgo existentes mediante las políticas y estrategias de desarrollo local.
  - c. Riesgo: Es la probabilidad de que el desastre suceda como consecuencia de la combinación de las amenazas con las condiciones de vulnerabilidad.

$$\text{Riesgo} = \text{Amenaza} * \text{Vulnerabilidad}$$

**Art. 57 Usos y Actividades relativas a la protección ambiental.** Tenemos los siguientes:

- a) Preservación: Mantenimiento de las características primigenias del área sin ningún tipo de actuaciones.
- b) Conservación: Mantenimiento de las características y situación actual.
  - a. Conservación estricta: Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico o cultural, admite pequeñas actuaciones de mejora.
  - b. Conservación activa: Participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible, respetando tasas de renovación, reposición, etc.
- c) Regeneración y mejora: Tratamientos capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos. Básicamente consisten en la restauración de la vegetación natural propia del lugar, permitiendo su propia evolución o mediante revegetación dirigida, reforestación y desarrollo de árboles, matorral o pastos, restauración o mejora de la red de drenaje

superficial y movimientos ligeros de tierras u otro tipo de actuaciones leves para la consecución de aquellos fines.

- d) Restauración: Actuaciones orientadas a la restauración de ecosistemas de interés,
- e) Reforestación: Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos. Sustitución de especies introducidas por especies nativas.
- f) Restauración de espacios de interés: Se encuentran las acciones encaminadas a la restauración de áreas arquitectónicas de importancia, sitios arqueológicos, etc.
- g) Actividades científico-culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no Permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras.

### **Art. 58 Condiciones generales de implantación del uso protección**

#### **Protección del suelo.**

La protección del suelo observará lo siguiente:

- 1) Se prohíbe la tala y arranque de raíz de cultivos leñosos en los campos de cultivo abandonados a fin de proteger el suelo, salvo por razones fitosanitarias.
- 2) En áreas con suelos degradados por la erosión, con pendientes mayores a 30% realizar actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.
- 3) Realizar las prácticas agras productivas que contemplen la conservación de los suelos.
- 4) Se prohíben las actividades agras productivas que pongan en peligro la estabilidad de los suelos o supongan su eliminación o degradación.
- 5) Se prohíbe el movimiento de los suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes y/o obras necesarias para el control de la erosión en suelos agrícolas siempre y cuando se cuenten con los permisos respectivos.
- 6) Toda modificación del uso o aprovechamiento del suelo debe estar fundamentada en un estudio agro ecológico e interpretación de su capacidad de uso, a excepción de las categorías de conservación y recuperación.
- 7) Las zonas incorrectamente utilizadas deben restaurarse, regenerarse o recuperarse, a sus condiciones iniciales.
- 8) En las zonas susceptibles de riesgo a erosión o a deslizamientos se evitarán los cultivos, la alteración de la vegetación arbustiva y leñosa. Se repoblarán con especies ecológicas y paisajísticamente compatibles.

#### **Protección de los recursos hidrológicos.**

Para la protección de los recursos hidrológicos se deberá observar lo siguiente:

- 1) Sin perjuicio de lo dispuesto en la ley, en referencia a la protección de los recursos hidrológicos, en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo no racional del mismo.
- 2) Las obras de infraestructura de beneficio general que involucren represamiento o aprovechamiento de agua para generación de energía eléctrica, abastecimiento y suministro de agua a la población, deberán ser planificadas por los organismos correspondientes, y deberán contar con estudios de impacto ambiental, aprobados por los organismos competentes, así como con los correspondientes programas de

prevención, corrección y compensación de efectos y monitoreo de estos. Asimismo, deberán contar con las autorizaciones pertinentes de conformidad con la normativa legal vigente.

- 3) Toda intervención deberá respetar el mantenimiento del caudal ecológico mínimo. Para ello el organismo público competente determinará dicho caudal para cada uno de los cursos continuos de agua teniendo en cuenta su calidad ambiental.

### **Humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua.**

Para la protección de humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua, se deberá observar lo siguiente:

- 1) Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de los cauces, humedales, lagos, lagunas y complejos lagunares. No se podrá alterar sus condiciones físicas o realizar su canalización permanente o dragado. Se exceptúan las actuaciones debidamente autorizadas y justificadas por su interés público cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos. En estos casos deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental, y ser aprobado por la autoridad competente.
- 2) Se conservará la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; no se permitirá ni el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua, para la implantación de actividades agro productivas o de cualquier índole.
- 3) Se prohíbe la ocupación de las márgenes de protección de cursos de agua y lagunas con instalaciones o construcciones de cualquier índole, permanentes o temporales, así como la extracción de materiales de construcción a excepción de los autorizados por los organismos competentes. También se prohíbe, en estas áreas, el depósito de sólidos, líquidos o sustancias de cualquier tipo que contaminen o afecten las mismas.
- 4) De manera coordinada, la autoridad competente podrá determinar el uso recreativo público de cursos fluviales y lagunas, en lugares menos frágiles desde el punto de vista ecológico.

### **Vertidos.**

En lo referente a vertidos, deberán observarse las siguientes disposiciones:

- 1) En las áreas urbanas y rurales se prohíbe la evacuación de aguas servidas a cursos de agua. En las áreas rurales se fomentará la aplicación de sistemas de tratamiento natural (depuración verde). Cuando no fuere posible se usará el sistema de pozos sépticos o biodigestores.
- 2) Para la autorización de cualquier actividad que pudiere generar vertidos de cualquier naturaleza, se deberá exigir el estudio de tratamiento que deba darse a los mismos con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. La calidad del agua que resulte del tratamiento deberá ajustarse a los límites establecidos en la normativa ambiental y técnica, de carácter nacional o local, vigente.

### **Captaciones de agua.**

En lo referente a captaciones de agua, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- 1) Sin perjuicio de lo determinado por los organismos nacionales y locales competentes, las captaciones de agua deberán realizarse de manera que no provoquen repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico y que además afecten a otros aprovechamientos, sobre todo a los sistemas de agua potable de consumo humano.

- 2) El aprovechamiento del recurso hídrico deberá garantizar el mantenimiento de su caudal ecológico a fin de conservar la vegetación y fauna silvestre.

Racionalización del aprovechamiento de los recursos hídricos.

Sin perjuicio de lo determinado por organismos competentes, el uso racional de los recursos hídricos debe satisfacer la demanda de agua en cantidad y calidad para los distintos usos presentes en el territorio cantonal, compatibilizando los diversos usos entre sí, sin amenazar la conservación y regeneración de los ecosistemas vinculados al agua. Para ello el organismo competente deberá realizar un plan especial de distribución y aprovechamiento del agua observando lo siguiente:

- 1) Se dará prioridad a los sistemas de agua para consumo humano.
- 2) Para garantizar el abastecimiento se deberá aprovechar las fuentes de más fácil accesibilidad.
- 3) Con el objeto de evitar la pérdida y el desperdicio del agua será prioritario el mejoramiento de las redes de distribución de los sistemas de agua potable.

### **Protección de la biodiversidad.**

En lo referente a protección de la biodiversidad, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

- 1) Con el fin de facilitar el intercambio genético entre las especies, se prohíbe la fragmentación de los hábitats silvestres, a través de acciones que permitan el mantenimiento y consolidación de la red de corredores ecológicos, definidos por los cursos de agua (ríos y quebradas).
- 2) Se regulará y controlará el acceso y el aprovechamiento de la biodiversidad existente en el territorio cantonal, ya que este constituye un patrimonio natural.
- 3) Realizar estudios de la biodiversidad en el cantón, con el fin de tener un mejor conocimiento de esta, y, partiendo de esta información, se elaborarán y ejecutarán planes de protección y conservación.
- 4) Se garantizará el uso y aprovechamiento de la biodiversidad con principios de sostenibilidad acorde a la normativa sectorial concurrente y de los planes de manejo que se disponga para las áreas protegidas.
- 5) Elaborar y ejecutar planes de protección y recuperación de especies en peligro de extinción, amenaza o vulnerabilidad, así como mecanismos jurídicos y técnicos para controlar e impedir la introducción de especies exóticas en áreas de importancia ecológica.

### **Protección y gestión de la vegetación silvestre.**

En lo referente a protección y gestión de la vegetación silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- 1) Se prohíbe la recolección, daño o tala de especies vegetales y la alteración de sus hábitats en áreas protegidas y de alto valor ecológico sin autorización de los organismos de control competentes.
- 2) Se deberá impulsar la regeneración y recuperación de la cubierta vegetal en espacios alterados de las áreas protegidas, áreas de alto valor ecológico, territorios con pendientes superiores al 50% y márgenes de ríos, quebradas y lagunas, trabajos que tendrán como objeto la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales propias del área.

- 3) En las áreas definidas de conservación y recuperación se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, entendiéndose por estas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del cantón.
- 4) La introducción de especies exóticas con fines productivos será autorizada por las autoridades competentes locales, siendo necesario evaluar las repercusiones ecológicas en el medio.
- 5) Las actividades para realizar cualquier modificación en la estructura de una plantación forestal deberán ser autorizadas por los organismos locales competentes de control.

### **Protección de la fauna silvestre.**

En lo referente a protección de la fauna silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- 1) De manera general se prohíbe la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, destrucción de madrigueras y nidos, así como el tráfico, manipulación y comercio de crías y adultos.
- 2) Cualquier propuesta de actuación considerará la preservación de los hábitats faunísticos y se prohibirá la liberación de especies animales ajenas a la fauna autóctona de la zona, si no es bajo el control de las autoridades ambientales correspondientes.
- 3) El diseño de las infraestructuras se hará de forma que se eviten daños a la fauna. Se prohíbe el levantamiento de cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna, particularmente los electrificados que puedan suponer riesgo de electrocución para la fauna. Así mismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado “efecto barrera”, procurarán adecuar su trazado de tal manera que el tamaño de los hábitats a cada lado sea suficiente para albergar indefinidamente su fauna asociada.
- 4) Se impulsarán medidas correctoras sobre las carreteras del cantón que se determine que producen “efecto barrera” sobre el movimiento de la fauna.
- 5) Se prohíbe la repoblación o liberación de cualquier especie animal exótica, es decir, especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente al medio, salvo especies con fines productivos para lo cual se solicitará autorización a los organismos competentes y necesariamente se deberá realizar un control de su expansión.

### **Mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio.**

En lo referente al mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- 1) Debe evitarse la reducción de masas forestales existentes, así como la destrucción de cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.
- 2) Se fomentará la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas y urbanas a fin de crear puntos de paso, configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.
- 3) Se fomentará el mantenimiento, conservación y construcción de cercas vivas y cortinas rompe vientos que complementan la estructura de conexión biológica para la fauna y flora.

- 4) Se impulsará la restauración de los bosques de ribera de cuerpos de agua que vincula fragmentos vegetales, posibilitando el movimiento y colonización de especies animales.
- 5) La evaluación de impactos ambientales de planes y proyectos deberá fomentar los efectos positivos y la minimización de los negativos de los procesos ecológicos como: los ciclos y circulación de la materia orgánica, agua o nutrientes y las interacciones entre organismos como la depredación, la competencia, el mutualismo, el intercambio de individuos o la selección natural.

### **Protección del paisaje.**

En lo referente a la protección del paisaje, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- 1) La implantación de usos o actividades que por sus características pudieren generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado, incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.
- 2) Las actividades o construcciones que podrían influir de manera negativa en el paisaje, se evitará su ubicación en lugares de gran incidencia visual como: lugares elevados (cerros, colinas, mesetas), proximidad de áreas de valor ecológico, de valor geológico y geomorfológico y de valor cultural.
- 3) Especial atención se dedicará a la localización y diseño de las instalaciones más conflictivas desde el punto de vista del impacto visual, tal como vertederos, líneas de alta tensión, repetidores de radio, televisión, etc., cuya licencia urbanística sólo deberá concederse luego de una valoración de su visibilidad desde asentamientos humanos, vías de comunicación y lugares frecuentados por el público.
- 4) La apertura de vías, caminos rurales y construcción o instalación de infraestructuras de cualquier tipo deberá ser autorizada por los organismos de control y se realizará atendiendo a su máxima integración en el paisaje y mínimo impacto ambiental.
- 5) Se deberá mantener el paisaje alrededor de hitos y elementos singulares de carácter natural como áreas protegidas, áreas de valor ecológico, áreas de valor patrimonial, formaciones geológicas. Para lo cual los planes sectoriales futuros de estas áreas de valor deberán definir perímetros de protección mediante la determinación y análisis de cuencas visuales.
- 6) Se prohíbe, dentro el área rural, la colocación de publicidad sobre elementos naturales como árboles, rocas, taludes, etc., así como sobre soportes artificiales, salvo aquella publicidad autorizada por órgano competente de conformidad con la ley. La señalética vial, educativa, cultural o de prevención que se instalará, previa autorización municipal, únicamente sobre soportes artificiales observando la normativa vigente.
- 7) Se impulsará el tratamiento paisajístico de los espacios marginales de ríos y quebradas, de vías pecuarias, caminos rurales, vías públicas y el tratamiento de taludes.

### **Zonas de riesgo.**

En lo referente a las áreas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

- 1) Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural.

- 2) Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30% y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas cuyo ancho se define en esta normativa. Por tanto, en las áreas con pendientes mayores al 30% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras, debiendo conservarse la cobertura vegetal.

### SECCIÓN NOVENA: COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO

**Art. 59 Categorías de Usos.** Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los cuadros anteriores se plantean cuatro categorías de usos:

- 1) Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- 2) Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal.
- 3) Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- 4) Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los Usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el PUGS, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ordenanza y la LOOTUGS.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

**Art. 60 De las compatibilidades de usos.** 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 de Regulación Municipal 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.

Uso general	Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
-------------	---------------	--------------------	-----------------	---------------

Preservación del patrimonio	Conservación estricta, restauración de espacios de interés.	Preservación estricta, restauración, reforestación, actividades científico-culturales.	Conservación activa, excursionismo y contemplación, turismo comunitario restringido.	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.
-----------------------------	---	--	--	--

Uso general	Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Bosque y vegetación protectora.	Preservación estricta, conservación estricta, restauración.	Reforestación, sustitución de especies introducidas por especies nativas, restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales.		Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.
Bosque y vegetación natural	Preservación estricta, conservación estricta.	Mejora ambiental, restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales.	Conservación activa, excursionismo y contemplación, camping, turismo comunitario restringido.	
Aporte hídrico	Preservación estricta, conservación estricta.	Mejora ambiental, restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales.	Conservación activa.	
Margen de protección de cuerpos de agua	Preservación estricta, conservación estricta.	Restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales, pesca deportiva / recreativa.	Conservación activa, excursionismo y contemplación, camping, turismo comunitario restringido, canoismo o cayac, explotación de áridos.	

Talud	Mejora ambiental.	Preservación estricta, conservación estricta.	Restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales.
Derecho de vía	Mejora ambiental.	Preservación estricta, conservación estricta.	Restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales.
Protección especial	Mejora ambiental.	Preservación estricta, conservación estricta.	Restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales.

Uso general	Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Ganadería	Ganadería, aprovechamientos ganaderos extensivos.	Vivienda unifamiliar, preservación estricta, conservación, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales, excursionismo y contemplación, camping, turismo comunitario restringido, deportes ecuestres, bicicleta de montaña y sus especialidades, actividades productivas sostenibles, prácticas relacionadas con actividades agrícolas, uso	Servicios de transporte y comunicación, turismo y afines, infraestructura, comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas, usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal, construcciones relacionadas con la explotación agrícola, invernaderos, construcciones destinadas a la	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

		forestal, huertos familiares, fincas integrales.	transformación de la materia prima para darle un valor agregado bruto, construcciones agroalimentarias de primera transformación ligadas directamente a una explotación, piscicultura, crianza de especies menores, depósitos y preparación de abono.
Agroforestal	Ganadería, uso forestal de protección.	Vivienda unifamiliar, preservación estricta, conservación, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales, excursionismo y contemplación, camping, pesca deportiva / recreativa, turismo comunitario restringido, deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada y rapel, deportes ecuestres, bicicleta de montaña y sus especialidades, actividades productivas sostenibles, prácticas relacionadas con	Infraestructura, construcciones relacionadas con la explotación agrícola, uso forestal productor, piscicultura.

		actividades agrícolas, huertos familiares, fincas integrales.		
Forestal	Uso forestal productor	Vivienda unifamiliar, preservación estricta, conservación, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales, excursionismo y contemplación, camping, pesca deportiva / recreativa, turismo comunitario restringido, deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada y rapel, deportes ecuestres, bicicleta de montaña y sus especialidades, actividades productivas sostenibles.	Infraestructura, construcciones relacionadas con la explotación agrícola, uso forestal productor, piscicultura.	
Actividades extractivas	Extracción de materiales para la construcción (arcilla, arena, triturados, piedra). - Servicios de apoyo a la actividad minera. - Industria relacionada con la elaboración	Forestal protector, forestal productor, agroforestal. - Usos agroindustriales e industriales especialmente los asociados al clúster de la construcción. - Parques	Comercio y servicio minorista. - Vivienda una vez se garantice la estabilidad del suelo y se cumplan las densidades establecidas	

	<p>ón de productos para la construcción.</p>	<p>minero-industriales .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Para áreas con coberturas boscosas al interior de estas, se deberá asegurar su mantenimiento y conservación al igual que los retiros a las corrientes de agua.</li> <li>- Ecoparques .</li> </ul>	<p>as.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez cese la producción y se implemente el plan de manejo y abandono estas áreas deberán ser sometidas a un proceso de regeneración y mejora.</li> </ul>	
Recreativo	Turismo y afines	<p>Vivienda unifamiliar, preservación estricta, conservación, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, actividades científico-culturales, excursionismo y contemplación, camping, turismo comunitario restringido, deportes ecuestres, bicicleta de montaña y sus especialidades, actividades productivas sostenibles, prácticas relacionadas con actividades agrícolas, uso forestal, huertos familiares, fincas</p>	<p>Uso de suelo y actividades relativos a la producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, seguridad, servicios de transporte y comunicación, alimentación, infraestructura, comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas, usos de suelo y actividades relativos a equipamiento</p>	

		integrales.	comunal.	
--	--	-------------	----------	--

Uso general	Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Residencial en baja densidad.	Vivienda unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS.</li> <li>- Protección ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4.</li> </ul>	Turismo industrial I2, Comercio zonal, equipamiento zonal y urbano	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.
Residencial en media densidad	Vivienda unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Industrial: II1</li> <li>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ERZ1, EIB, EIS.</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.</li> </ul>	Turismo industrial I2, Comercio zonal, equipamiento zonal y urbano	

Residencial en alta densidad	Vivienda Unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Industrial: II1</li> <li>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ERZ1, EIB, EIS.</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> </ul> <p>Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM4.</p>	Turismo industrial I2, Comercio zonal, equipamiento zonal y urbano	
Múltiple	Comercio - vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Industrial: II1</li> <li>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ERZ1, EIB, EIS.</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> </ul> <p>Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM4.</p>		

Uso general	Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
-------------	---------------	--------------------	-----------------	---------------

<p>Industrial I2</p>	<p>Industrias de mediano impacto</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: II1, II2</li> <li>- Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG.</li> <li>- Protección ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> <li>- Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.</li> </ul>	<p>Industrias de alto impacto, depósito de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros, fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo, Fundidoras (excepto las de tipo artesanal).</p>	<p>Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.</p>
<p>Industrial I3</p>	<p>Industrias de alto impacto</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: II1, II2</li> <li>- Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPS.</li> <li>- Protección ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Recursos naturales renovables: RNR</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> <li>- Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.</li> </ul>	<p>Industrias de alto riesgo</p>	

Industrial I4	Industrias de alto riesgo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: II1, II2</li> <li>- Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</li> <li>- Protección ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Comercial y de servicios: CM2, CM-, CM5.</li> </ul>		
------------------	---------------------------------	--	--	--

### CAPÍTULO III: OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

#### SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

**Art. 61 Ocupación del suelo.** La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo está determinada mediante la respectiva normativa urbanística que comprende el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta ordenanza y la LOOTUGS.

**Art. 62 Edificabilidad.** La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. La edificabilidad general máxima. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el PUGS.
2. La edificabilidad específica máxima. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el PUGS será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

**Art. 63 Edificabilidad básica.** La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El GAD Municipal determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definen en la LOOTUGS y en esta ordenanza.

#### SECCIÓN PRIMERA: ZONIFICACIÓN

**Art.64 Asignaciones de Zonificación para Edificación y fraccionamiento del Suelo.** Para la edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

**Para edificación:** Los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS); el coeficiente de uso del suelo (CUS), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales; y, **Para fraccionamiento del suelo:** el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales.

**Art. 65 Tipologías de Zonificación para Edificación.** Las edificaciones observaran el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior;
- Pareada (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior, se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales;
- Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales;
- Continua sobre línea de fábrica (D): Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales;

**Art. 66 De las formas de ocupación.** La forma de ocupación y edificabilidad del suelo. 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:

1. En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
2. 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;
3. Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
4. En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones de uso de protección en las cuales se aplicará en las áreas proporcionales a la zonificación de cada lote; y,
5. En zonificación pareada (B) 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 (A), manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada (B) asignada al sector.

**Art. 67 Codificación para la zonificación.**

**Codificación de la edificación.**

Para la asignación de la edificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla y, por numerales, cuyos significados son los siguientes:

- a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.
- b) La sigla identifica la forma de ocupación:
  - a. A = Aislada

- b. B = Pareada
  - c. C = Continua
  - d. D = Continua sobre línea de fábrica.
- c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales.

Ejemplo Codificación: 5B2

Significado: 5 = Retiro frontal mínimo en metros lineales  
 B = Implantación pareada  
 2 = Número máximo de pisos en edificación

**Codificación de fraccionamiento.**

Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o mas dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana y en hectáreas para el suelo rural; y,
- a) Los siguientes el frente mínimo permitido, en metros lineales.

Ejemplo Codificación: 240M – 12 Suelo urbano y de expansión urbana.

Ejemplo Codificación: 12H – 100 Suelo rural

Significado: 240M = Tamaño mínimo de lote, en m<sup>2</sup>

12H = frente mínimo de lote, en metros lineales.

Significado: 12H = Tamaño mínimo de lote en hectáreas

100M = frente mínimo de lote en metros lineales.

**Art.68 Zonificación urbana y rural.** En la ciudad de Santiago, en la cabecera Parroquial y otros asentamientos se establece la siguiente zonificación:

1. Clasificación de suelo urbano y rural. La clasificación del suelo urbano y rural se resume en la tabla 1 y se grafica en los mapas adjuntos:

Tabla 1.

<b>Código</b>	<b>Descripción</b>
SUC	Suelo Urbano Consolidado
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado
SUP	Suelo Urbano de Protección
SRD	Suelo Rural de Producción
SRAE	Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo
SREU	Suelo Rural de Expansión Urbana
SRP	Suelo Rural de Protección

Tabla 2. Modelo zona urbana

Suelo	Asentamiento	Código	Uso Principal	Edificabilidad						Fraccionamiento			
				Altura		Retiros			COS	CUS	Lote mínimo	Frente mínimo	Densidad
						Frontal	Lateral	Posterior					
Piso	M	m	m	m	%	%	M2	m	Hab/ha				

Tabla 3. Modelo zona rural

Suelo	Código	Uso Principal	Edificabilidad						Fraccionamiento			
			Altura		Retiros			COS	CUS	Lote mínimo	Frente mínimo	Densidad
					Frontal	Lateral	Posterior					
Piso	M	m	m	m	%	%	M2	m	Hab/ha			

**Art. 69. Aplicación de la Zonificación.** La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicara a los predios en las siguientes condiciones:

- En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman;
- En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectara a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.
- En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales 0 expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote;
- En áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;
- En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada

una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo; en caso de existir un área remanente o traslapada, esta podrá acogerse a la más favorable;

- En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.

**Art.70 Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.** Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínima de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12m y no puedan desarrollar la tipología aislada (A) o pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

Mantendrán el retiro frontal.

- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente. En sectores con tipología pareada sin definición de adosamientos, la dirección de Planificación definirá el correspondiente adosamiento. En el caso de lotes que no tengan posibilidad de determinar la forma de ocupación pareada, se deberá definir el adosamiento a uno o a ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada a la Dirección de Planificación que realice la correspondiente actualización en la base de datos del PUGS. Cuando en áreas de suelo urbano y rural de expansión urbana existan lotes que, por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento de la Comisión de Planificación Territorial previa a la resolución del Concejo.

**Art. 71 Modificación a las zonificaciones.** El Consejo, previo informe de la Dirección de Planificación, podrá conocer y resolver sobre cambios a la zonificación y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

- Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos zonal, de ciudad;
- Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones del PUGS; y,
- Cuando mediante alguno de los instrumentos de planificación vigentes se proponga la modificación del uso de suelo, del tamaño y frentes mínimos de lotes, de la forma de ocupación, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial, definidas en el GAD Municipal.

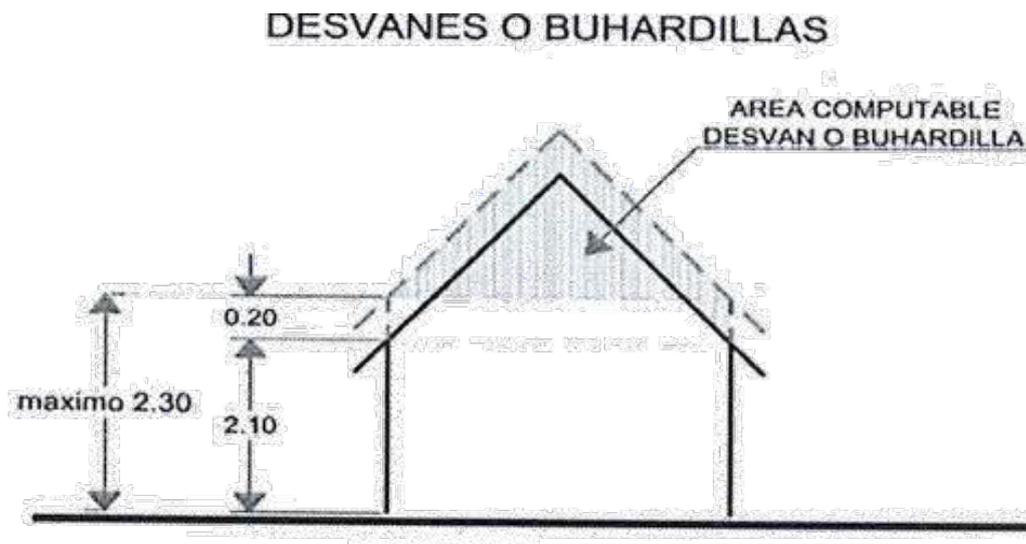
Las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Municipal, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía

predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Dirección de Planificación en la base de datos georreferenciado, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Municipal.

## SECCIÓN SEGUNDA: ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN

**Art. 72 Altura de local.** En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m y máximo de 2.30 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el Caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas Útiles o computables y se contabilizaran para el cálculo del Coeficiente de uso del suelo (CUS). Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación. Ver gráfico siguiente.



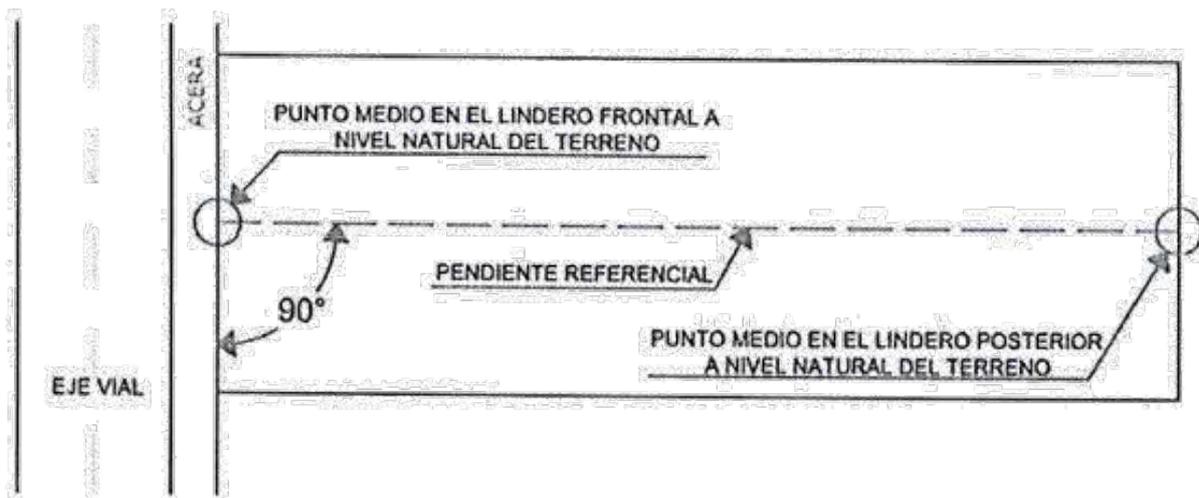
- La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas, la altura de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso dicha modificación superara el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentara en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.
- En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.
- El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma

de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entresijos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

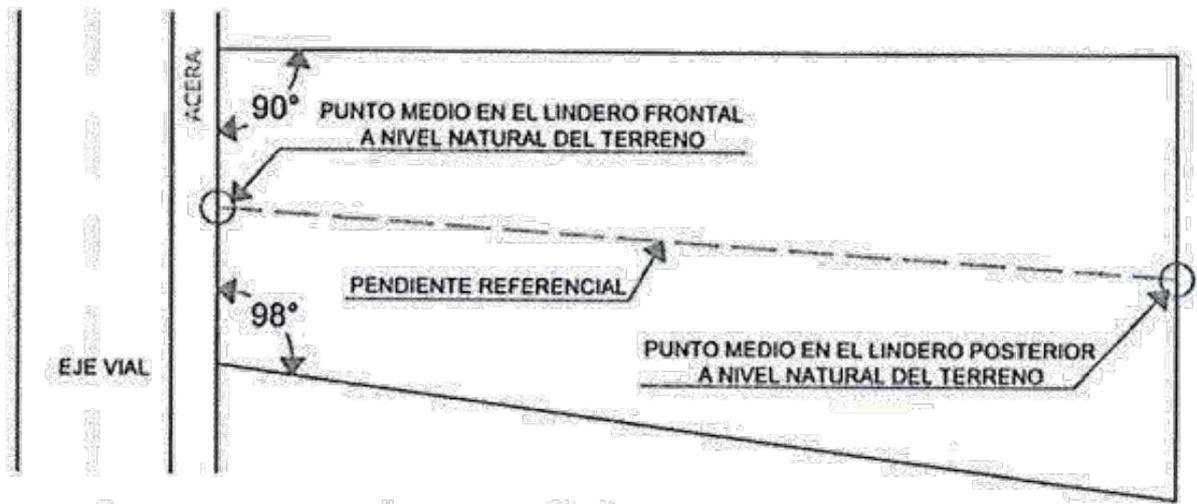
**Art. 73 Variabilidad del terreno y pendiente referencial**

- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado en base al sistema WGS84, realizadas por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.
- En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. Ver gráficos siguientes.
- En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la unidad de Catastro en base a la topografía original del terreno.

**Pendiente referencial en terrenos regulares**

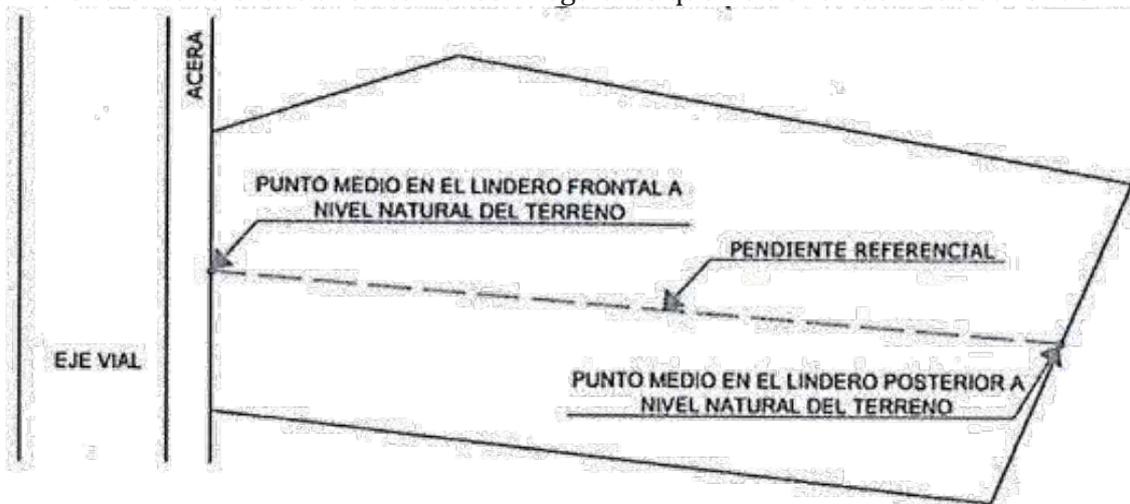


**Pendiente referencial en terrenos irregulares**



En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomara trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno. Ver grafico siguiente.

Pendiente referencial en terrenos irregulares que no tienen definido su fondo

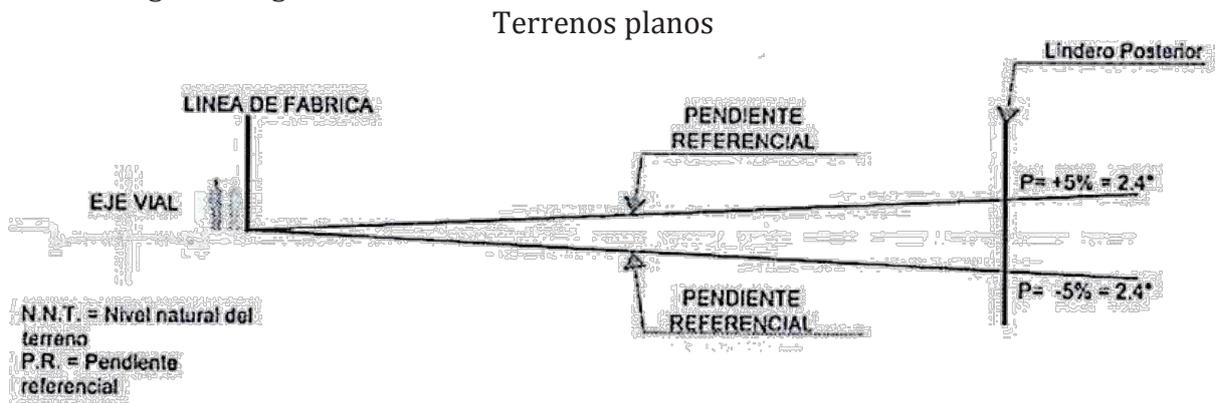


Corte de pendiente referencial



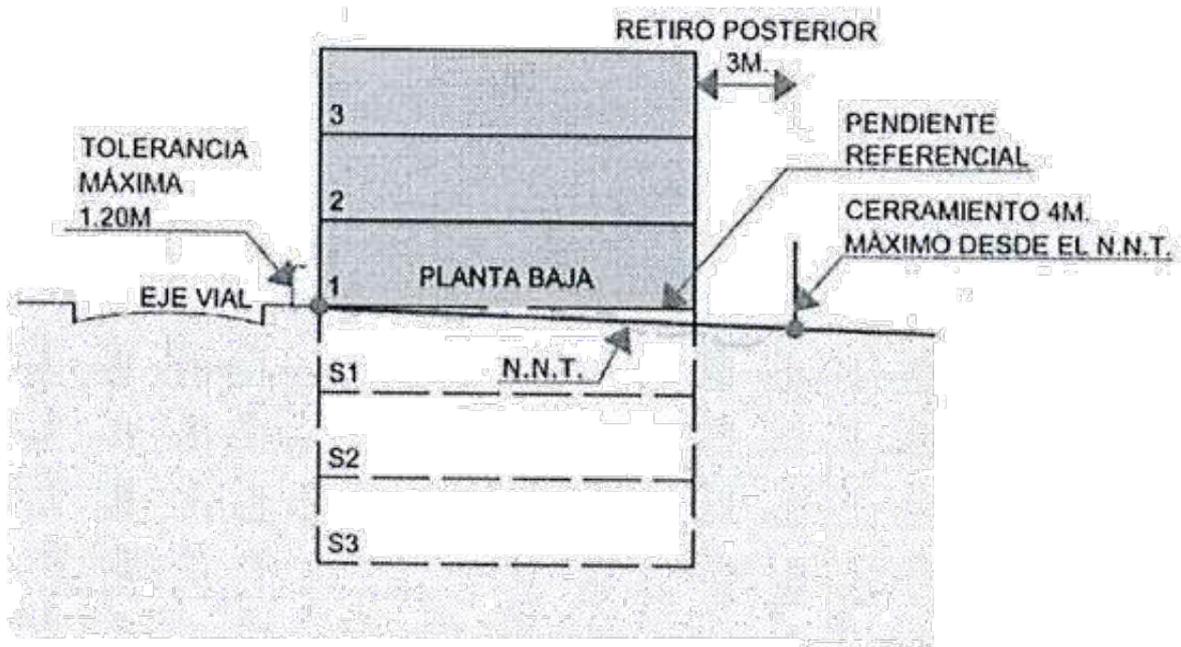
**Art. 74 Altura de edificación.**

- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en el cuadro de zonificación, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.
- En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la Última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, Cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.
- En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
- El mezzanine se contabilizará como piso.
- En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el PUGS es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos puntos veinte y cinco grados (2.25 °), equivalente al 5%, positivos o negativo. Ver gráfico siguiente.

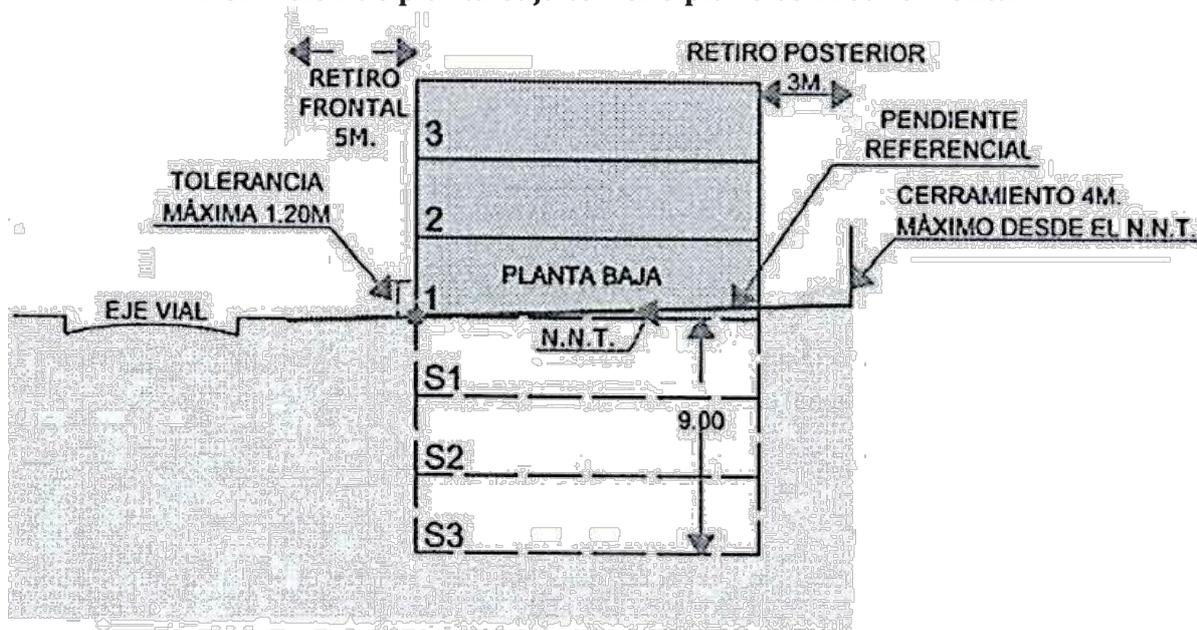


La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver gráfico siguiente.

**Definición de planta baja en terreno sobre línea de fábrica**

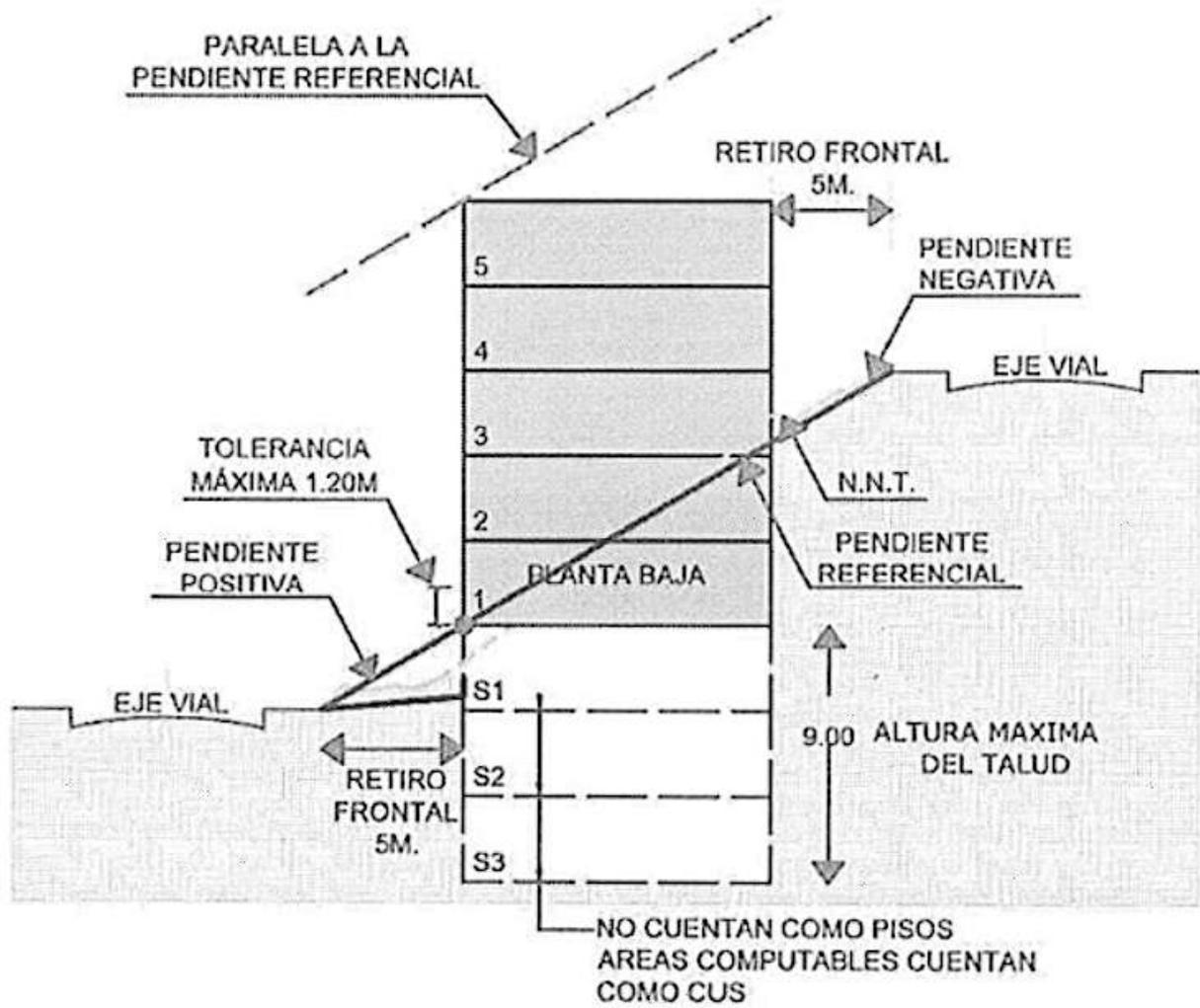


**Definición de planta baja terreno plano con retiro frontal**



En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial. Ver gráfico siguiente.

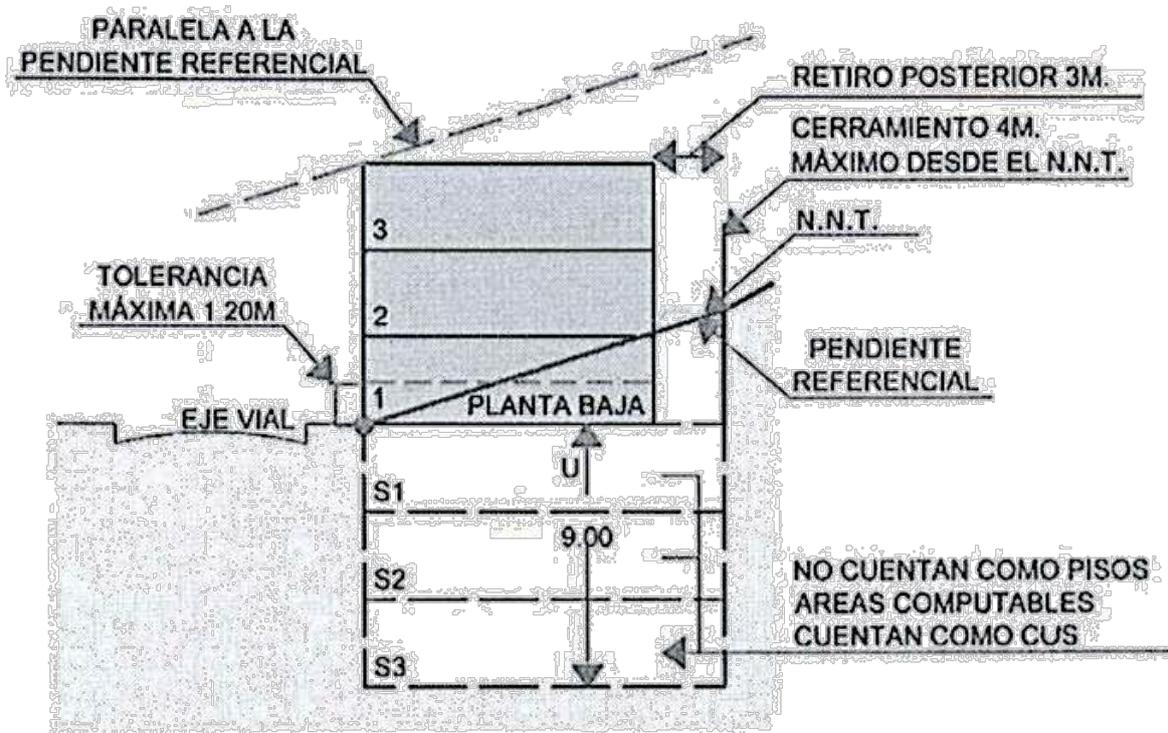
**Edificaciones en pendiente positiva o negativa con retiro frontal hacia dos vías**



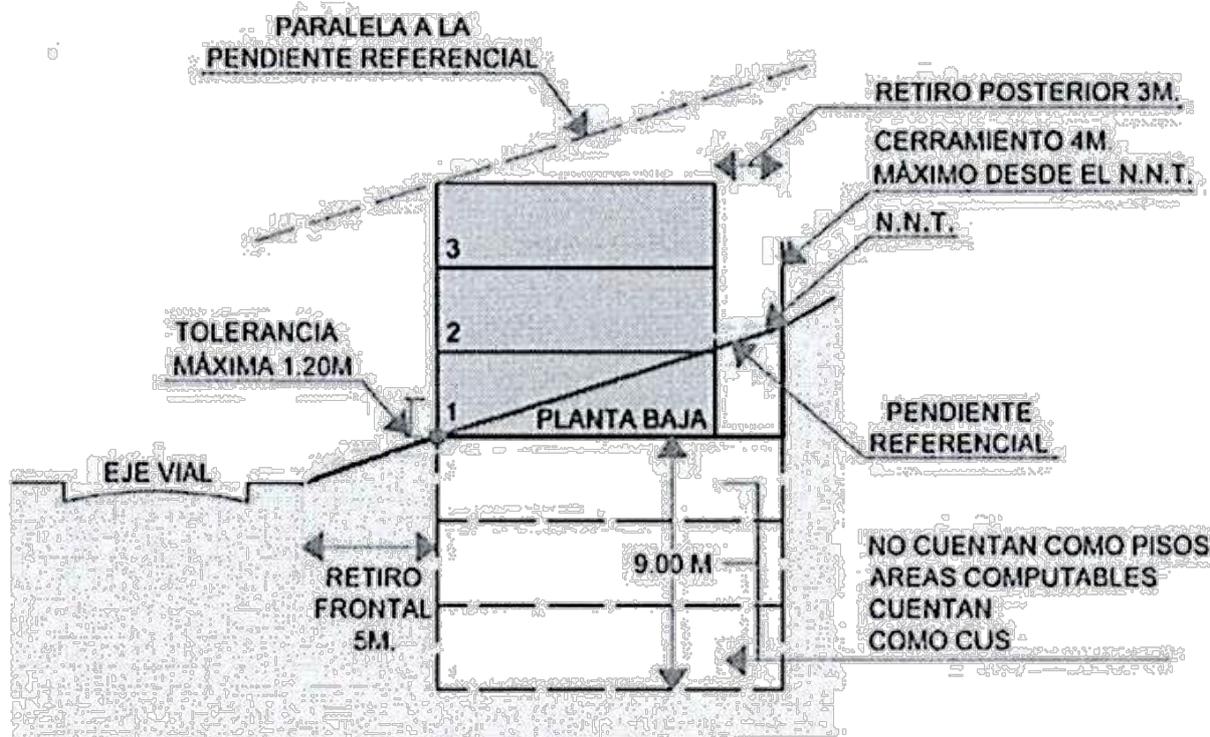
En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.

- En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizaran adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superara los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, calculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.
- En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.
- Las losas 0 niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación. Ver gráficos siguientes.

**En línea de fábrica con pendiente positiva**



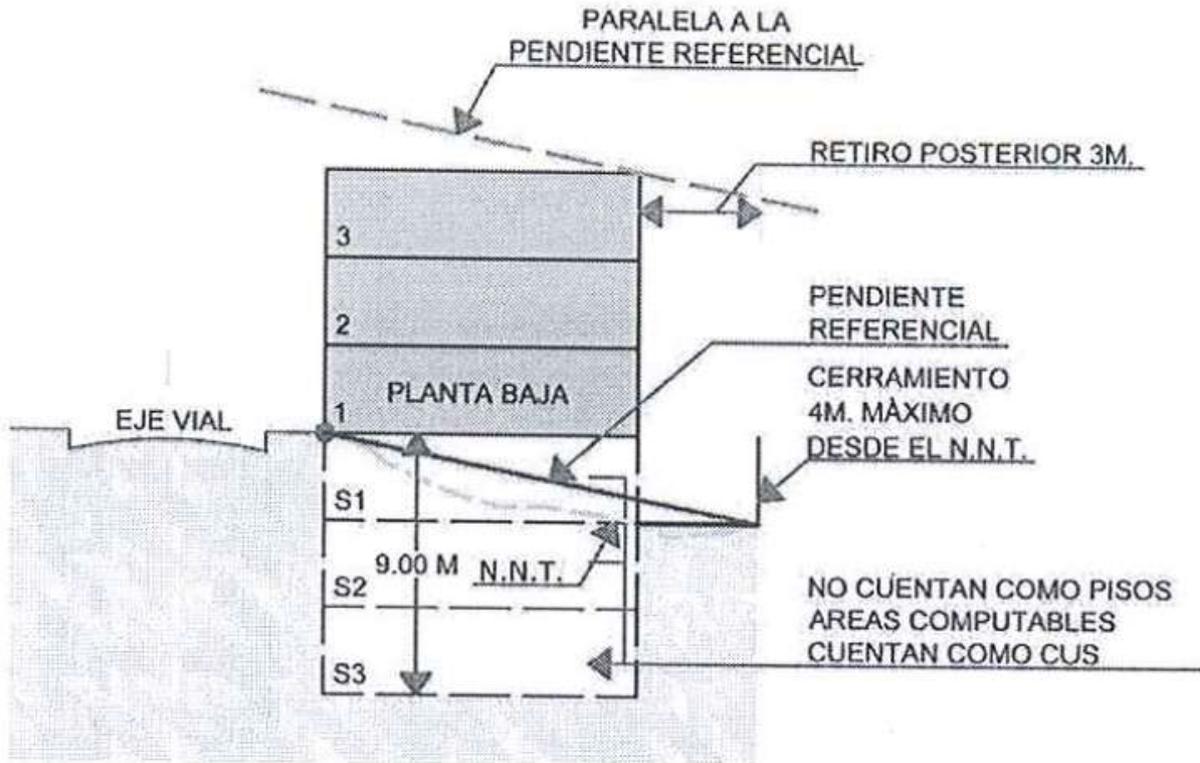
**Con retiro frontal y pendiente positiva**



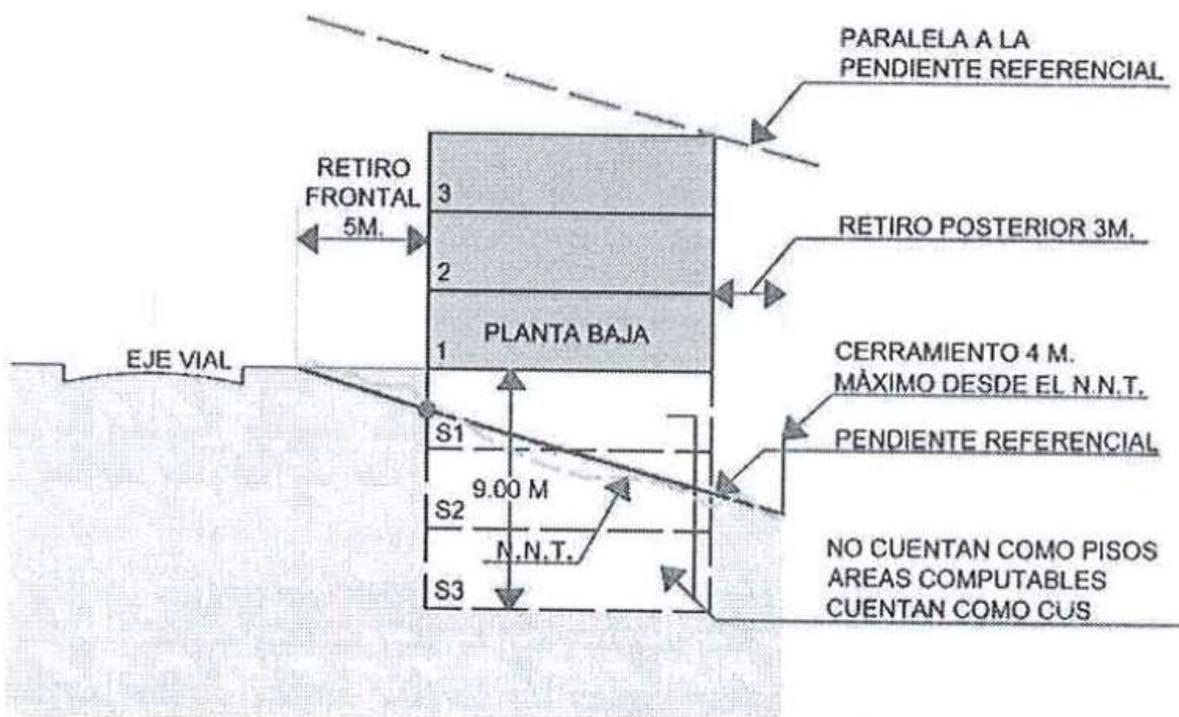
En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

- Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la ultima losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad. Ver gráficos siguientes.

**En línea de fábrica con pendiente negativa**



**Con retiro frontal y pendiente negativa**

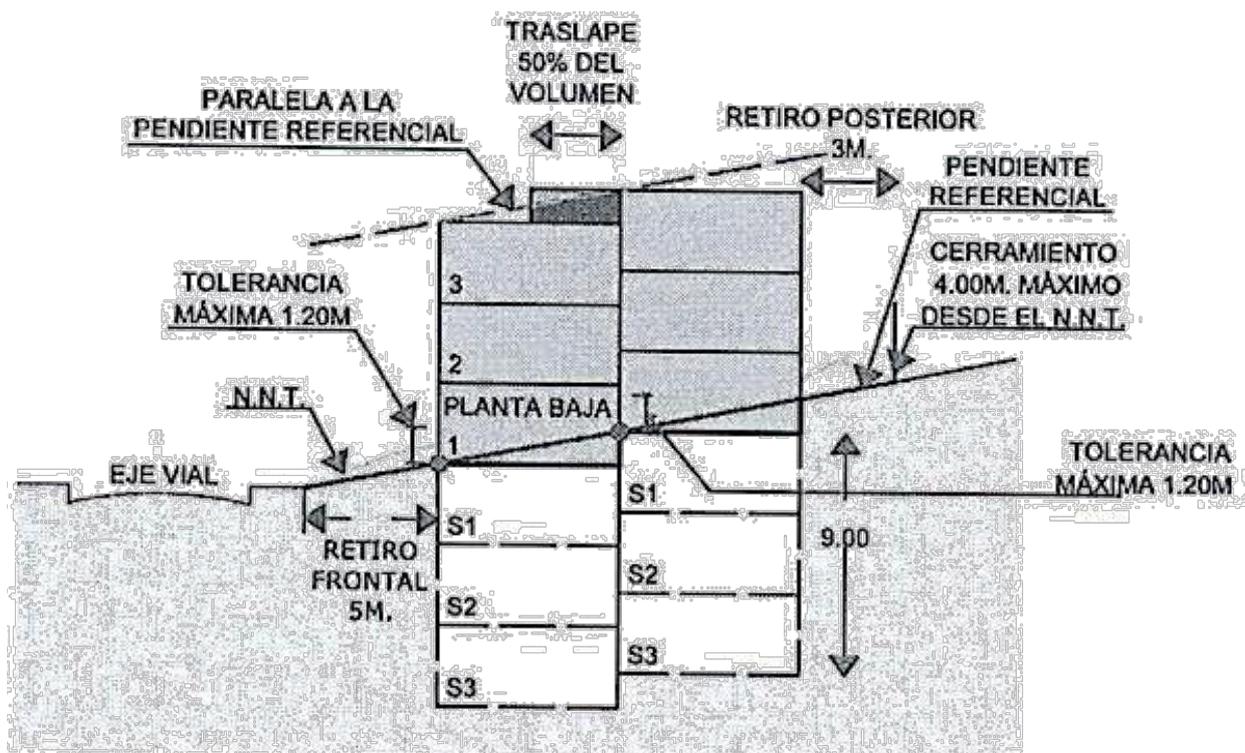


- Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superaran los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentara el estudio de suelos, calculo y solución estructural de los desbanques y taludes,

firmado por profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

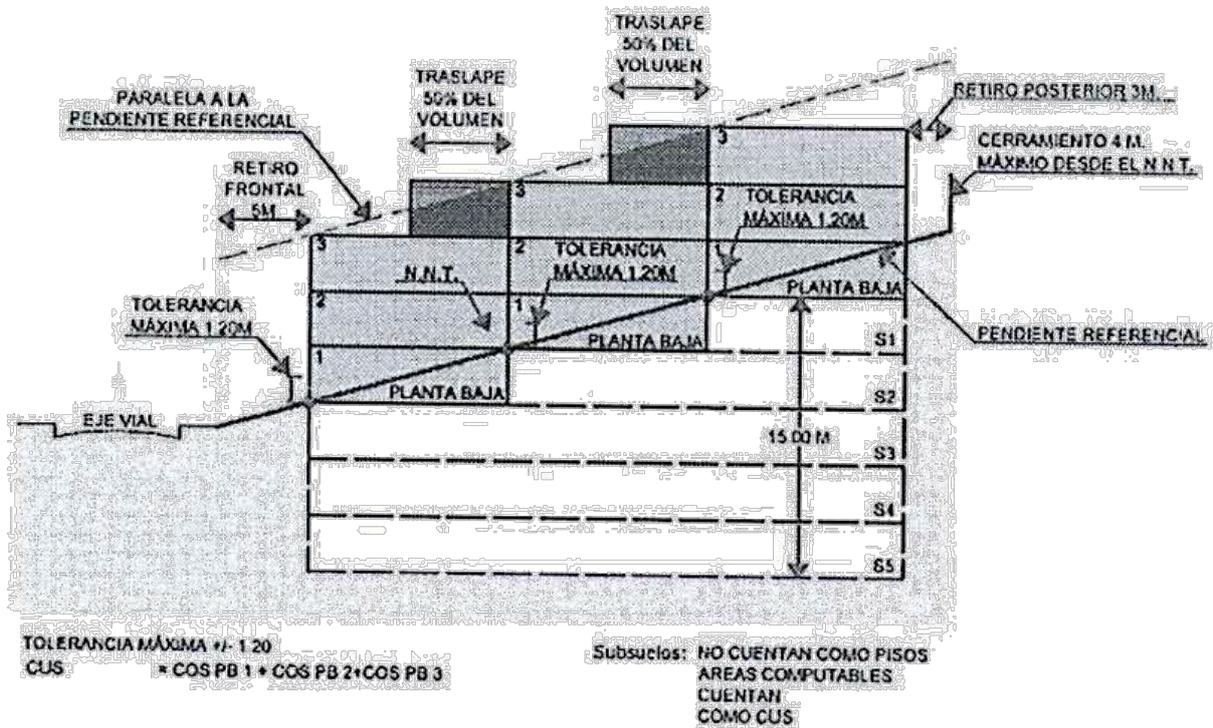
- En edificaciones que generen volúmenes aterrizados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal. Ver grafico siguiente.

### Edificaciones aterrizadas con retiro frontal

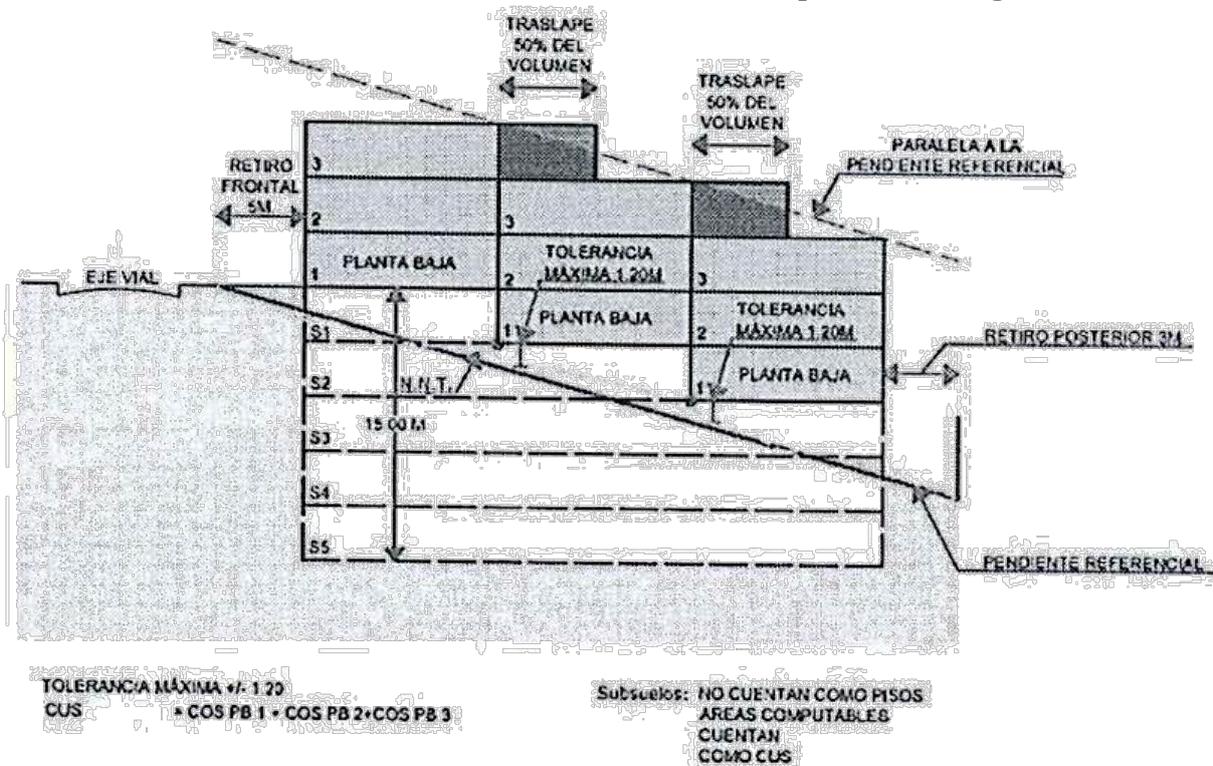


- Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el CUS
- Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterramientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación. Ver gráficos siguientes.

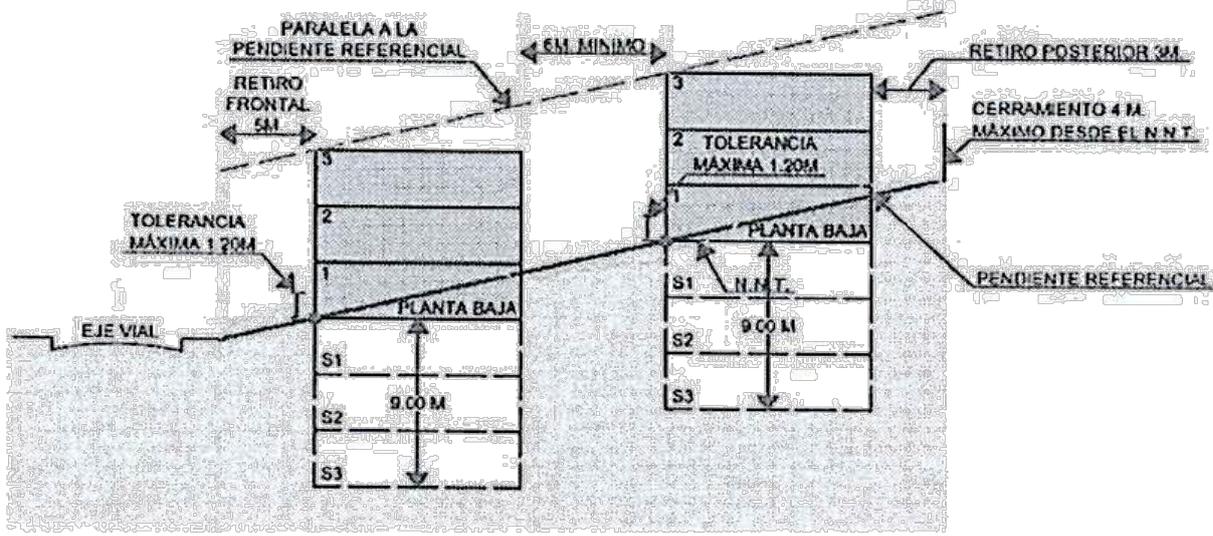
### Edificaciones aterrazadas con retiro frontal pendiente positiva



### Edificaciones aterrazadas con retiro frontal pendiente negativa



**Edificaciones aterrazadas bloques separados pendiente positiva**

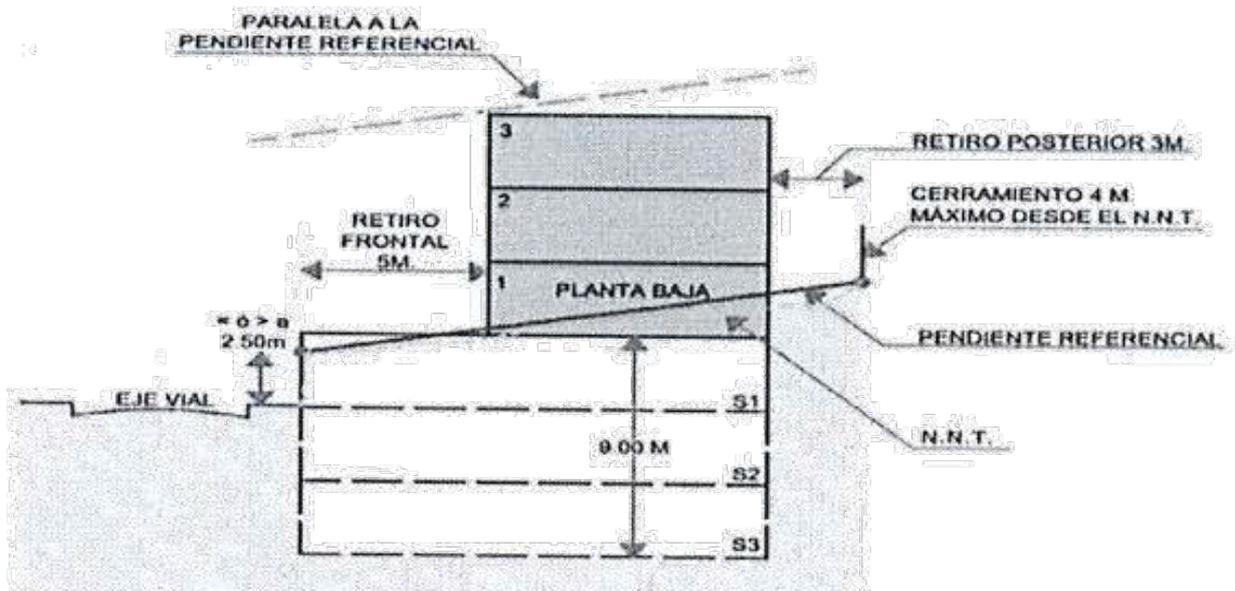


TOLERANCIA MÁXIMA +/- 1.20  
 CUS = COS PB 1 + COS PB 2 + COS PB 3

Subsuelos: NO CUENTAN COMO PISOS  
 ÁREAS COMPUTABLES  
 CUENTAN  
 COMO CUS

- En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetaran los retiros reglamentarios. Ver grafico siguiente.

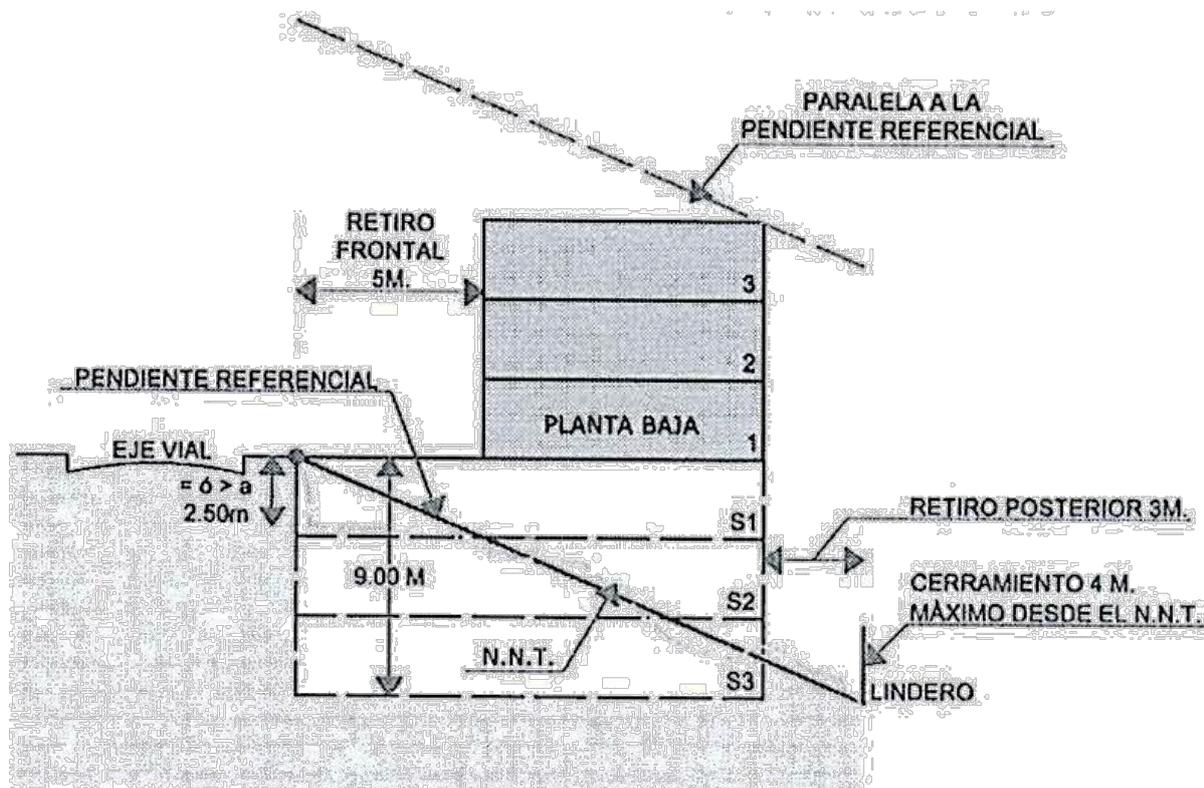
Edificaciones aterrazadas en pendiente positiva  
 N.N.T. = ó > a 2.50m, sobre la rasante de la vía



- En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera, Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver grafico siguiente.

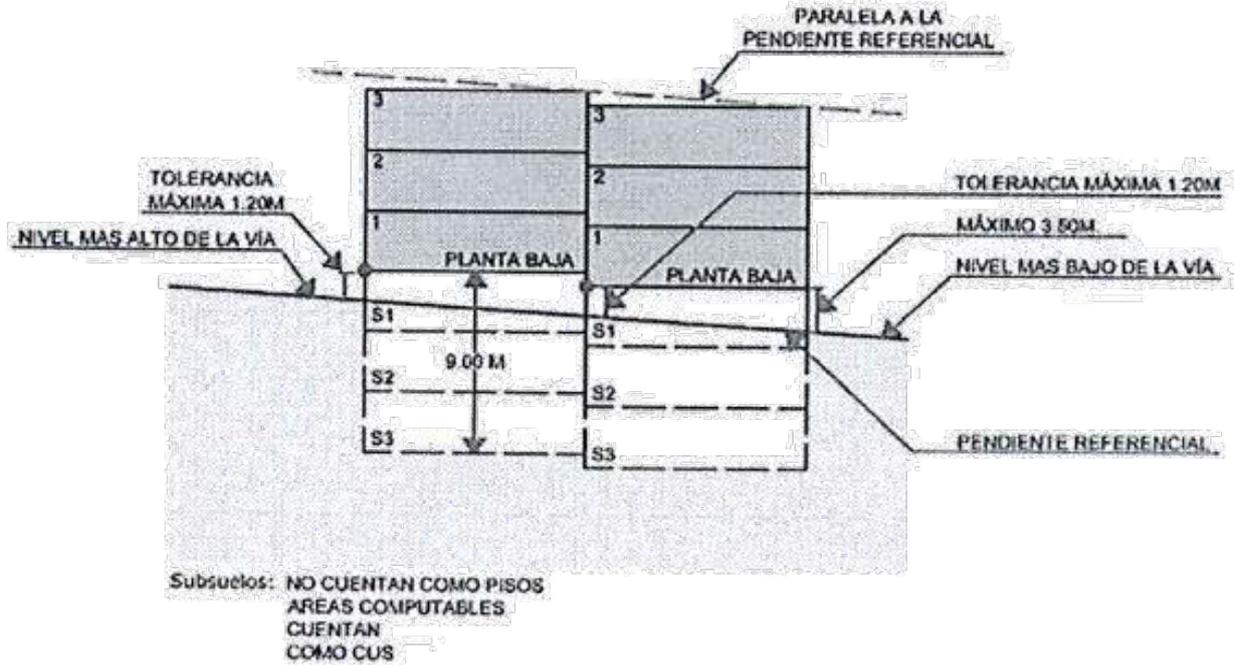
**Edificaciones aterrazadas en pendiente negativa**

N.N.T. = ó > a 2.50m, bajo la rasante de la vía



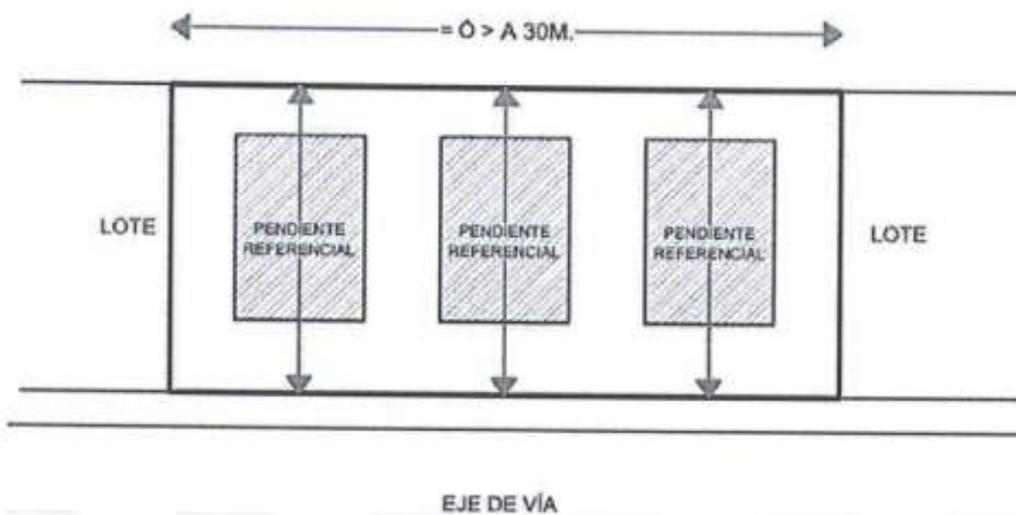
- En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a 4.5°, equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4.00 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía. Ver gráfico siguiente.

**Edificación con frente a vías inclinadas**



- Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 m. si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación. Ver gráfico siguiente.

Lote = ó > 30M de frente en vías inclinadas

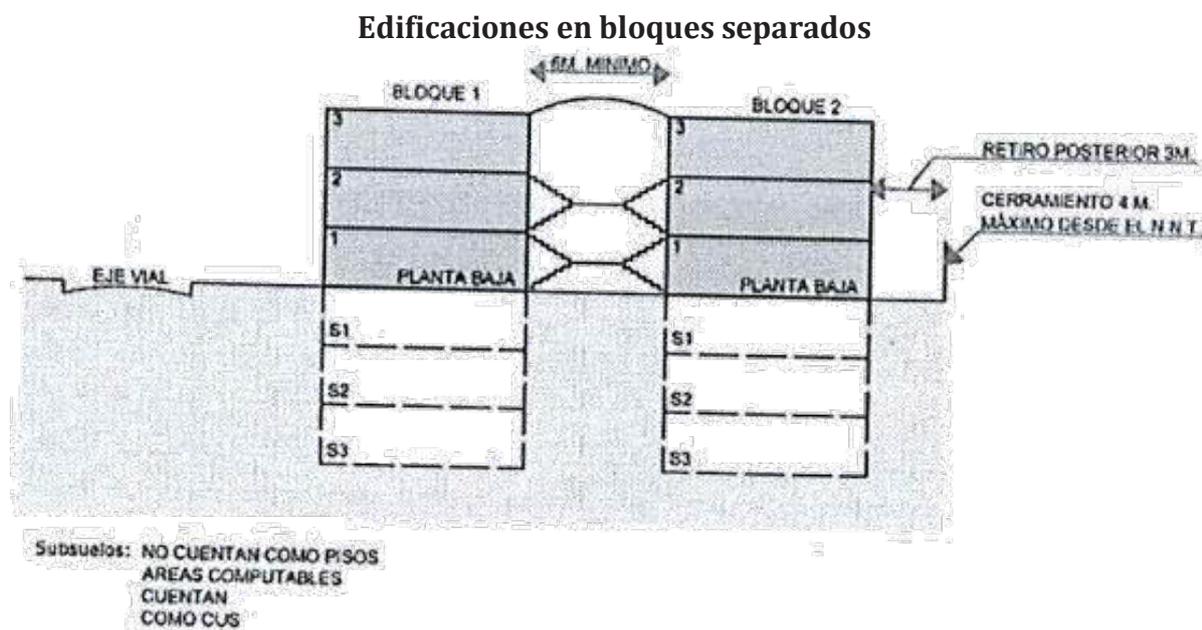


- Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 m, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.
- En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal éstas serán accesibles y de uso público.

- En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.
- En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

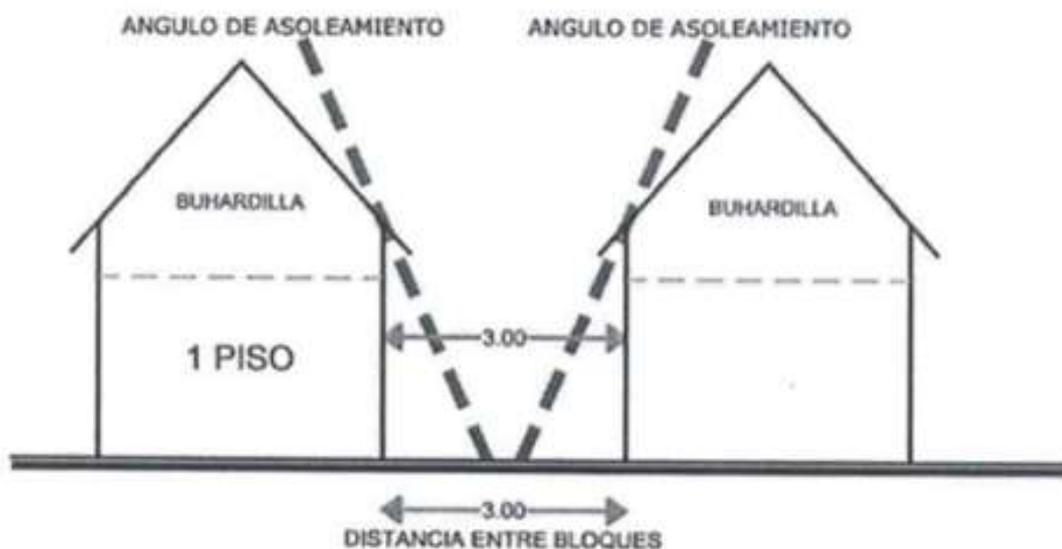
**Art. 75 Edificaciones en bloques**

- En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas. Ver grafico.



En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 m. sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente. Ver grafico siguiente.

### Distancia entre bloques de un piso



### SECCIÓN TERCERA: RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

**Art.76 Tipos de retiro.** Los retiros, de acuerdo con la tipología de zonificación asignada y establecida, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

**Art. 77 Retiros frontales.** En zonas Con usos residenciales R1, R2 y R3, en lotes con frentes iguales o menores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente Señalada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fabrica hasta la Puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3 m.; garitas de vigilancia de máximo 5m', incluida media batería sanitaria, además se podrá ubicar un contenedor para depósito de basura que permita la accesibilidad al servicio de recolección de basura.

En predios esquineros con frente a varias vías vehiculares el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU).

La Dirección de planificación, previa solicitud del interesado autorizara la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido. En áreas urbanas con definición vial este requisito no será necesario.

En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez (10) metros, debiendo tratárselo como prolongación del

espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos. En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis (6) metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3m.

En los ejes de uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas. En predios que tengan frente hacia dos vías y que no sean esquineros, se permitirá el cerramiento frontal hacia la vía de menor jerarquía.

Los predios esquineros con uso múltiple que tienen frente a otras vías locales podrán tener cerramientos y los retiros frontales se podrán destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos en un máximo del 40% del frente de las vías locales, En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo cinco metros cuadrados (5m) incluido medio baño.

En los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, los predios frentistas para construcción nueva no podrán ocupar el retiro frontal con construcciones, debiendo tratarse como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. Si existiere un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m<sup>2</sup> de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso temporal de usuarios hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento normativo de estacionamientos.

Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) a cinco metros (5 m). En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

En zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la Municipalidad determine su nuevo uso y ocupación mediante estudios específicos.

En zonas de uso múltiple, la Dirección de planificación y ordenamiento territorial correspondiente podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario será desmontable y provisional;
- b) Exclusivamente en planta baja; y,
- c) En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.

Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

**Art. 78 Retiros laterales y posteriores.** Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 4.00 m. medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los Informes de Regulación y las normas vigentes.

Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento, para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción.

Quienes se acojan a lo señalado en el inciso anterior, podrán acogerse a un incremento del 5% en el CUS. En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales (cuadros Normas de Arquitectura y Urbanismo), las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de dos (2) pisos. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

En predios con zonificación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superara un metro con veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel natural del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

En predios con tipologías B, C o D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de tres metros (3), siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación. Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes. En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales Únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m<sup>2</sup>, siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La Dirección de planificación, previa inspección e informe técnico, autorizara el adosamiento y servidumbre de vista entre predios de propiedad municipal y predios particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaria.

## SECCIÓN CUARTA: COEFICIENTES DE OCUPACIÓN

**Art. 79 Definición de Coeficiente de Ocupación y Coeficiente de uso.** Es la relación entre el área construida computable y el área del lote.

- El Coeficiente de ocupación (COS) es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área del lote.
- Coeficiente de uso del suelo (CUS) es la relación entre el área total construida computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación (COS) correspondería a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todos los bloques.

**Art.80 Áreas computables para el COS y CUS.** Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS) y uso (CUS).

**Art. 81 Áreas no computables para el COS y CUS.** Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos Cubiertos, bodegas menores a 6m\* ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.

No son parte de las áreas Útiles (AU) ni las áreas brutas (AB) los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicios abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación.

**Art. 82 Incremento de coeficientes de ocupación del suelo.** Los predios ubicados en suelo urbano cuya superficie integrada o total sea igual o mayor a dos lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máximo 3% en el COS. El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS incrementado por el número de pisos asignado.

Para acogerse a los incrementos, los proyectos respetaran el uso de suelo, forma de ocupación, retiros y altura de edificación establecidos.

## CAPÍTULO IV: PLANEAMIENTO

### SECCIÓN PRIMERA: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

**Art.83 Planes urbanísticos complementarios.** Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificaran el contenido del componente estructural del plan de uso y gestión de suelo.

**Art.84 Planes parciales.** Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinaran:

- 1) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
- 2) Los programas y Proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
- 3) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
- 4) La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

**Art. 85 Alcance del plan parcial.** En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del PUGS estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la LOOTUGS.

**Art. 86 Obligatoriedad del plan parcial.** Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

**Art. 87 Iniciativa del plan parcial.** Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del PUGS respectivo.

**Art. 88 Planes maestros sectoriales.** Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardaran concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

**Art. 89 Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.** El GAD Municipal podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del PUGS. Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del GAD municipal, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al

menos, garantizara la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

**Art.90 Carácter no indemnizable.** El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán indemnizables:

- 1) Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por mas de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
- 2) La extinción o reforma de oficio Por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

## SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

**Art. 91 Instrumentos de planeamiento del suelo.** Son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

- 1) Polígonos de intervención territorial.
- 2) Tratamientos.
- 3) Estándares urbanísticos.

**Art. 92 Polígonos de intervención territorial.** Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el PUGS, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

**Art. 93 Tratamientos urbanísticos.** Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico. Los tratamientos están definidos en el capítulo I de esta ordenanza.

La consideración por el PUGS, de un suelo como urbano no consolidado o rural de expansión urbana tiene como consecuencia el deber de incluirlo en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización.

El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.

2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

La instrumentación de los tratamientos definidos en la LOOTUGS y en esta ordenanza para suelo urbano y rural de protección, así como para suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo será determinada por las regulaciones técnicas que expida el Consejo Técnico sobre la base de la normativa elaborada por los entes rectores según corresponda.

El GAD Municipal podrá establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

**Art.94 Estándares urbanísticos.** El GAD Municipal establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

## TÍTULO III GESTIÓN DEL SUELO

### CAPÍTULO I: GENERALIDADES

**Art.95 Gestión del suelo.** La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en el PUGS y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**Art. 96 Cargas.** Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al GAD Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los Pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

**Art. 97 Beneficios.** Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

**Art. 98 Instrumentos de gestión del suelo.** Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del

planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del PUGS y los planes complementarios que los desarrollen.

## CAPÍTULO II: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

### SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS

**Art. 99 Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.** Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

**Art. 100 Unidades de actuación urbanística.** Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el PUGS o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

**Art. 101 Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.** Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, gestión el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al GAD Municipal, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el COOTAD. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.

2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito 0 municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del GAD Municipal. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GAD Municipal reciba la urbanización terminada.

**Art. 102 Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.** Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

**Art. 103 Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística.** Las unidades de actuación urbanística sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD Municipal que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta Ley.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo genera los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

**Art. 104 Iniciativa de las unidades de actuación urbanística.** Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

1. Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.
2. La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o
3. privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al GAD Municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alcuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

## SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

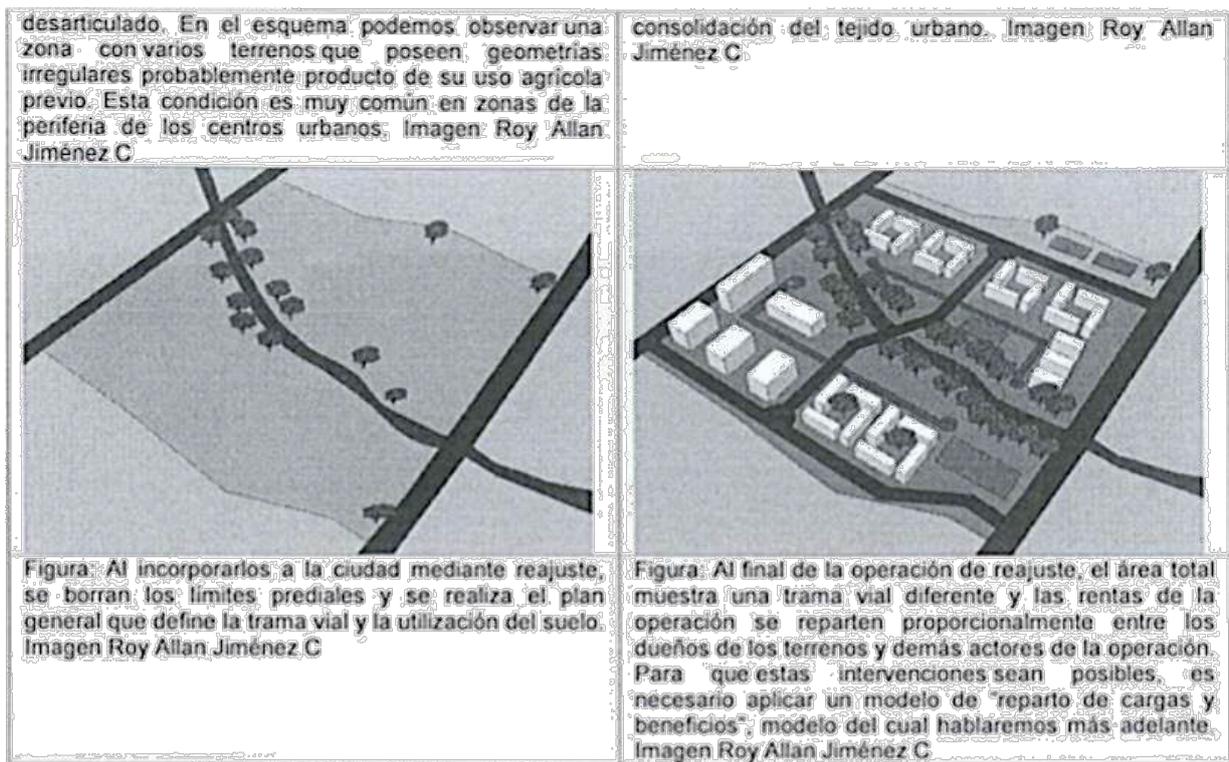
### Art. 105 Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.

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

**Art. 106 Reajuste de terrenos.** El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

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





**Art. 107 Integración inmobiliaria.** La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicara lo dispuesto en el COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GAD Municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

**Art.108 Fraccionamiento, partición o subdivisión.** Son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

**Art 109 Cooperación entre partícipes.** Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizaran las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

**Art. 110 Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.** Una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio a la administración municipal del suelo reservado, por el PUGS o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda

- de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre participantes.
  3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el COOTAD, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

### SECCION TERCERA: INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

**Art. 111 instrumentos para regular el mercado del suelo.** Estos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

**Art. 112 Derecho de adquisición preferente.** es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

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

Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al GAD Municipal, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el COOTAD. En este caso el GAD Municipal tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

**Art. 113 Efecto de compra sin notificación.** La perfección de la compraventa sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el párrafo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además, le faculta al órgano legislativo del GAD Municipal a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compraventa. La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.



**Art. 114 Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.** El GAD Municipal en el PUGS, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD Municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

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

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el PUGS o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD Municipal en el registro de la propiedad.

**Art. 115 Declaración de zonas especiales de interés social.** El GAD Municipal, en el PUGS o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

**Art. 116 Anuncio del proyecto.** Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizara mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizara la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo GAD Municipal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedara de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo GAD Municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

**Art. 117 Afectaciones.** Son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el PUGS o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el periodo de gestión se renovaran con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

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

**Art. 118 Enajenación de predios afectados.** El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomara en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado. Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

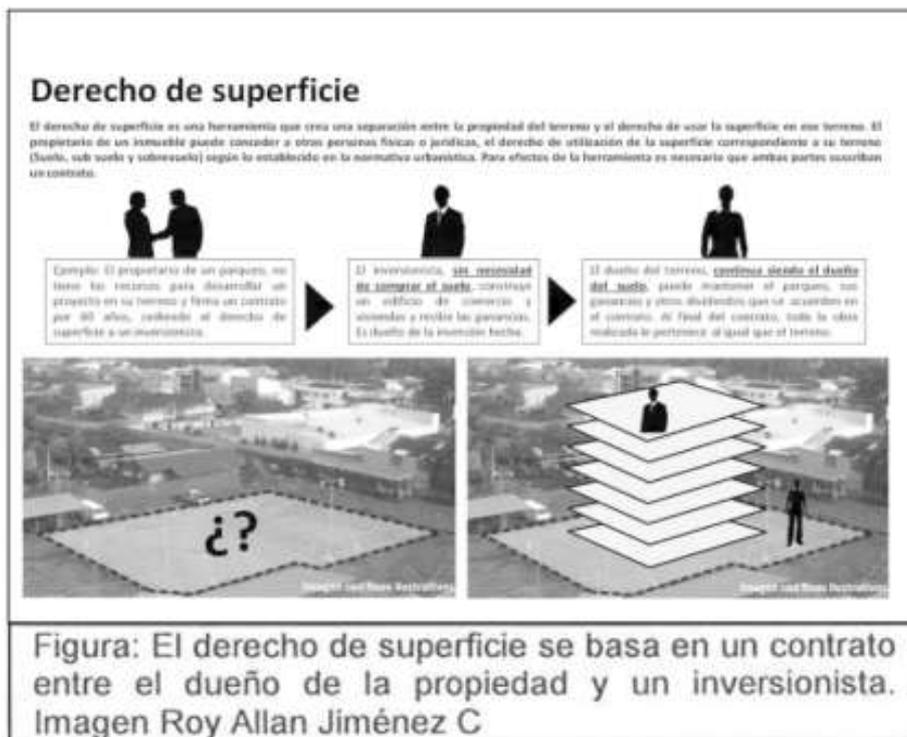
**Art. 119 Derecho de superficie.** Se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constara si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El

derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por la LOOTUGS y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados Zona especial de desarrollo económico.

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



**Art. 120 Bancos de suelo.** Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo. El GAD Municipal podrá constituir un banco de suelo, de acuerdo con su capacidad instalada. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

**SECCION CUARTA: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO**

**Art. 121 Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.** Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

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

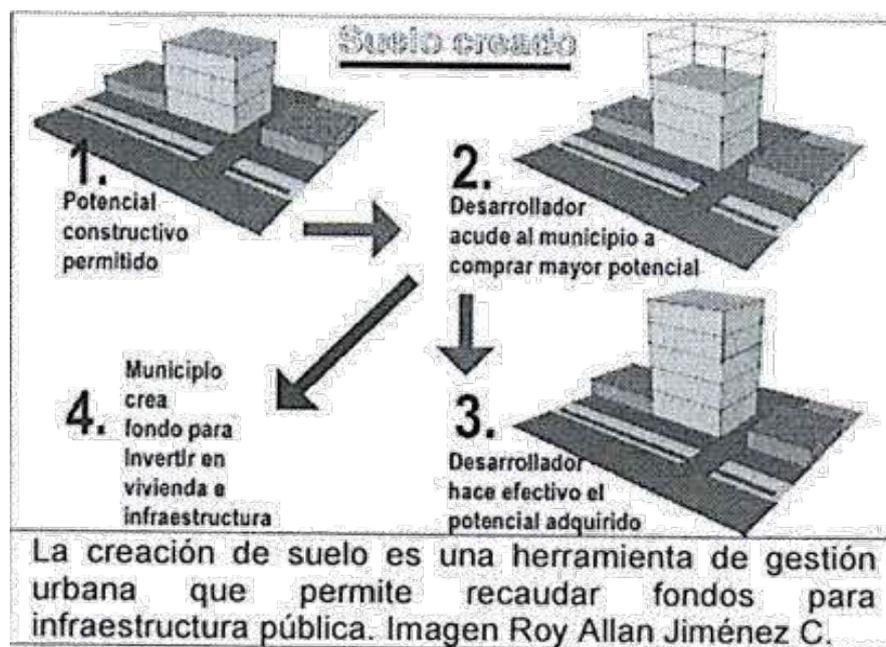
**Art. 122 Concesión onerosa de derechos.** El GAD Municipal para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizara la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el GAD Municipal exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, el GAD Municipal determinaran en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el PUGS o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el GAD Municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

**Art. 123 Pagos.** Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los Pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizaran para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.



#### SECCIÓN QUINTA: INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

**Art.124 Asentamiento de hecho.** Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

**Art. 125 Obligatoriedad del levantamiento de información.** El GAD municipal realizara un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

**Art.126 Declaratoria de regularización prioritaria.** El GAD Municipal, en el presente PUGS, ha determinado zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.

Esta declaratoria se la realiza en el componente urbanístico del PUGS. El Gobierno Central realizara la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que el GAD Municipal no lo realice en el plazo de dos años contados desde la vigencia del PUGS.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios

identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD Municipal gestionara de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD Municipal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El GAD Municipal como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

**Art. 127 Plazo de regularización.** El GAD municipal en un plazo de dos años de la vigencia de la LOOTUGS finalizaran la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, el GAD Municipal deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

**Art. 128 Intervención del Gobierno Central.** En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicara el procedimiento de intervención regulado en el COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte. De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobara el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD Municipal intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

**Art. 129 Formato modelo para declaración de zonas de regularización prioritaria en el Cantón Sucumbíos**

Parroquia	Asentamiento	Clase de suelo (ha)			Total (ha)
		Urbano	Expansión urbana	Rural	

**Art. 130 Redefinición predial y excedentes.** Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes.

Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la

finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

**Art. 131 Dotación de servicios públicos.** La dotación de servicios públicos, especialmente los sistemas públicos de soporte, en los asentamientos humanos consolidados existentes hasta la entrada en vigencia de la LOOTUGS deberán ser construidos por el GAD Municipal en el plazo de cinco años. En caso de no realizarse en ese plazo, se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a hacerlo directamente. De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD Municipal, precautelando su sostenibilidad financiera.

### CAPÍTULO III: HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN

**Art. 132 Habilitación del suelo para la edificación.** La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

EL GAD Municipal podrá prescindir de los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los otros instrumentos que de conformidad con la LOOTUGS sean obligatorios. Pero si lo hace, establecerán mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de las cargas y beneficios, y las demás determinaciones del PUGS.

**Art. 133 Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.** El GAD Municipal determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GAD Municipal. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

**Art. 134 Permiso de edificación.** Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su Clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses. Durante la ejecución de las obras, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

**Art. 135 Del control de la habitabilidad.** Mientras dure la construcción, el GAD Municipal deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

**Art. 136 Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.** Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del GAD Municipal.

**Art. 137 Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina.** La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

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

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GAD Municipal procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

En el caso de inmuebles protegidos de competencia del GAD Municipal el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial. El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

**Art. 138 Usos preexistentes y provisionales.** Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PUGS que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el GAD Municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los Porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del GAD Municipal podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil. Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa.

**Art. 139 Delegación de informes.** El GAD Municipal podrá delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanza. En ningún momento el GAD Municipal podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma.

#### **CAPÍTULO IV: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Art. 140 Vivienda de interés social.** La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el Organismo rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

**Art. 141 Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social.** El GAD Municipal expedirán ordenanzas de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en Programas especiales de vivienda, que incluyan el otorgamiento de permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social.

**Art.142 Acceso al suelo para vivienda de interés social.** El GAD Municipal gestionara el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

**Art. 143 Producción social del hábitat.** La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

El Gobierno Central y el GAD Municipal, dentro del marco de sus competencias, apoyaran e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaboraran normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

**Art. 144 Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social.** En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontaran aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

## DE LOS PROCEDIMIENTOS

### SECCIÓN I GENERALIDADES

**Art. 145 Entes de control.** El Concejo Municipal, las Direcciones de Gestión y demás dependencias del GAD, serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones del presente instructivo.

**Art. 146 Revisión y aprobación de proyectos.** Todo proyecto arquitectónico o urbanístico será revisado, autorizado y aprobado por el GAD a través de la Dirección de Planificación o una Entidad Colaboradora suscrita previamente mediante un Convenio, que cuente con suficiente estructura administrativa, profesional y técnica, con plena capacidad legal y económica, que regule el ámbito del servicio, requisitos, obligaciones y derechos.

Los proyectos que previo informe negativo no hayan sido aprobados por la entidad colaboradora, deberán ser ingresados mediante el trámite correspondiente a la Dirección

de Planificación, para su respectivo análisis y aprobación de acuerdo con las leyes y normativas vigentes.

**Art. 147** En caso de solicitudes de instituciones públicas o privadas, para proyectos de equipamientos de servicios e infraestructuras en zonas rurales, éstos deberán contar con el respaldo correspondiente de los GAD Parroquiales Rurales, y a su vez deberán ser socializados en coordinación con la Dirección de Participación Ciudadana del GAD.

**Art. 148. Revocatoria del permiso.** La Dirección de Planificación revocará cualquier permiso o certificación expedida, si se comprueba que existen vicios en los procedimientos o se han presentado en las solicitudes y planos correspondientes, datos falsos, dolosos o representaciones gráficas erróneas de cualquier índole que fueren, si existiese una norma legal superior que se contrapongan o de existir reclamos de terceros afectados, bajo exclusiva responsabilidad del propietario y proyectista.

**Art. 149.** Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, vial o de telecomunicaciones, requerirán la aprobación municipal y deberán ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional técnico competente (arquitecto, ingeniero civil o especialista) respectivo que posea su título profesional registrado en el SENESCYT.

**Art. 150 Para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o arquitectónica como.** Dividir un terreno, certificación de uso de suelo, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o restaurar construcciones existentes; se respetarán las normas de zonificación establecidas por esta Ordenanza y las regulaciones contenidas la Norma Ecuatoriana de la Construcción "NEC", las Normas INEN correspondientes, normas internacionales, y el Código de Arquitectura y Urbanismo. Las afectaciones viales que consten en los planos autorizados por el GAD o entidad colaboradora (arquitectónicos, fraccionamientos, legalizaciones) automáticamente pasarán a ser de uso público, los mismos que en lo posterior no serán sujetos de indemnización alguna.

**Art. 151 Las edificaciones pueden realizarse mediante tres formas de intervención:**

- a. Trabajos varios: intervenciones menores, construcciones nuevas de hasta 20,00 m<sup>2</sup>, no requieren aprobación de planos, pero si un esquema gráfico arquitectónico con la implantación y ubicación de la propuesta, detalle estructural de lo que se va a realizar con responsabilidad de seguimiento técnico por parte de un profesional técnico competente, y deberá estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector. En las zonas y edificios declarados patrimoniales o centros históricos se deberá presentar un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.
- b. Para obras menores como reparaciones, mantenimiento, cerramiento, excavaciones menores a 3,00 m, etc. Que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación, pueden ser realizadas directamente por el propietario con el permiso de trabajos varios, donde se especifique textual y gráficamente los trabajos a realizarse. En las zonas y edificios declarados patrimoniales o centros históricos se deberá presentar un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.

- c. Con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales: construcciones mayores de 20,00 m<sup>2</sup>, deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad del profesional técnico competente (arquitecto o ingeniero civil o especialista). Para construcciones mayores previstas en las leyes de la arquitectura y urbanismo o de la ingeniería (civil, eléctrica, electrónica, etc.), deberá contratarse al técnico especialista de cada área. En las zonas y edificios declarados patrimoniales o centros históricos se deberá complementar con un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.

Para planos arquitectónicos de cuatro casas en adelante se aprobarán como anteproyecto arquitectónico siempre y cuando en el pasaje o vía de ingreso haya la necesidad de realizar extensión de redes de agua potable, alcantarillado, aceras y bordillos, adoquinado o empedrado y red eléctrica; una vez realizados los estudios correspondientes y aprobados por las respectivas empresas se aprobará el proyecto arquitectónico definitivo.

**Art. 152. Actualización de planos.** Se solicitará mediante oficio al GAD a través de la Dirección de Planificación o Entidad Colaboradora, indicando únicamente el área a actualizarse (lo que falta construir), adjuntando también la documentación requerida para el trámite de aprobación de planos.

Para las aprobaciones, modificaciones o actualizaciones de proyectos definitivos (urbanización, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, arquitectónicos) se respetará la zonificación con que fue aprobado el anteproyecto o proyecto inicial.

En caso de que se requiera la actualización de planos y se encuentre vigente el pago de fondo de garantía por edificación, se deberá primero solicitar la devolución de dicho fondo para posteriormente realizar la actualización de los planos.

**Art. 153. Legalización De Construcciones Existentes.** Toda construcción existente sin planos aprobados anteriores a la presente Ordenanza podrán ser legalizados por el GAD a través de la Dirección de Planificación o de una Entidad Colaboradora, previa a la presentación de los planos arquitectónicos actualizados; que contenga toda la información requerida para el efecto: plantas, fachadas, cortes, instalaciones, implantación, cuadro de áreas, acabados y además la Certificación de la Estabilidad de la Estructura emitida por un Ingeniero Civil que garantice la seguridad de la edificación y que cumpla la normativa vigente establecida para cada zona. En casos especiales, se deberá presentar los planos y detalles para el reforzamiento estructural.

**Art. 154 Informe de Reglamentación Cantonal (IRC).** Este informe será el requisito indispensable para todo tipo de trámite que condicione el uso y la ocupación del suelo cantonal.

Será expedido y/o autorizado únicamente por la Dirección de Planificación, en pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés de la información de la zonificación del predio, previo al pago en tesorería Municipal de la tasa respectiva. El Informe de Reglamentación Cantonal tiene un período de validez de 2 años, contado a partir de la fecha de su expedición, se deberá actualizar cuando exista una modificación a esta Ordenanza.

Para la tramitación del IRC, el documento deberá ser adquirido en las ventanillas municipales y deberá contener la suficiente información que permita la ubicación. Este informe no aprueba, ni legaliza las construcciones o uso de tierras, solo es documento netamente informativo.

**Art. 155 Directrices viales.** Se solicitará cuando lo estipule el Informe de Reglamentación Cantonal. Tendrá un periodo de validez de 2 años, contado a partir de la fecha de su expedición; se deberá actualizar cuando exista modificaciones a la presente Ordenanza y en el trazado vial del sector.

**Art. 156 Procedimientos, tasas y costos administrativos.** Los procedimientos, tasas y costos administrativos que se generan para los diferentes requerimientos de Uso y Ocupación del suelo, se regirán a lo expresado en el COOTAD en los artículos 382 al 394, y la respectiva ordenanza de Automatización de procesos y la Ordenanza de Servicios y Costos Administrativos vigentes en el GAD.

**Art. 157. Procedimiento administrativo sancionador.** Deberá sujetarse a lo establecido en el COOTAD en la Sección Cuarta, Procedimiento Administrativo Sancionador especificado en los artículos 395 al 403.

## SECCIÓN II: DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

**Art. 158 Permiso de construcción.** La Dirección de Gestión Obras y Construcciones o la institución delegada, otorgará el permiso de construcción al propietario o constructor una vez realizada la inspección en obra, previa la presentación de la documentación correspondiente. El permiso de construcción será válido por 2 años.

El constructor o propietario solicitará dicho permiso de construcción por cada planta edificada, donde se verificará que la misma se esté ejecutando conforme al diseño estructural aprobado. La Dirección de Gestión Obras y Construcciones emitirá un informe por cada inspección realizada.

**Art. 159 Permisos de construcción por etapas.** La Dirección de Gestión Obras y Construcciones, otorgará permisos de construcción para cada etapa que se solicite. En estos casos el permiso de construcción será válido solo para cada etapa solicitada, previo el pago de las tasas respectivas del valor de la obra a ejecutarse.

**Art. 160 Planos Modificatorios.** Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, para lo cual se presentará una solicitud a la Dirección de Planificación o a la máxima autoridad de la institución delegada, especificando las modificaciones a realizarse

**Art. 161 Plazo de validez de aprobación de planos y permisos de construcción.** La aprobación de planos de urbanizaciones, viviendas de interés social, progresivos, y los permisos de construcción tendrá una validez de dos años, contados a partir de su emisión.

**Art. 162 Cumplimiento de requisitos para aprobación de planos.** Para la aprobación de planos y/o concesión de permisos de construcción, las unidades competentes del municipio o la Institución delegada por el GAD, deberá exigir el cumplimiento de todos los requisitos establecidos.

### SECCIÓN III: INSPECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 163 La Comisaría de Construcciones**, con inspecciones periódicas velará por que se cumplan los permisos y planos aprobados de construcción de las edificaciones que se ejecuten en todo el territorio del cantón.

**Art. 164 La Comisaría de Construcciones**, verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas por la Dirección de Planificación o la institución delegada, las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo, y la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

**Art. 165 Contravenciones.** Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención a los planos o existieran datos falsos en el mismo, el Comisario de Construcciones y la Dirección de Planificación, suspenderá el permiso hasta que el constructor realice la corrección pertinente.

**Art. 166 Obligaciones del constructor y propietario.** Es obligación del propietario o constructor presentar la documentación necesaria al Inspector o Comisario Municipal. La Comisaría de Construcciones, exigirá la colocación del rótulo del profesional responsable con datos del permiso de construcción en un lugar visible, mantendrá en la obra los permisos y copia de los planos aprobados: arquitectónicos y estructurales durante el transcurso de la construcción. Las empresas de transporte de escombros y maquinaria pesada encargada de desbanques y limpieza de obra deberán en cada equipo móvil (volquetas, tractores y similares) tener una copia de los permisos otorgados para ejecución de la obra en la que se hallan trabajando.

**Art. 167 La Comisaría de Construcciones** a petición o de oficio, verificará el cumplimiento de permisos y planos aprobados. Deberá remitir una copia de los informes de las inspecciones y una certificación de cumplimiento de la edificación según planos y permisos aprobados a la Dirección de Planificación, en el momento que se hayan concluido los trabajos o cuando sean solicitados.

### SECCIÓN IV: DE LA INSPECCIÓN A URBANIZACIONES

**Art. 168 Inspecciones previas.** La Dirección de Gestión de Obras y Construcciones realizará inspecciones de las redes eléctricas, telefónicas y demás redes subterráneas antes de colocar la capa de rodadura de las vías, durante la ejecución de bordillos, y de aceras.

**Art. 169 Obras previas a la recepción.** La Dirección de Gestión de Obras y Construcciones procederá a su recepción provisional, en el momento en que se encuentren concluidas las siguientes obras:

- Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial con acometidas domiciliarias;
- Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas arborizadas;
- Construcción de instalaciones soterradas del sistema de electrificación, telecomunicaciones y afines, si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,
- Señalización de lotes que comprende el amojonamiento claro y visible de los linderos de cada predio.

**Art. 170 Inspección de la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones** y de las Empresas de servicios y Recepción Provisional. Previa entrega recepción provisional de las obras de urbanización, la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones; realizará una inspección a petición del urbanizador presentado por solicitud, ésta requerirá a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes favorables que correspondan sobre la calidad de ejecución y obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones suscribirá el Acta de Entrega Recepción Provisional con el propietario del inmueble o su representante legal y el constructor responsable.

**Art. 171 Acta de entrega recepción definitiva.** Transcurridos ciento ochenta (180) días de la Recepción Provisional y las obras de urbanización no presentaren fallas en su construcción o funcionamiento, la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones oficiará al Procurador Síndico Municipal para que elabore un acta de entrega recepción definitiva de las obras, la que deberá ser suscrita por el Alcalde, el Procurador Síndico y el Director de Gestión de Obras y Construcciones del GADI, y por el propietario de la urbanización o su representante legal.

**Art. 172 Levantamiento de hipoteca o devolución de garantías.** Suscrita el acta de entrega recepción provisional de las obras, la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones oficiará a Procuraduría Síndica Municipal para que proceda de oficio a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o de devolución.

**Art. 173 Informes desfavorables.** Si alguno de los informes de inspección para la recepción de una urbanización fuere desfavorable por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones hará conocer por escrito al propietario, a su representante legal y/o al constructor de la obra, los requisitos que deberá cumplir para tal fin.

#### **SECCIÓN V: DEL CONTROL DE HABITABILIDAD**

**Art. 174 Control de Habitabilidad.** Mientras dure la construcción, el GAD ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

**Art. 175** Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad de conformidad al Art. 80 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

#### **SECCIÓN VI: DE LAS GARANTÍAS**

**Art. 176** El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, papeles fiduciarios, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

**Art. 177** Para obtener el permiso de construcción, el interesado entrega el fondo de garantía a favor del Municipio, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a planos aprobados. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieran la aprobación de planos.

**Art. 178** En el caso de construcción por etapas, previa solicitud dirigida al Alcalde, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa, que se reajustará de acuerdo a la Ordenanza de tasas vigente.

**Art. 179 Monto de la garantía.** El monto de la garantía para las construcciones será establecido sobre la base del costo total de las obras, calculado de acuerdo con el Cuadro de Valoración de Tasas por Servicios Técnicos Administrativos aprobadas por el concejo municipal del GAD.

**Art. 180 Actualización del monto de la garantía.** En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía actualizada será calculado, previa solicitud dirigida al Alcalde, considerando el valor de la etapa; el que será susceptible de reprogramación.

**Art. 181 Devolución del fondo de garantía.** Será necesario que la construcción se halle concluida de acuerdo con los planos que fueron aprobados, cumpliendo todas las consideraciones de confort y calidad de vida para sus habitantes, todas las fachadas y culatas deberán estar completamente terminadas (enlucidas y pintadas), para la devolución de la garantía, el interesado mediante solicitud dirigida al Alcalde, pedirá la Devolución de la Garantía, la cual será concedida por la Dirección de Planificación, previa inspección e informes de la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones.

**Art. 182 Documentos para la devolución.** Para la devolución de las garantías por construcción, el interesado presentará los documentos correspondientes solicitados por el GAD.

**Art. 183 Devolución de garantías.** La Tesorería Municipal devolverá al propietario o representante legal, las garantías otorgadas, previo a informe conferido por la Dirección de Planificación.

**Art. 184 Prescripción.** Si el valor de la garantía no hubiere sido retirado en el plazo de dos años, contados a partir de la fecha en que fue consignado al GAD, prescribirá el derecho de cobrarlo y pasará a formar inmediatamente como parte de los fondos municipales.

**Art. 185 Supervisión (Fiscalización) de obras y garantía de urbanizaciones.** La supervisión de las obras de urbanización será realizada por la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones o por quien ésta contrate para tal objeto y por las Empresas de servicios. El promotor, deberá depositar en la Tesorería Municipal la garantía y el valor equivalente al cuatro por ciento (4%) por la supervisión de las obras por etapas de urbanización.

La Dirección de Obras Públicas recibirá las obras de urbanización de manera parcial, por etapas, en forma secuencial o en forma total, de acuerdo con el cronograma valorado de obras que hubiere sido aprobado, para lo cual se suscribirá el Acta de Entrega Recepción de cada etapa, de las obras señaladas en el permiso de construcción y coordinará con el Departamento Jurídico las devoluciones de las garantías.

**Art. 186 Garantía para la ejecución total de obras.** El urbanizador deberá constituir como garantía para la ejecución de la totalidad de las obras de la urbanización, primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio de Sucumbíos los lotes de la

urbanización, o la cuantía equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización. Podrá, asimismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. Adicionalmente el urbanizador asumirá los Costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

**Art. 187 Garantía para la ejecución de obras por etapas.** En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GAD primera, especial y preferente hipoteca o la cuantía equivalente a la totalidad del valor de la etapa que va a ejecutarse; podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

**Art. 188 Cobro de la garantía.** Si las obras de urbanización y de edificación no se ejecutaren conforme a los planos, ni entregaren las obras al GAD dentro de los plazos previstos y sus ampliaciones, se hará efectiva la garantía inmediatamente después de vencido el último plazo.

**Art. 189 Levantamiento Total de la hipoteca y Garantías.** La hipoteca y/o garantías se levantarán en su totalidad una vez que el urbanizador concluyere la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta fuere recibida definitivamente de conformidad con las disposiciones de esta ordenanza, sus reglamentos y anexos.

**Art. 190 Modificación de la Garantía.** Para la modificación de una garantía se requerirá obligatoriamente la Resolución expedida por el Concejo Municipal, previo los informes técnicos de la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones, siempre que el urbanizador no haya incurrido en retardo en la ejecución de las obras.

**Art. 191 Entrega de garantías para programas y proyectos de carácter progresivo.-** Para obtener el permiso de construcción y la consiguiente autorización para la celebración de las escrituras individuales de adjudicación de los predios, el promotor o constructor entregará al GAD las respectivas garantías para responder por la debida y oportuna ejecución de las obras de urbanización que sean de su responsabilidad, contempladas en la etapa o etapas aprobadas por el GAD y las respectivas empresas de servicios públicos. Esta garantía por las obras de urbanización podrá ser hipotecaria, bancaria, prendaria, de papeles fiduciarios, depósito en moneda de curso legal o pólizas de seguro, a favor del GAD, por un valor equivalente al ciento por ciento (100%) del Costo de las obras de las etapas que el promotor en forma obligatoria se comprometa a ejecutar.

**Art. 192 Ampliación del plazo para la ejecución de obras.** Si por causas debidamente justificadas, a juicio del GAD y de las Empresas de prestación de servicios públicos, el promotor no cumple con la ejecución de las obras contempladas en el cronograma valorado de etapas, podrá solicitar al GAD la ampliación de plazo, en forma proporcional al tiempo correspondiente a las obras faltantes. Esta autorización se extenderá previo informe del supervisor y por una sola vez. La solicitud irá acompañada del depósito del fondo del cuatro por ciento (4%) de supervisión, proporcional al costo de esas obras faltantes de la etapa de ejecución.

## SECCIÓN VII: SANCIONES

**Art. 193** Son infracciones los actos imputables sancionados por esta Ordenanza.

**Art. 194 Responsables por infracciones.** Las sanciones serán impuestas, según el caso al propietario o al representante legal del inmueble. A los técnicos que aprueben y resultaren responsables de las infracciones, y al no motivar los informes con la respectiva norma jurídica a aplicarse.

Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperan a la ejecución de la infracción.

**Art. 195 De las infracciones y sanciones.** Las penas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de esta Ordenanza son las siguientes:

- a. Sanciones por construcción sin permiso ni planos aprobados o Aumento de pisos en altura no autorizados en la zonificación: La cuantía de las multas por construcción sin permiso ni planos aprobados o aumento de pisos en altura no autorizados se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m <sup>2</sup> - CATASTRO)		INFRACC IÓN LEVE (21 - 50 m <sup>2</sup> )	INFRACC IÓN MEDIA (51-200 m <sup>2</sup> )	INFRACC IÓN GRAVE (MÁS 200 m <sup>2</sup> )
			COEFICIENT E SBU		
1	0.54	14.91	0.68	1.01	1.35
2	14.92	29.29	0.82	1.23	1.67
3	29.30	43.66	0.95	1.45	1.99
4	43.67	58.04	1.08	1.66	2.31
5	58.05	72.41	1.20	1.86	2.63
6	72.42	86.78	1.32	2.05	2.94
7	86.79	101.16	1.43	2.24	3.26
8	101.17	115.53	1.53	2.42	3.58
9	115.54	129.91	1.63	2.60	3.90
10	129.92	144.28	1.71	2.77	4.22
11	144.29	158.65	1.80	2.93	4.54
12	158.66	173.03	1.87	3.09	4.86
13	173.04	187.40	1.94	3.23	5.18
14	187.41	201.78	2.00	3.38	5.49
15	201.79	216.15	2.06	3.51	5.81
16	216.16	230.52	2.11	3.64	6.13

6					
1 7	230.53	244.90	2.15	3.76	6.45
1 8	244.91	259.27	2.19	3.88	6.77
1 9	259.28	273.65	2.21	3.99	7.09
2 0	273.66	288.02	2.24	4.09	7.41
2 1	288.03	302.39	2.25	4.18	7.73
2 2	302.40	316.77	2.26	4.27	8.04
2 3	316.78	331.14	2.26	4.36	8.36
2 4	331.15	345.52	2.26	4.43	8.68
2 5	345.53	359.89	2.25	4.50	9.00

- b. Sanciones por alteración de proyecto: La cuantía de las multas por alteración de proyecto zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m2- CATASTRO)		INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m2)	INFRACCIÓN MEDIA (51-200 m2)	INFRACCIÓN GRAVE (MÁS 200 m2)
	COEFICIENTE SBU				
1	0.54	14.91	0.45	0.68	0.90
2	14.92	29.29	0.54	0.82	1.11
3	29.30	43.66	0.63	0.97	1.33
4	43.67	58.04	0.72	1.11	1.54
5	58.05	72.41	0.80	1.24	1.75
6	72.42	86.78	0.88	1.37	1.96
7	86.79	101.16	0.95	1.50	2.18
8	101.17	115.53	1.02	1.62	2.39
9	115.54	129.91	1.08	1.73	2.60
10	129.92	144.28	1.14	1.85	2.81
11	144.29	158.65	1.20	1.95	3.03
12	158.66	173.03	1.25	2.06	3.24
13	173.04	187.40	1.29	2.16	3.45

14	187.41	201.78	1.34	2.25	3.66
15	201.79	216.15	1.37	2.34	3.88
16	216.16	230.52	1.41	2.43	4.09
17	230.53	244.90	1.43	2.51	4.30
18	244.91	259.27	1.46	2.59	4.51
19	259.28	273.65	1.48	2.66	4.73
20	273.66	288.02	1.49	2.73	4.94
21	288.03	302.39	1.50	2.79	5.51
22	302.40	316.77	1.51	2.85	5.36
23	316.78	331.14	1.51	2.90	5.58
24	331.15	345.52	1.51	2.35	5.79
25	345.53	359.89	1.50	3.00	6.00

- c. Sanciones por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros: La cuantía de las multas por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

<b>CATEGORÍA</b>	<b>RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m2-</b>	<b>INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m2)</b>	<b>INFRACCIÓN MEDIA</b>	<b>INFRACCIÓN GRAVE</b>
------------------	---	-------------------------------------	-------------------------	-------------------------

	<b>CATASTRO)</b>			<b>(51-200 m2)</b>	<b>(MAS 200 m2)</b>
			<b>COEFICIENTE SBU</b>		
1	0.54	14.91	0.30	0.45	0.60
2	14.92	29.29	0.36	0.55	0.74
3	29.30	43.66	0.42	0.64	0.88
4	43.67	58.04	0.48	0.74	1.03
5	58.05	72.41	0.53	0.83	1.17
6	72.42	86.78	0.59	0.91	1.31
7	86.79	101.16	0.63	1.00	1.45
8	101.17	115.53	0.68	1.08	1.59
9	115.54	129.91	0.72	1.16	1.73
10	129.92	144.28	0.76	1.23	1.88
11	144.29	158.65	0.80	1.30	2.02
12	158.66	173.03	0.83	1.37	2.16
13	173.04	187.40	0.86	1.44	2.30
14	187.41	201.78	0.89	1.50	2.44

15	201.79	216.15	0.91	1.56	2.58
16	216.16	230.52	0.94	1.62	2.73
17	230.53	244.90	0.96	1.67	2.87
18	244.91	259.27	0.97	1.72	3.01
19	259.28	273.65	0.98	1.77	3.15
20	273.66	288.02	0.99	1.82	3.29
21	288.03	302.39	1.00	1.86	3.43
22	302.40	316.77	1.01	1.90	3.58
23	316.78	331.14	1.01	1.94	3.72
24	331.15	345.52	1.00	1.97	3.86
25	345.53	359.89	1.00	2.00	4.00

- d. Sanciones por falta rótulo de Dirección Técnica, adecuaciones y reparación sin permiso, falta de cerramiento de seguridad, negación de autorización de inspecciones a personal municipal, incompatibilidad de uso de suelo o construcciones sin normas de seguridad aplicadas: La cuantía de las multas por falta rótulo de Dirección técnica, adecuaciones y reparación sin permiso, falta de cerramiento de seguridad, negación de autorización de inspecciones a personal municipal, incompatibilidad de uso de suelo o construcciones sin normas de seguridad aplicadas se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

<b>CATEGORÍA</b>	<b>RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m2- CATASTRO)</b>	<b>INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m2)</b>	<b>INFRACCIÓN MEDIA (51-200 m2)</b>	<b>INFRACCIÓN GRAVE (MÁS 200 m2)</b>
------------------	---	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------

	<b>COEFICIENTE SBU</b>				
1	0.54	14.91	0.23	0.34	0.45
2	14.92	29.29	0.27	0.41	0.56
3	29.30	43.66	0.32	0.48	0.66
4	43.67	58.04	0.36	0.55	0.77
5	58.05	72.41	0.40	0.62	0.88
6	72.42	86.78	0.44	0.68	0.98
7	86.79	101.16	0.48	0.75	1.09
8	101.17	115.53	0.51	0.81	1.19
9	115.54	129.91	0.54	0.87	1.30
10	129.92	144.28	0.57	0.92	1.41

11	144.29	158.65	0.60	0.98	1.51
12	158.66	173.03	0.62	1.03	1.62
13	173.04	187.40	0.65	1.08	1.73
14	187.41	201.78	0.67	1.13	1.83
15	201.79	216.15	0.69	1.17	1.94
16	216.16	230.52	0.70	1.21	2.04
17	230.53	244.90	0.72	1.25	2.15
18	244.91	259.27	0.73	1.29	2.26
19	259.28	273.65	0.74	1.33	2.36
20	273.66	288.02	0.75	1.36	2.47
21	288.03	302.39	0.75	1.39	2.58
22	302.40	316.77	0.75	1.42	2.68
23	316.78	331.14	0.75	1.45	2.79
24	331.15	345.52	0.75	1.48	2.89
25	345.53	359.89	0.75	1.50	3.00

- e. Sanciones por falta de planos aprobados en obra, arrojo de escombros y utilización de vía sin permiso: La cuantía de las multas por falta de planos aprobados en obra, arrojo de escombros y utilización de vía sin permiso zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

<b>CATEGORÍA</b>	<b>RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m2-CATASTRO)</b>		<b>COEFICIENTE SBU</b>
1	0.54	14.91	0.30
2	14.92	29.29	0.37
3	29.30	43.66	0.44
4	43.67	58.04	0.51
5	58.05	72.41	0.58
6	72.42	86.78	0.65
7	86.79	101.16	0.73
8	101.17	115.53	0.80
9	115.54	129.91	0.87
10	129.92	144.28	0.94
11	144.29	158.65	1.01
12	158.66	173.03	1.08
13	173.04	187.40	1.15

14	187.41	201.78	1.22
15	201.79	216.15	1.29
16	216.16	230.52	1.36
17	230.53	244.90	1.43
18	244.91	259.27	1.50
19	259.28	273.65	1.58
20	273.66	288.02	1.65
21	288.03	302.39	1.72
22	302.40	316.77	1.79
23	316.78	331.14	1.86
24	331.15	345.52	1.93
25	345.53	359.89	2.00

- f. Sanciones por Construcciones con permisos y autorizaciones caducadas: La cuantía de las multas al propietario por construcciones con permisos y autorizaciones caducadas zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

<b>CATEGORÍA</b>	<b>DE VALOR DEL SUELO -Costo Por m<sup>2</sup> (Catastro)</b>		<b>SBU</b>
1	0.54	14.91	0.25
2	14.92	29.29	0.28
3	29.30	43.66	0.31
4	43.67	58.04	0.34
5	58.05	72.41	0.38
6	72.42	86.78	0.41
7	86.79	101.16	0.44
8	101.17	115.53	0.47
9	115.54	129.91	0.50
10	129.92	144.28	0.53
11	144.29	158.65	0.56
12	158.66	173.03	0.59
13	173.04	187.40	0.63
14	187.41	201.78	0.66

15	201.79	216.1 5	0.6 9
16	216.16	230.5 2	0.7 2
17	230.53	244.9 0	0.7 5
18	244.91	259.2 7	0.7 8
19	259.28	273.6 5	0.8 1
20	273.66	288.0 2	0.8 4
21	288.03	302.3 9	0.8 8
22	302.40	316.7 7	0.9 1
23	316.78	331.1 4	0.9 4
24	331.15	345.5 2	0.9 7
25	345.53	359.8 9	1.0 0

• Considérese el Salario Básico Unificado (SBU) vigente a la fecha de la notificación al propietario del inmueble para la determinación del valor a cancelar por concepto de infracción.

- g. Plazo de pago: El infractor cancelará el valor de la multa en el plazo de quince días, contados desde la fecha de la suscripción del acta de juzgamiento. Quien no cumpliere esta disposición se le recargará los intereses establecidos en Código Tributario.
- h. Reincidencia: En caso de reincidencia la Comisaría abrirá un nuevo expediente, y sancionará con el doble de la multa establecida a la primera infracción.

**Art. 196 Procedimientos.** Se contemplará, además, los siguientes procedimientos:

- a. Demolición de la obra: los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin acatar las normas de zonificación, no cuenten con planos aprobados, ni con permiso de construcción, cuando se hubiesen realizado trabajos de construcción en zonas de riesgo, predios irregulares y asentamientos ilegales.
- b. Ejecución de la obra: cuando el urbanizador no hubiese terminado con las obras conforme al proyecto de urbanización, se efectivizará la garantía para culminar los trabajos siempre que no excedan con el valor del monto entregado de garantía.
- c. Suspensión de la obra: cuando se construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con los respectivos permisos; los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo. Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente. Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso. Los

- que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal. Los que urbanicen o construyan de acuerdo con las autorizaciones caducadas o revocadas.
- d. Revocación de la aprobación de planos: cuando los que construyan hubiesen señalado fallos en los datos e información dolosa.
  - e. Retención de la garantía y multa: cuando no se hayan ejecutado las obras de construcción de la edificación conforme a los planos aprobados.
  - f. Restitución del estado original: los que construyan, amplíen o derroquen 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 bienes de terceros. El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., por equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc.,
  - g. Aprobación: cuando los documentos sean favorables para continuar con los trabajos de construcción y se hayan cancelado las multas pertinentes.

#### **Art. 197 De las urbanizaciones:**

- a. Suspensión de obras por incumplimiento de la normatividad vigente: Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas y especificaciones de esta Codificación y sus reglamentos, la GAD a través de la Dirección de Planificación controlará y fiscalizará las Urbanizaciones, quien ordenará la suspensión de las obras y sólo podrán reiniciarse una vez que se someta a las regulaciones establecidas.
- b. Suspensión de obras por impedimento al control o fiscalización: Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidieren el control o fiscalización que deban realizar tanto las empresas que proveen de los servicios básicos, como las respectivas Direcciones de Gestión Municipales, el GAD ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado en que se hallaren y el Comisario de Construcciones sancionará la infracción con una multa de 1 USD por cada metro cuadrado. En caso de reincidencia, la Comisión de Planificación, solicitará al Concejo Municipal la revocatoria de la ordenanza de aprobación.
- c.

#### **DISPOSICION GENERAL**

**PRIMERA.**-Quedan derogadas los Artículos de las Ordenanzas que se opongan a la presente.

**SEGUNDA.**-Hasta que la Autoridad Agraria Nacional defina la extensión de la Unidad Productiva Familiar el GAD Municipal establecerá el tamaño mínimo de manera que asegure la obtención de beneficios económicos.

#### **DISPOSICION FINAL**

**UNICA.**- La presente ordenanza entrara en vigor a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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



Firmado electrónicamente por:  
**HENRY WALTHER  
MEJIA GUERRERO**

**Abg. Henry Walther Mejía Guerrero**  
**ALCALDE DEL GAD-MS**



Firmado electrónicamente por:  
**DIANA LIZBETH  
POZO  
VILLARREAL**

**Abg. Diana Lizbeth Pozo Villarreal**  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**CERTIFICO:** Que la presente “**ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTON SUCUMBIOS**” fue discutida y aprobada por el Seno de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sucumbíos, en primer y segundo debate en dos sesiones ordinarias, de fecha viernes veintisiete de agosto y viernes diez de Septiembre del año dos mil veintiuno.

**La Bonita, 13 de Septiembre de 2021.**



Firmado electrónicamente por:  
**DIANA LIZBETH  
POZO  
VILLARREAL**

**Abg. Diana Lizbeth Pozo Villarreal  
SECRETARIA GENERAL DEL GAD-MS**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SUCUMBÍOS.-** Abg. Diana Lizbeth Pozo Villarreal, Secretaria de Concejo, a los trece días del mes de septiembre del dos mil veintiuno, a las 09H00.- Visto de conformidad con el Art. 322 inciso 4, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente: “**ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTON SUCUMBIOS**”, ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

**La Bonita, 13 de Septiembre del 2021**



Firmado electrónicamente por:  
**DIANA LIZBETH  
POZO  
VILLARREAL**

**Abg. Diana Lizbeth Pozo Villarreal  
SECRETARIA GENERAL DEL GAD-MS**

**ALCALDÍA.-** De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la presente: “**ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTON SUCUMBIOS**” y ORDENO su PUBLICACIÓN a través de la Gaceta del Registro Oficial y en el dominio web de la institución, siendo las 15H00 del día lunes trece de septiembre del dos mil veintiuno.

**La Bonita, 13 de Septiembre del 2021**



Firmado electrónicamente por:  
**HENRY WALTHER  
MEJIA GUERRERO**

**Abg. Henry Walther Mejía Guerrero**  
**ALCALDE DEL GAD-MS**

**CERTIFICACIÓN.-** Entrega y firma la: “**ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTON SUCUMBIOS**” y ordena su publicación a través de la Gaceta del Registro Oficial y del dominio Web de la institución, el Abg. Henry Walther Mejía Guerrero, Alcalde del Cantón Sucumbíos, siendo las 15H00 del día lunes trece de septiembre del dos mil veintiuno.

**LO CERTIFICO.-**

**La Bonita, 13 de Septiembre del 2021**



Firmado electrónicamente por:  
**DIANA LIZBETH  
POZO  
VILLARREAL**

**Abg. Diana Lizbeth Pozo Villarreal**  
**SECRETARIA GENERAL DEL GAD-MS**



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](http://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.