

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SOZORANGA**

**ORDENANZA PARA LA IMPLEMENTACIÓN
DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN
DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**ORDENANZA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
DEL CANTÓN SOZORANGA**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República (en adelante 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 y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

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

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

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

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

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

Qué, de conformidad con el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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 260 de la Constitución dispone que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno

Que, los artículos 264 numeral 1 de la Constitución de la República, artículos 54 letra e) y 55 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señalan que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular su uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

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

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

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

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

Que, el artículo 415 de la Constitución dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de

ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

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

Que, el artículo 7 inciso primero en concordancia con el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que es atribución del Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, a partir de su publicación en el Registro Oficial Suplemento No. 790 de fecha 05 de julio de 2016, se encuentra vigente la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, que en su artículo 1 establece como objeto el siguiente: “Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno”;

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

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 12 define los instrumentos para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, determinando en el número 3 que los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias;

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SOZORANGA

En ejercicio de las facultades establecidas en los Arts. 240, 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 7; 55 literal a); y, 57 literales a) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

TITULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- Definición. - El Plan de Uso y Gestión del 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 SOZORANGA.

Art. 2.- Ámbito. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el territorio de la jurisdicción del Cantón SOZORANGA.

Art. 3.- Objetivos. - El PUGS en general procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón SOZORANGA, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico y a distribución de usos, equipamientos actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, 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 ordenanza:

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

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, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

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 del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

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 del Cantón Sozoranga contendrá 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 responden a los objetivos de desarrollo y al 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 a 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 PUGS la presente Ordenanza y los siguientes mapas:

- 1) Mapa Político Administrativo
- 2) Mapa Red Vial Cantonal
- 3) Mapa Hidrográfico
- 4) Mapa de Uso de suelo
- 5) Mapa de Geomorfología
- 6) Mapa de Cobertura y Uso de suelo
- 7) Mapa de Conflictos de Uso
- 8) Mapa de Comunidades Territorios y Nacionalidades
- 9) Mapa de Clases Agrológicas
- 10) Mapa de Áreas Urbanas
- 11) Mapa de Aprovechamiento Extractivo
- 12) Mapa de Asentamientos Humanos
- 13) Mapa de Áreas de Conservación
- 14) Mapa de Asignación de Usos por Categoría de Polígono de Intervención Territorial
- 15) Mapa de División Barrial
- 16) Mapa de Altura de Edificaciones
- 17) Mapa de Aptitud Física Constructiva
- 18) Mapa de Bienes Inmuebles Patrimoniales
- 19) Mapa de Equipamiento Social e Infraestructura Productiva
- 20) Mapa de Estado de Consolidación
- 21) Mapa de Predios Ocupados y Vacantes
- 22) Mapa de Sistema Público de Soporte
- 23) Mapa de Asignación de Usos a Nivel Urbano
- 24) Mapa de Propuesta Final por Parroquia

SECCIÓN PRIMERA: VIGENCIA, REVISIÓN E INTERPRETACIÓN

Art. 7.- Vigencia y Revisión. El PUGS estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y

cualquiera que haya sido su causa, la actualización del 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 la revisión y actualización de PDOT y 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 Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo y se pondrá a consideración de la Comisión de Planificación y del Concejo Municipal para su aprobación.

Art. 9.- Interpretación y aplicación. La Interpretación y aplicación de las disposiciones del PUGS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad Única y exclusiva del Concejo Municipal, para lo cual contará con la documentación original del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación.

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 asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. La autonomía. El GAD Municipal ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos

descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:

a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

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

8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

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 y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
2. La obligación de destinar los predios 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 en el suelo rural se establece en 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 permiso de construcción.

CAPITULO III

CATEGORIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – COT

Art. 13.- Objeto. El objeto de las categorías de ordenamiento territorial es la asignación espacial de usos en el territorio, zonificándolo 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 ellas las 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 ésta 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, o a 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 de Desarrollo 2017-2021. Toda una Vida” (para el Buen Vivir): la reducción de brechas; cambio de la matriz productiva; y, la sustentabilidad patrimonial.
- Lineamientos de agenda regulatoria sobre la utilización del territorio y de sus recursos naturales, que orientaran el uso y aprovechamiento del medio físico para la formulación de planes complementarios, programas, proyectos.
- Determinación de indicadores y fijación de metas de gestión.

- Las necesidades expresadas por la autoridad en su plan de trabajo.

CAPITULO IV

LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR

Art. 16.- Definición. La Unidad Productiva Familiar es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio. Esta unidad de medida se aplicará para determinar la extensión de los predios 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 extensión de la Unidad Productiva Familiar será fijada por la Autoridad Agraria Nacional, de acuerdo con información catastral, planes de ordenamiento territorial o mapas de zonificación biofísica, mapas de los sistemas productivos e información socio económica, 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 un salario básico unificado; y,

b) Excedente. Destinado al pago del valor de la tierra e inversiones dirigidas al mejoramiento de los sistemas de producción agraria.

TITULO II

PLANEAMIENTO DEL USO Y DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO

CAPITULO I: SUELO

SECCION PRIMERA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 19.- Suelo. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las

decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

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 de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

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 14.43% del total de predios existentes con densidades mayores 65hab/ha.

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 73.64% 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 protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Ocupa el 11.92% de la superficie; para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipal acogerá 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 agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, 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 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, 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 establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo 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. Sozoranga no presenta áreas de expansión urbana.

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, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

De acuerdo a esta definición las categorías de ordenamiento dentro del cantón Sozoranga están definidas de acuerdo a la siguiente tabla:

Clasificación	Subclasificación	Categoría	Área (ha)	Porcentaje (%)
Rural	Suelo rural de producción	B2 tierras con limitaciones muy importantes, consideradas tierras	21641.48	51.29

		de protección		
		C3 tierras aptas para agricultura con limitaciones importantes	3414.44	8.09
		C4 tierras aptas para agricultura con limitaciones muy importantes	1716.54	4.07
		P tierras aptas para pastoreo	132.47	0.31
	Suelo rural de aprovechamiento extractivo	Extracción de recursos naturales no renovables	65.84	0.16
	Suelo rural de protección	Fenómenos de remoción en masa	262.32	0.62
		Protección hídrica	558.29	1.32
		Representación directa	13701.37	32.47
		Derecho de vía estatal	81.97	0.19
		Derecho de vía provincial	404.92	0.96
Urbano	Suelo urbano consolidado	Sozoranga	2.154	0.005
		Nueva Fátima	0.598	0.001
		Tacamoros	2.686	0.006
	Suelo urbano no consolidado	Sozoranga	30.522	0.072
		Nueva Fátima	15.939	0.038
		Tacamoros	13.603	0.032
	Suelo urbano de protección	Sozoranga	124.101	0.294
		Nueva Fátima	14.447	0.034
		Tacamoros	13.840	0.033
Total			42197.52	100.00

SECCIÓN SEGUNDA: APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Art. 23.- Aprovechamiento urbanístico o de suelo. El 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 45 grados.

Art. 26.- Fraccionamiento en suelo urbano y rural de expansión urbana. El GAD Municipal, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GAD Municipal.

Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularan mediante la LOOTUGS y las ordenanzas.

CAPITULO II: USOS DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 27.- Definición. Uso del suelo es el destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo que dispongan el PDOT y el PUGS y sus instrumentos complementarios en zonas y sectores específicos determinados en el territorio del Cantón SOZORANGA.

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 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. 30.- Clasificación de 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: NORMAS PARA DIVISIÓN DEL SUELO Y CONTROL DE LAS EDIFICACIONES

Art. 31.- Las normas para la conformación de lotes rigen para cada uno de los sectores de planeamiento y se refieren a los siguientes indicadores:

- Tamaño del lote.
- Frente.
- Tamaño del lote por vivienda.

Art. 32.- Las normas para el control de las edificaciones rigen para cada uno de los sectores de planeamiento y se refieren a los siguientes indicadores:

- Coeficiente de ocupación del suelo COS.
- Coeficiente de utilización del suelo CUS.
- Tipo de implantación.
- Altura.
- Retiros.

Art. 33.- Las características de ocupación del suelo que regirá en el área urbana, se especifican en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 34.- Con el propósito de satisfacer las demandas de suelo para la realización de los proyectos de lotizaciones que constan en los Planes de desarrollo urbano, de acuerdo al COOTAD.

Art. 35.- Los notarios, para autorizar y los registradores de la propiedad para inscribir una escritura, deberán exigir la autorización del Concejo concedida para la parcelación de terrenos.

Art. 36.- En el caso de partición judicial de inmuebles situados en el área urbana, los jueces ordenarán que se cite la demanda al respectivo Municipio y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del mismo, y;

Art. 37.- Aprobado un proyecto de urbanización constitutivo de los planes de desarrollo urbano, los planes de terrenos comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de parcelación o solicitar al Concejo la reestructuración parcelaria.

Art. 38.- Cuando la propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor catastral”.

Art. 39.- Para su determinación, el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Sozoranga considera el COOTAD que establecen que:

“Los proyectos de lotizaciones o parcelaciones presentados por los interesados, previo informe del Departamento de Planificación de la Municipalidad podrá ser aprobados o rechazados por el Concejo” y,

“Que, en las parcelaciones y lotizaciones no aprobadas por la Municipalidad, no surtirán efecto alguno las ventas o promesas de venta realizada y por instrumento público o privado o cualquier otra forma”...

SECCIÓN TERCERA: NORMAS PARA LA IMPLANTACIÓN Y EL CONTROL DEL USO DE SUELO

Art. 40.- Los usos de suelo urbano se clasifican en globales y pormenorizados.

Los globales son genéricos dentro del desarrollo de la ciudad y pueden ser: residenciales, comerciales, industriales, equipamientos, servicios públicos y áreas de protección ecológica.

Los usos de suelo pormenorizados se refieren a la particularidad de los usos globales que se especifican en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

De acuerdo a la localización de las actividades urbanas, la ciudad de se divide en sectores de planeamiento, asignando el presente Plan los usos globales y pormenorizados que podrán receptor estas áreas.

Los usos globales hacen referencia a los usos aplicados para el control y desarrollo de la zona urbana y pueden ser: comercio, vivienda, turismo, intercambio, administración, servicios, equipamiento y áreas de protección y preservación ecológica.

Los usos del suelo pormenorizados se refieren en forma concreta a las normas establecidas en el plano No. 7 y en el cuadro general de normas de sectorización.

Art. 41.- Las normas de usos de suelo asignadas por el Plan de Desarrollo Urbano rigen para cada sector de planeamiento.

Art. 42.- Todos los usos expresamente no permitidos en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO se entenderán que están prohibidos, según lo estipulado en la Ley de Derecho Público.

Los usos del suelo residencial establecidos para cada sector de planeamiento pueden ser:

Vivienda unifamiliar con portal,

Vivienda bifamiliar con portal,

Vivienda unifamiliar continua sin retiro,

Vivienda bifamiliar continua sin retiro,

Los usos del suelo comercial, para los sectores de planeamiento destinados al intercambio, pueden ser:

- Los correspondientes al intercambio comercial menor o vecinal y es compatible con la vivienda, como:
Venta de abarrotes.

Tiendas naturistas.

Boticas y farmacias.

Bazares.

Joyerías, relojerías y artesanías.

Papelerías, copiadoras y útiles escolares.

Ropa confeccionada, textiles.

Alquiler de videos.

Menaje.

- Los correspondientes al intercambio comercial de carácter urbano, para el intercambio de productos y servicios, excepto:

Gasolineras.

Distribuidoras de gas.

Vehículos y maquinaria.

Materiales de construcción.

Art. 43.- Con el propósito de satisfacer las necesidades de la población en la dotación del equipamiento, se han tomado terrenos que en ningún caso se concederán licencias que permitan divisiones de suelo, transformación de edificaciones y de usos existentes que provoquen el aumento de valor y encarezcan su adquisición por parte de la Municipalidad.

De conformidad con el Plan de Equipamiento Comunitario y de reservas de suelo que constan en el plano No. 19 deberán ser respetados por la Municipalidad y los

particulares y no podrán ser modificados sino solamente conforme a lo prescrito en el COOTAD.

Art. 44.- Los usos de suelo artesanal, son aquellos usos destinados a la producción artesanal de bienes y pueden ser:

- **Artesanal compatible:** corresponde a locales que sean compatibles con otros usos, especialmente con el residencial, que no generen molestias ocasionadas por malos olores, ruidos, atracción de insectos, roedores, movimiento excesivo de personas y que no requieran instalaciones especiales de energía eléctrica, agua potable y canalización. Este tipo de usos es compatible con la vivienda por lo que es permisible su localización en la zona poblada de la ciudad.

- **Artesanal incompatible:** corresponden a pequeñas industrias y talleres artesanales de mediano impacto que ocasionan molestias a la población residente en los predios cercanos, requieren instalaciones especiales de transporte pesado para el traslado de materia prima y productos.

Es necesario indicar que en la ciudad no se permitirá el emplazamiento de unidades industriales.

SECCIÓN CUARTA: USO RESIDENCIAL

Art. 45.- Residencial. Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas).

Art. 46.- Clasificación del uso residencial. Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres 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 comercios 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 de nivel barrial y sectorial y 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, o, planes especiales establecerá las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, lo cual debe ser aprobado por el Concejo Municipal del Cantón SOZORANGA
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, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del POT.

Art. 47.- Condiciones de implantación del uso residencial. La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a 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 comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del CUS 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 comercios 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 respetaran 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 QUINTA: USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Art. 48.- 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. 49.- 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. Comercio barrial (C1). - Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.

a) Comercios básicos: Son usos 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;

b) Servicios básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y

prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.

c) Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 200m².

d) Alojamiento doméstico (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

2. Comercial y de servicios sectorial (C2): Estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas 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) Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a comercios y almacenes que no superan los 400 m². de área útil.

d) Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser concedida por el Departamento de Justicia, Policía y Vigilancia, condicionada para cada caso, dependiendo de las circunstancias de fechas festivas o costumbres 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 generadora 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 juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracciones de ocio. Es prohibida su implantación en un radio menor a 100 m en relación a equipamientos educativos, y su funcionamiento es exclusivamente diurno.

3. Comercio zonal (C3). - Son actividades que se generan en centros, Subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

a) Centros de diversión: Son usos 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 m., en 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 al 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 permiten su uso en las áreas del centro histórico.

e) Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m². 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 de suelo residencial deben ser condicionados. 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 cita, salas de masaje, lenocinios, y prostíbulos. Deberán tener accesos bien distribuidos, estar alejados mínimo a 1 00m de la vía principal, no estar cercanos a equipamientos de concentración masiva en un radio de 1 000m y estar debidamente socializados y coordinados con los habitantes del entorno que lo rodea.

b) Venta de vehículos y maquinaria pesadas: Comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores 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, olores, 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 arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su planificación los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.

Art. 50.- 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 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 Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe de la Dirección de Gestión de Obras Públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental nacional y local vigente y las disposiciones de la Dirección Gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley;
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, 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 Ordenamiento Territorial 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 cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Art. 51.- Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios. Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.

- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1 B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A 6 CZ1 B 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 a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZ1 que formen parte o estén integrados a

hoteles calificados por el Ministerio de Turismo y que cuenten con la Licencia Anual de Funcionamiento (LAF).

- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno 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 cambien de razón social, de 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 todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza y leyes vigentes de Control del Ambiente, previamente a la autorización por parte del GAD Municipal.
- Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m² de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. 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 cuales 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 predios, 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 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo a sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio; Una distancia de 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras;
 - En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
 - A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
 - A 1.000 m. del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;
 - A 1.000 m. 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 m. 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 zonificación de esta Ordenanza;

- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 12 m. 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), 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 Planificación y Ordenamiento Territorial y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

SECCIÓN SEXTA: USO INDUSTRIAL

Art. 52.- 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, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

1. De impacto bajo (1): Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

- **Manufacturas:** Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y,

- **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, si los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

2. De impacto medio (2): 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 requieren 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 (3): 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 (4): 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.

Art. 53.- Condiciones Generales de implantación del 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 13 e 14 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 y Ordenamiento Territorial, 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 a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán 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 realizara conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las - disposiciones de la Unidad de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley 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.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por maquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetaran a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Unidad de Ambiente y 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 e inflamables, deberán sujetarse 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 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, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Art. 54.- Condiciones específicas de implantación para cada tipo de uso industrial:

1. Industrial de bajo impacto (1). Para su funcionamiento cumplirán con las condiciones establecidas por la Unidad de Ambiente, con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las expedidas para el efecto. Los proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón SOZORANGA, contarán con el Certificado Ambiental, emitido por la Unidad de Ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.

2. Industrial de mediano impacto (2). Estas industrias para su funcionamiento deben:

- 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.
- Para el primer grupo (2A), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón SOZORANGA, contarán con el Certificado Ambiental, emitido por la Unidad de Ambiente previo a su construcción y funcionamiento.
- Para el segundo grupo (2B), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón SOZORANGA, contarán con la Licencia Ambiental emitida por la Unidad de Ambiente previo a su construcción y funcionamiento.

3. Industrial de alto impacto (3). Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado ambiental - obtenida en base a una Auditoria Ambiental - emitido por la Unidad de Ambiente, para industrias que se encuentran funcionando y operando;

- Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Sozoranga, contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Unidad de Ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.
- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- 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 Sozoranga y demás determinadas por el INEN.
- Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
- Observar el retiro establecido por la Unidad Ambiental, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

4. Industrial de alto riesgo (4). Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado Ambiental - obtenida en base a una Auditoria Ambiental - emitido por la Unidad Ambiental.
- Para proyectos o actividades industriales nuevas que se van a asentar en el Cantón Sozoranga contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Unidad de Ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.
- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- 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 Sozoranga y demás determinadas por el INEN.
- Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
- Observar el retiro establecido por la Unidad de Ambiente, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

Art. 55.- Condiciones de implantación de actividades agroindustriales. Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamiento industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales, observarán un retiro de 10m como aislamiento perimetral. Actualmente el cantón Sozoranga no cuenta con suelo industrial.

SECCIÓN SÉPTIMA: USO EQUIPAMIENTO

Art. 56.- Equipamiento (E). Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, deporte, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y prácticas religiosas, y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde

concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población.

Art. 57.- 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 asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- Recreación y deporte (D): el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; 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 pública (A): son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas 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 público 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.

Art. 58.- 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 la misma 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 1.000 m. 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:
 - a) Reutilización y reciclaje de materiales
 - b) La recuperación y aislamiento específico de materiales contaminantes tóxicos y peligrosos
 - c) 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.
6. 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

El siguiente cuadro resumen especifica los usos determinados para el suelo rural:

Destino de Uso	Código	Definición	Categorías
Residencial	R	Consiste en los inmuebles destinados a vivienda, sirven para proporcionar alojamiento permanente a las personas de núcleos familiares o sin parentesco	Categoría 1. Vivienda unifamiliar Categoría 2. Vivienda plurifamiliar o colectiva Categoría 3. Vivienda comunitaria Categoría 4. Residencia arrendada
Industrial	I	Corresponde a los edificios o parte de ellos que se destinan a operaciones de producción en general (cambios físicos, químicos o biológicos de materias primas), transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos	Categoría 1. Producción Industrial Categoría 2. Almacenaje Categoría 3. Talleres domésticos Categoría 4. Producción artesanal
Equipamiento	E	Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado	Servicios sociales: Educación, cultura, salud, bienestar social, recreación, religioso Servicios públicos: Seguridad ciudadana, administración pública, servicios funerarios, transporte, especial
Protección Ambiental y	PAE	Corresponde a usos destinados a la conservación asegurando la gestión	Áreas de conservación y uso sustentable

Destino de Uso	Código	Definición	Categorías
Ecológica		ambiental y ecológica. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos	Bosque y vegetación protectora Áreas protección hídrica Áreas de intervención especial y recuperación
Patrimonio Histórico y Cultural	PHC	Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse	No aplica
Recursos Naturales	RN	Corresponde a las áreas cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria, y otras actividades productivas	Recursos naturales renovables Agropecuario: Relacionado a cultivos y cría de ganado Forestal: Actividades de aprovechamiento forestal Piscícola: Producción de especies de agua dulce y actividades relacionadas Recursos naturales no renovables Actividad Minera: Dedicadas a la explotación del subsuelo
Agrícola Residencial	AR	Corresponde a suelos próximos a las áreas urbanas consolidadas, donde existe vivienda combinada con actividades agrícolas, pecuarias y de pesca para autoconsumo	No aplica
Comercial y de Servicios	CS	Corresponde a los inmuebles destinados al acceso público para el intercambio comercial o de servicios	Comercial de servicio barrial Comercial de servicio sectorial Comercial de servicio zonal
Protección de Riesgos	PR	Zonas expuestas a amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo, según las vulnerabilidades identificadas	No aplica

En lo correspondiente al suelo rural se establece la siguiente asignación de destinos de uso para cada nivel de categoría de polígonos de intervención:

Categoría	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
B2 Tierras con limitaciones muy importantes, consideradas tierras de protección	PAE	RN-F	AR	I

C3 Tierras aptas para agricultura con limitaciones importantes	RN-A	AR	I	RN-NR
C4 Tierras aptas para agricultura con limitaciones muy importantes	RN-A	AR	I	RN-NR
P Tierras aptas para pastoreo	RN-A	AR	I	RN-NR
Extracción de recursos naturales no renovables	RN-NR	I	AR	R
Representación directa	PAE	PHC	R	RN
Protección hídrica	PAE	PHC	E	R
Fenómenos de remoción en masa	PR	PAE	CS	R
Derecho de vía estatal	E	I	RN-NR	R
Derecho de vía provincial	E	I	RN-NR	R

En lo que respecta al suelo urbano este contará con los siguientes usos:

Codificación De Asignación De Usos De Suelo	
Código	Asignación
100	Vivienda
200	Producción de Bienes Artesanales
300	Servicios Generales
310	Seguridad
320	Financiero
330	Transporte y Comunicación
340	Turismo y Afines
350	Alimentación
360	Servicios Profesionales
400	Servicios Personales Afines a la Vivienda
500	Intercambio
600	Equipamiento Comunal
610	Educación
620	Salud
630	Higiene
640	Aprovisionamiento
650	Deportes y Recreación
660	Culturales
670	Culto y Afines
680	Socio Asistencial
700	Agropecuaria
800	Usos No Urbanos y Especiales
810	Usos no Urbanos y Especiales (Camal, Cementerios, etc.)
820	Usos Especiales (Parques)
830	Usos No Urbanos (Área de Protección Forestal, Ecológica, Margen de Quebradas y Paisajística)

840	Usos Industrial (Gasolineras, Vulcanizadoras, Lavadoras, y Afines)
900	Gestión

Dentro de los usos específicos para cada parroquia y sector estos se registrarán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y de acuerdo a los mapas anexos en el documento.

SECCIÓN OCTAVA: NORMAS PARA EL MANEJO DE ÁREAS DE INTERÉS NATURAL Y NO URBANIZABLES

Art. 59.- En franjas paralela a las quebradas, en áreas de reserva natural SNP, en áreas con irregularidad topográfica y en áreas de riesgo natural por el deslizamiento del suelo e inundaciones, se determinan como áreas de protección y conservación del medio ambiente (15 m. de ancho desde el margen del nivel de máxima crecida de las quebradas), con el fin de mantener el equilibrio ecológico, biodiversidad y la preservación del paisaje natural. También servirán para la recreación pasiva y para usos agropecuarios.

Art. 60.- Los usos de suelo y las características de ocupación que deberán soportar estos Sectores de planeamiento se sujetarán a las normas específicas que se reglamentan en función de los usos asignados para estos sectores por el Plan de Ordenamiento Urbano.

- Dentro de estas franjas de protección se prohíben todas las construcciones nuevas, salvo parques lineales.
- Todos los usos de estos sectores deberán guardar estrecha relación con las actividades de recreación activa, pasiva y el turismo.
- En estas áreas la Municipalidad podrá emprender proyectos que incrementen los atractivos turísticos, estos proyectos deberán obedecer a los señalados en el Plan.
- Se prohíbe la tala de bosques y vegetación existentes en la franja de protección de las áreas no urbanizables por ser consideradas áreas de gran valor natural.

SECCIÓN NOVENA: USO APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES

Art. 61.- Aprovechamiento de recursos naturales (A 1). 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. Permitted 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 preservará 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 la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.
- b) Reglamentará 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. 62.- 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, así como la cría de ganado menor y mayor 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 agro silvícola (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): Será 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. 63.- 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 éstas, tierras cubiertas por pastizales naturales con potencial forrajero, que no reúnen 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 períodos de sequía o períodos 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. 64.- 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. 65.- Uso forestal (FR). Comprende áreas de bosques naturales que reúnen 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 a 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. 66.- 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. 67.- 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.
- La calidad 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 práctica 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. 68.- 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, rating o cayac.
- Cabalgata a caballo, solo por senderos existentes.
- Bicicleta de montaña y sus especialidades.

Art. 69.- 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 70% y áreas de alto valor ecológico.
2. Se propiciará el sistema agro forestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 70% al 100% 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 70%, 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 (áridos y pétreos).
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 apoyarán las iniciativas de proyectos eco-turísticos especiales, en que se fomente la educación ambiental, la investigación científica y el disfrute de la calidad escénica.

SECCIÓN DÉCIMA: USO PRESERVACION PATRIMONIAL

Art. 70.- 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. 71.- 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 DÉCIMO PRIMERA: USO PROTECCIÓN

Art. 72.- 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 Bosque Protectores, categoría que pertenece al Patrimonio Forestal del Estado, dentro del Cantón se definen los siguientes bosques protectores.

Bosque Protector	Ubicación	Área (ha)	Porcentaje (%)
Barrio Susuco	Sozoranga	101.74	0.241

- 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.

- Margen de protección (MP). Se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al 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
Quebrada	Hasta 3m	Faja paralela a margen.	5m
Rio	De 3 a 10m		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 cara 1 e 1 a al margen mínimo de:

Cuerpo de agua	Delimitación	Área natural de protección
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 sumara el margen de protección del talud.

- 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 de Obras Públicas y la Dirección de Planificación y Ordenamiento

Territorial, 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.

Red vial en razón de su jurisdicción y competencia	(A) Derecho de vía medido desde el eje de la vía	(B) Retiro de construcción medido a partir del derecho de vía (m)	(A+B) Retiro del eje de la vía al parámetro de fachada
Red vía estatal	25m	5m	30m
Red vía regional	20m	5m	25m
Red vía provincial	10m	5m	15m
Red vial cantonal	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.

Nombre	Área de protección
Línea de alta tensión (138 kv)	Desde el eje 15m
Línea de alta tensión (de 32 a 461 (v)	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

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 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.

- 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 y antrópicas.
- 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.
- 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. 73.- 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.

- 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.
- 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. 74.- 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 70% realizar actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.
3. Realizar las prácticas agroproductivas que contemplen la conservación de los suelos.
4. Se prohíben las actividades agroproductivas 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 los mismos. 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 agroproductivas 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 pudiese 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 la misma, 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 70% 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 70% equivalente a 31.5° (grados) 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 70% 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 DÉCIMO SEGUNDA: COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 75.- 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. 76.- 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.

CAPITULO III

OCUPACION Y EDIFICABILIDAD

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 77.- 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. 78.- 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. 79.- 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 definan en la LOOTUGS y en esta ordenanza.

SECCIÓN SEGUNDA: DEL CONTROL DE LA PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES EN LA CIUDAD DE SOZORANGA.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 80.- Obligación de Obtener Permiso Municipal.- Toda construcción, ampliación, remodelación o reparación de viviendas o edificios, así como la construcción de muros y cerramientos deberá efectuarse con la autorización del GAD del cantón Sozoranga, a través del Departamento de Planificación, en forma obligatoria, quien dará la respectiva línea de fábrica y deberá ser respetada bajo prevenciones de demolición en casos de desatención, en razón de que dicha línea se la otorgará cuidando las medidas adecuadas de higiene y salubridad en lo referente a instalaciones de los conductos de agua potable, alcantarillado y la vía pública.

Art. 81.- Obligación de Atenerse a las Normas Técnicas. - Todas las construcciones que se efectúen dentro de los perímetros urbanos del Cantón Sozoranga, deberán respetar la línea de fábrica y la altura mínima y máxima de la construcción establecida de acuerdo a las especificaciones contempladas en el Plan de Ordenamiento Urbano.

SECCIÓN TERCERA: DE LOS PROCEDIMIENTOS MUNICIPALES

Art. 82.- Para subdividir un terreno, integrar lotes, urbanizar, construir nuevas edificaciones o ampliar, modificar o reparar construcciones existentes, se requiere que las obras se sujeten a lo previsto en el Plan de Ordenamiento Urbano y la presente ordenanza.

Art. 83.- Para el efecto y la ejecución de las obras mencionadas en el artículo anterior se requerirá autorización previa del Departamento de Planificación, en caso de urbanizaciones y subdivisiones, serán aprobadas por el Concejo Municipal, previo informe del Departamento de Planificación.

Art. 84.- Toda Construcción deberá estar enmarcada dentro de la línea de fábrica determinada.

Art. 85.- En base al certificado de línea de fábrica, se planificará la división e integración de lotes, la construcción de nuevas edificaciones y la ampliación, modificación o reparación de las edificaciones existentes. Para ejecutar estas obras presentará previamente al Departamento de Planificación, los planos definitivos según los cuales se las realizarán y sin cuya aprobación no podrá llevarse a cabo ninguna obra.

Art. 86.- Se exceptúa de la obligación de presentar para aprobación de planos definitivos para la modificación o reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a modificaciones o reparación sea igual o menor al 10% de la superficie construida en el predio; a menos que las modificaciones o reparaciones traigan

consigo el cambio de uso en la edificación o en el lote. Tampoco se requerirá aprobar planos para efectuar obras de reparación total o parcial de cubiertas cualquiera que fuere el área, sin que deje de ser obligatoria la obtención del respectivo permiso de construcción.

Art. 87.- La Municipalidad permitirá o prohibirá, la iniciación, continuación, entrega y utilización de las indicadas obras de no cumplirse con los requisitos y trámites previstos en esta ordenanza.

Art. 88.- Las edificaciones destinadas para uso multifamiliar, recreacional, asistencial, templos, oficinas, industrias, etc., deberán proveerse del equipo indispensable contra incendios establecido por el cuerpo de Bomberos.

Art. 89.- En toda el área urbana no se permitirá el uso de carteles, letreros, afiches, propagandas de todo tipo que atenten contra la estética de la urbe, estas propagandas deberán estar adheridas al plano vertical del establecimiento. En ningún momento se permitirán letreros o propagandas que sobresalgan la cuarta parte del ancho de la acera.

Art. 90.- En el caso de urbanizaciones se solicitará una inspección antes de cubrir las redes subterráneas de agua, alcantarillado, electricidad y teléfono, otra inspección se realizará antes de colocar la rodadura de las vías, una vez que se haya construido los bordillos de las aceras, la inspección definitiva se realizará una vez que las obras de urbanización hayan terminado en su totalidad.

DE LA PLANIFICACIÓN

Art. 91.- El Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad, considerando los artículos del COOTAD referidos al desarrollo urbanístico, con el fin de conseguir un desarrollo físico ordenado de la ciudad, recomienda una serie de procedimientos que deberán cumplir para la aprobación y concesión de los diferentes instrumentos de la planificación como son: líneas de fábrica, certificados de afección, permisos de construcción y aprobación de planos:

NORMAS TÉCNICAS PARA TRÁMITES DE PROCEDIMIENTOS LEGALES

- **CERTIFICADOS DE AFECCIÓN Y LÍNEAS DE FÁBRICA**

Art. 92.- El Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad, considerando los artículos --- del COOTAD referidos al desarrollo urbanístico, con el fin de conseguir un desarrollo físico ordenado de la ciudad, recomienda una serie de procedimientos que deberán cumplir para la aprobación y concesión de los diferentes instrumentos de la planificación como son: líneas de fábrica, certificados de afección, permisos de construcción y aprobación de planos:

- **CERTIFICADOS DE AFECCIÓN Y LÍNEAS DE FÁBRICA**

Art. 93.- Estos certificados deben ser entregados por la Municipalidad a la población mediante su Departamento de Planificación (Departamento Técnico), pueden ser solicitados para donaciones, ventas, planificación de vivienda o edificaciones, urbanizaciones, subdivisiones y tendrá un costo de 4% del SBU.

Art. 94.- Para cualquiera de estas razones que la ciudadanía solicite, deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Formulario de Regulación Urbana o Línea de Fábrica Municipal.
2. Escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad, (en caso de ser necesario se deberá presentar también, certificado simple actualizado del Registro de la Propiedad).
3. Carta de pago del predio urbano del año en curso.
4. Certificado de no adeudar a la Municipalidad.
5. Copia de la Cédula de Identidad.

Art. 95.- Con la presentación de estos documentos los funcionarios del Departamento de Planificación, conjuntamente con el solicitante, acordarán la fecha de inspección al inmueble. En esta visita se realizará lo siguiente:

- Verificación de la ubicación y la existencia física del terreno.
- Medición con exactitud de cada uno de los lados del terreno para comprobar su concordancia con el plano existente, y poder obtener el área y forma del mismo.
- Verificación de la existencia o no de afecciones por algún proyecto urbanístico tales como: apertura o ampliación de vías, espacios para áreas verdes o algún otro equipamiento.
- **Art. 96.-** A más de la información recogida en el terreno, los certificados de afección y línea de fábrica proporcionarán a la ciudadanía los indicadores establecidos para sectores en la presente propuesta del Plan de Ordenamiento Urbano de Sozoranga.

El certificado de afección y línea de fábrica contiene:

- Datos de identificación:

- Datos del propietario.
- Ubicación.
- Motivo de solicitud.
- Situación legal.
- Clave catastral.
- Croquis de ubicación del terreno con el nombre de las calles colindantes,

- Certificado de afección:

- Tipo de implantación.
- Tipo de vivienda permitido.
- Usos del suelo.
- Retiro frontal posterior y lateral en el caso de haberlo.
- Altura máxima de la edificación y número de pisos permitidos.
- C.O.S. máximos.
- C.U.S. máximos.
- Tamaños de lote mínimo y máximo, longitud de frentes permitidos para lotizaciones y parcelaciones.
- Ancho de la Vía Principal

Art. 97.- El certificado de línea de fábrica caduca a los 6 meses después de concedido a menos que basándose en él se hubiera presentado una solicitud de aprobación para ejecutar una obra.

• **APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES EN GENERAL**

Art. 98.- TRÁMITE.- Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad de Sozoranga, y su zona de influencia; centros urbanos parroquiales, zonas de expansión urbana y otras formaciones urbanas determinadas por el Plan de Ordenamiento Urbano, desee levantar una edificación nueva (que supere los 36m²), ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc., deberá presentar ante el Director de Planificación la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, adjuntando los siguientes documentos:

- 1) Solicitud en papel VALORADO dirigida al Director de Planificación;
- 2) Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- 3) Línea de fábrica y certificado de afección;
- 4) Copia de Escritura debidamente legalizada (en caso de ser necesario se deberá presentar también, certificado simple actualizado del Registro de la Propiedad);
- 5) Copia de la Cédula de Identidad del propietario;
- 6) Copia de carta de pago del predio urbano del año en curso;
- 7) Original y una copia de juego de planos, debidamente legalizados con la firma de un profesional Arquitecto
- 8) Formulario para la aprobación de planos; y,
- 9) Título de crédito por el pago de derechos de aprobación de planos del uno por mil de conformidad al avalúo respectivo de la construcción.

Art. 99.- Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadrados en carpetas de color azul en tamaño según Norma INEN A-4. Estarán compuestas de plantas y elevaciones, dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala 1:20; y, otras escalas en casos especiales que disponga el Plan de Ordenamiento Urbano.

Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.

Art. 100.- Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, en ningún caso dicho plano dejará de contener lo siguiente:

- a) Ubicación de lote, en la manzana que corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima de 1:50; o simplemente la ubicación sistemática, con acotaciones precisas de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción;
- b) Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto en una escala máxima de 1:200 del lote total del terreno que se disponga para el proyecto, donde constará la orientación, el

- área total en números, las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,
- c) Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a demolerse, o requieren ampliarse o mantenerse, éstas deberán constar conjuntamente en las áreas proyectadas, de manera que se identifiquen y se diferencien las unas con las otras.

Art. 101.- La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes.

Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redonda o diagonal que permita amplia visibilidad.

Todos los locales o ambientes que forman las plantas, llevarán una leyenda que indique su destino, planos estructurales, sanitarios y eléctricos.

Art. 102.- Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio y que guarden relación con el entorno.

Art. 103.- Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas, y la escala 1:50.

Art. 104.- El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50.

Art. 105.- En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- a) Simbología;
- b) Especificaciones técnicas;
- c) Área total del lote en metros cuadrados;
- d) Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados;
- e) Nombre del propietario;
- f) Nombre y firma del Arquitecto proyectista;
- g) Nombre y firma del calculista o especialista cuando sea el caso;
- h) Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
- i) Espacio para sellos y firmas municipales.

Art. 106.- Construcción que requiere Informe Estructural. - En caso de que la construcción sea de más de dos plantas se adjuntará el informe estructural en el sentido de que la estructura corresponde al diseño del proyecto y tendrá firma de respaldo de un Ingeniero Civil.

Para construcciones que tengan más de tres plantas será necesario adjuntar el cálculo estructural (planos dos copias a escala 1:50 o 1:100) y estudio de suelo correspondiente respaldados por firma de un Ingeniero Civil.

En caso de que la construcción tenga más de cuatro plantas de altura o cuando se trate de proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado. En estos casos su aprobación, previo el

informe del Departamento de Planificación, se deberá adjuntar además los informes del Cuerpo de Bomberos.

Para la aprobación de planos de proyectos: industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, implantaciones agroindustriales y locales de tolerancia, su ubicación será fuera del límite urbano, además se adjuntará el estudio del impacto ambiental aprobado por el organismo correspondiente o por la Unidad de Medio Ambiente Municipal según el caso, quienes darán las soluciones técnicas para evitar contaminación por residuos sólidos, líquidos, emisión gases ruidos y vibración.

No se tramitará la aprobación de planos, si uno de los documentos que deben presentarse, adjuntos a la solicitud estuvieren caducados.

Art. 107.- Una vez presentados los planos para su aprobación el Departamento de Planificación, tendrá el término de quince días para revisar los planos, y una vez que se verifique el cumplimiento de todos los requisitos técnicos y legales, previo a su aprobación el Departamento comunicará al Propietario para que cancele la tasa correspondiente por aprobación de planos que será del uno por mil del avalúo del proyecto de construcción.

Art. 108.- Si los planos no fueren aprobados, el Departamento de Planificación, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias, para que el propietario realice las correcciones pertinentes, previa su aprobación.

• APROBACIÓN DE URBANIZACIONES O LOTIZACIONES

Art. 109.- NORMAS TÉCNICAS DE FRACCIONAMIENTO URBANO. - Las normas para la conformación de lotes en áreas urbanas, rigen para cada uno de los sectores y se refiere a los siguientes indicadores:

- a) El área mínima del lote será de 90 m²;
- b) El frente del lote, será mínimo de SIETE metros (7 m) lineales; y,
- c) En el caso de que se realizaren proyectos de vivienda de interés social por parte del gobierno municipal o alguna otra institución del Estado, el área mínima del lote será de 98 m²., manteniendo el frente del lote hacia la vía pública con mínimo de 7 metros lineales.
- d) Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7.00 m.);
- e) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
- f) Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- g) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por la Dirección de Planificación;
- h) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de

ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, si no se proyectan un Ochavamiento con radio de 3 metros;

- i) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al cuarenta y cinco por ciento (45%);
- j) En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al doce por ciento (12%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Planificación;

Art. 110.- PROHIBICIÓN DE DIVISIÓN. - No se puede proceder al fraccionamiento cuando los lotes resultantes contengan medidas inferiores a las indicadas en el Artículo precedente.

CESIÓN DEL TERRENO A FAVOR DEL GAD DE SOZORANGA EN LOTIZACIONES, URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Art. 111.- OBLIGACIÓN DE CESIÓN GRATUITA.- En los proyectos de urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamientos municipales previstas en el Art. 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sozoranga, coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectadas por las acciones que prevén dichos planes o que tengan interés en el desarrollo de las mismas, para lo cual impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector donde se han de ejecutar obras municipales de urbanización conforme a lo previsto en el Artículo citado.

Art. 112.- OBLIGACIÓN MUNICIPAL DE EJECUTAR OBRAS. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sozoranga, está en la obligación de ejecutar las obras necesarias en las áreas de uso público y comunal que se adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recae sobre los propietarios.

Art. 113.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR ÁREAS DE USO PÚBLICO. - El suelo destinado para uso público y comunal sobre los que debe realizarse edificaciones e instalaciones de servicio público, no podrán cambiarse de destino o enajenarse.

Art. 114.- PORCENTAJE DE ÁREA VERDE. - En los proyectos de urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamientos del suelo para destinarlos a construcción de vivienda, obligatoriamente se determina un 15% de área útil de la superficie total del terreno, como área de cesión obligatoria para zonas verdes y áreas comunales, conforme lo determina el Art. 424 del COOTAD. Este porcentaje de terreno deberá dejarse en un solo cuerpo. Así mismo se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse es inferior a tres mil metros cuadrados y se procederá de conformidad al Art. 424 del COOTAD.

Este porcentaje no se aplicará en los casos de fraccionamiento de terrenos rurales cuyo uso es eminentemente agrícola.

Art. 115.- NORMAS VIALES. - Las normas para el diseño de la red vial urbana en urbanizaciones y lotizaciones serán de acuerdo a las normas vigentes a nivel nacional y su observancia es obligatoria tanto para la Municipalidad como para los particulares, y no excederá el 25% del área útil.

Art. 116.- DESTINO DE ÁREAS. - Las cesiones obligatorias del suelo para equipamiento urbano deberán constituirse de la siguiente manera: de estos predios transferidos a favor de la Municipalidad se destinará el 10% para áreas verdes y el otro 5% para área de equipamiento comunal.

Art. 117.- PROHIBICIÓN DE RECIBIR COMO ÁREA VERDE. - El GAD de Sozoranga no podrá recibir como área verde y comunal, las áreas afectadas por vías, derechos de vías, los bordes de las quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

Art. 118.- ÁREAS DE PROTECCIÓN. - Se denominan áreas de protección y por lo tanto son bienes de uso público las riveras de los ríos y quebradas en las siguientes dimensiones:

- a) En la rivera de los ríos en una dimensión mínima de 50 metros a cada lado; tomados desde la orilla (Ríos: Catamayo, Santa Ana y Tangua).
- b) En la rivera de las quebradas (Sozoranga, Ojo de Agua, el calvario, Piedra Liza, y más quebradas del cantón Sozoranga), en una distancia mínima de 15 metros a cada lado; tomados desde la orilla.
- c) En el caso de los riachuelos que cruzan por los asentamientos humanos, se dejará 2 metros a cada lado, medidos desde la orilla.

Art. 119.- DESTINO DE ÁREAS AFECTADAS. - En las áreas afectadas por canales abiertos, riberas de ríos y quebradas, esteros, drenajes naturales, terrenos inestables, zonas inundables o pendientes superiores al 35%, serán declaradas como áreas de protección ecológica, y el propietario podrá hacer uso de ellas y de las áreas previstas en el Artículo anterior sujetándose a las disposiciones del plan de ordenamiento territorial.

Art. 120.- AUTORIZACIÓN PARA FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS MENOR A 1000 M2.- En las divisiones de los terrenos urbanos y rurales comprendidos desde 250 m2 hasta 1000m2 que se realicen, los propietarios no están obligados a ceder gratuitamente a la Municipalidad porcentaje alguno de su propiedad, pero se sujetan a lo establecido en el Art. 424 del COOTAD, sin embargo, están obligados a solicitar y a obtener la autorización del ejecutivo municipal sobre el fraccionamiento de su predio.

Art. 121.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO. - Las aprobaciones de nuevas urbanizaciones y lotizaciones, con sus respectivos planos y memorias técnicas se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Sozoranga. Esos documentos de conformidad con el Art. 479 del COOTAD., constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso

público, verde y comunal a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sozoranga, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. No se requerirá de celebración de escritura pública para la transferencia de áreas verdes y comunidades desde el propietario urbanizador hacia el Municipio.

Art. 122.- No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riveras de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%).

COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN

Art. 123.- COMPETENCIA. - Aprobado un proyecto de urbanización, los propietarios de lotes comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al Alcalde la reestructuración de lotes, conforme lo expresa el Art. 474 del COOTAD. La autorización para el fraccionamiento de terrenos la concederá el ejecutivo del GAD de Sozoranga, previo el informe técnico del Director de Planificación.

Las urbanizaciones y Lotizaciones serán aprobadas por el Legislativo de este nivel de Gobierno, previo los informes técnicos favorables correspondientes.

Art. 124.- PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD. - Toda persona natural o jurídica, que desee urbanizar, fraccionar, o reestructurar un terreno dentro de la jurisdicción del cantón Sozoranga, deberá presentar su solicitud, por escrito, al Alcalde, adjuntando la documentación del caso conforme a lo establecido en los Artículos siguientes:

DEL TRÁMITE PARA APROBAR FRACCIONAMIENTOS DE SUBDIVISIÓN Y REESTRUCTURACIONES

Art. 125- REQUISITOS. - Para la aprobación de proyectos de fraccionamiento o reestructuración se presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde;
- b) Una original y cinco copias de los planos del fraccionamiento, donde conste la codificación de lotes, de acuerdo al sistema catastral del GAD, linderos, topografía y curvas de nivel a escala 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en dos carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas tanto de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de 15 centímetros por lado para firmas y sellos municipales.
- c) El proyecto de fraccionamiento considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta

- Ordenanza y la Ley, utilizará para ello cualquier escala de impresión que sea acorde al formato de presentación.
- d) El proyecto de fraccionamiento para terreno rural deberá regirse a la Ley de Caminos vigente, en caso de que el terreno sea afectado por una vía pública.
 - e) El plano de fraccionamiento además de la información descriptiva contendrá un cuadro de áreas con el siguiente detalle:
 - Área total del terreno a urbanizarse;
 - Área total de lotes;
 - Área de cada uno de los lotes proyectados con su respectiva codificación;
 - Área útil;
 - Áreas verdes y comunales;
 - Área total de calles, escalinatas proyectadas en caso de haber, incluidas las aceras;
 - Áreas de franjas de protección de quebradas, acequias y ríos;
 - f) El proyecto contendrá los detalles de cortes transversales de las vías propuestas;
 - g) Además, deberá contener las coordenadas de todos los puntos de intersección que resultaren del trazado, con vías, quebradas, ríos, franjas.
 - h) El proyecto deberá contener las firmas de responsabilidad como son: propietario y el profesional responsable, que debe estar registrado su firma profesional en la institución.
 - i) Deberá presentar el archivo digital del proyecto para ser revisado, en formato AutoCAD.
 - j) Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
 - k) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad actualizado;
 - l) Copia de cédula de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
 - m) Número en las láminas del registro municipal del profesional responsable;
 - n) Certificado de línea de fábrica; y,
 - o) Certificado de no adeudar al Municipio.

En el caso de que el bien a fraccionarse o reestructurarse estuviere hipotecado o con escritura de derechos y acciones no procederá el trámite.

Art. 126.- Con referencia a la documentación a presentarse para la aprobación de los fraccionamientos agrícolas, se sujetará a lo dispuesto en el Artículo anterior, a excepción de los literales c); e, i), y al Art. 25 y siguientes de la presente Ordenanza, tampoco se exigirá áreas verdes y comunales.

Los documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público.

Art. 127.- INFORMES PREVIOS. - Una vez presentada la documentación, referida en los Artículos 44 y 45, el Alcalde la remitirá a la Dirección de Planificación, para que luego de la revisión emita el informe correspondiente. Con el informe favorable el Alcalde procederá a emitir la resolución de aprobación del proyecto.

Art. 128.- TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS POR FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIÓN Y RESTRUCTURACIÓN. -

- En la ciudad de Sozoranga, se cobrará el uno por mil (1x1000) del avalúo comercial del área total del predio fraccionado, y
- En los demás centros urbanos se cobrará la misma tasa.

Art. 129.- TASA POR CONCESIÓN DE LÍNEA DE FÁBRICA. - El informe de línea de fábrica para todo trámite será expedido por la Dirección de Planificación, a pedido del propietario, previo el pago de la tasa correspondiente.

La tasa por cobro de la línea de fábrica por medición del lote será del 4% del Salario Básico Unificado.

DEL TRÁMITE PARA APROBAR URBANIZACIONES Y LOTIZACIONES

Art. 130.- REQUISITOS. - Para la aprobación de proyectos de urbanización urbana se presentará lo siguiente:

1. Solicitud dirigida al señor Alcalde, suscrita por el propietario o su representante;
2. Memoria técnica descriptiva del proyecto, que contendrá:
 - a) Área total del terreno a urbanizarse;
 - b) Área total de lotes;
 - c) Área útil;
 - d) Áreas verdes y comunales;
 - e) Densidad de población considerada;
 - f) Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
 - g) Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;
 - h) Cortes transversales de quebradas;
 - i) Topografía del terreno a Urbanizar o Lotizar; y
 - j) Listado de los lotes con su respectiva codificación.
3. Una original y cinco copias de los planos georreferenciados (coordenadas) donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en tres carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del

- proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
4. Archivo digital, en formato AutoCAD, con el proyecto completo y acotado, para la respectiva revisión del proyecto.
 5. Entrega de la libreta de campo, del levantamiento topográfico.
 6. Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
 7. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
 8. Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
 9. Certificado de línea de fábrica;
 10. Certificado de no adeudar al Municipio; y,
 11. El terreno que le corresponde a la municipalidad para áreas comunales deberá dejarse en un solo cuerpo, y no dejar en: terrenos pantanosos, vertientes o quebradas que crucen en su totalidad, o en zonas no Urbanizables.

Los documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público.

Art. 131.- FORMA DE PRESENTAR LA DOCUMENTACIÓN. - Toda la documentación indicada anteriormente deberá presentarse de la siguiente manera:

- a) Una carpeta en original y cinco carpetas con las copias que incluyan, a más de los planos respectivos, los documentos descritos anteriormente, con la firma y sello del profesional responsable; y,
- b) El tamaño de los planos será el formato A1, acompañados de un CD con todos los detalles en forma digital.

Art. 132.- INFORMES PREVIOS. - Una vez recibida la documentación, se la enviará a la Dirección de Planificación para que haga la revisión del proyecto, quien emitirá su informe en el plazo máximo de treinta días. Con el informe de planificación, el Alcalde lo pondrá a conocimiento del Concejo Municipal para su resolución.

Queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes en una urbanización aprobada cuando el área total de estos, sean las mínimas determinadas en esta Ordenanza.

Art. 133.- TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE USO PÚBLICO. - Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del Concejo Municipal, se procederá a notificar con tal resolución al propietario urbanizador, para que proceda a protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad los planos correspondientes, acto en el cual se ejecuta la transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales, a favor de la Municipalidad.

Dichos bienes se constituirán en bienes municipales de dominio y uso público, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso; no podrá cambiarse de categoría.

Todo acto, pacto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causarán efecto jurídico alguno.

Art. 134.- En caso de que los propietarios del proyecto no procedieren conforme a lo previsto en el Artículo anterior, dentro del término de sesenta días, contados desde la aprobación de los documentos, lo hará la Municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado al propietario o su representante, para lo cual se emitirá el título de crédito respectivo.

Art. 135.- TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS PARA LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES. - La tasa de aprobación de planos será de cinco dólares (\$ 5.00), por cada lote planificado en las urbanizaciones y fraccionamientos en el área urbana; y, de dos con cincuenta dólares (\$ 2.50) en las urbanizaciones y fraccionamientos en el área rural.

Art. 136.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, respectivamente, de predios que han sido divididos, exigirán los planos aprobados y la autorización del ejecutivo municipal, de no presentarse, no podrán hacerlo.

DE LA PARTICIÓN SUCESORIA

Art. 137.- FRACCIONAMIENTO Y PARTICIÓN SUCESORIA DE PREDIOS URBANOS Y RURALES. - Los interesados deberán presentar la misma documentación solicitada en los Artículos anteriores para fraccionamiento, y necesariamente cumplirá; las disposiciones del Art. 473 del COOTAD.

Art. 138.- APROBACIÓN. - Se procederá conforme al Art. 473 del COOTAD., previo al pago de una tasa de CINCO CENTAVOS DE DÓLAR por cada metro cuadrado de predio desmembrado o fraccionado por servicios técnicos y administrativos.

De no cumplir con los requisitos para su aprobación se negará, o se mandará a rectificar o modificar el fraccionamiento.

Art. 139.- ÁREA MÍNIMA DE PARTICIONES. - El área del predio urbano fraccionado o desmembrado deberá tener una superficie mínima de 90 m²., y el frente mínimo de 7 metros lineales.

Art. 140.- PROHIBICIÓN. - Se prohíbe desmembración o fraccionamiento que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural, salvo el caso de que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS

Art. 141.- Cuando por resolución del Concejo Municipal del GAD del Cantón Sozoranga, se requiera regular barrios, el Alcalde o Alcaldesa, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, podrá de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas determinadas en el Art. 486 del COOTAD.

Art. 142.- Permiso de Construcción de Obra Mayor. - Una vez aprobados los planos, el propietario del proyecto solicitará el permiso de construcción, cuando este supere los 36 m², previo el pago de la tasa del uno por mil del valor total de la construcción, y presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud en papel VALORADO dirigida al Director de Planificación (se elimina si el permiso se lo tramita conjuntamente con aprobación de planos);
- b) El plano debidamente aprobado;
- c) Línea de fábrica;
- d) Copia de la escritura pública del terreno donde se construirá, debidamente registrada (en caso de ser necesario se solicitará certificado simple actualizado del Registro de la Propiedad);
- e) Certificado de No adeudar al Municipio;
- f) Cédula patronal del propietario otorgado por el IESS;
- g) Formulario para permiso de construcción;
- h) Copia de la cédula de ciudadanía;
- i) Título de crédito del pago de permiso de construcción; y,
- j) Título de crédito por pago de ocupación de vía pública.

El permiso de construcción caducará en un año.

Art. 143.- Cuando el proyecto de la construcción sea de dos o más plantas, y el propietario por situaciones económicas no pueda concluir con la construcción, y decida realizarla por etapas, y en la segunda etapa por situaciones técnicas requiera realizar cambios al plano aprobado, deberá comunicar al Director de Planificación para su aprobación, adjuntando la solicitud, los planos aprobados y el nuevo proyecto que desee incrementar, para lo cual cancelará los valores conforme al Art. 138 de la presente Ordenanza.

Art. 144.- Permisos para Construcción de Obras Menores. - Este permiso será otorgado por el Departamento de Planificación, para ejecutar construcciones menores que no excedan los 36 m² de construcción como: cerramientos, medias aguas, etc., sean de hormigón o madera, y presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel VALORADO dirigida al Director de Planificación;
- b) Tres diseños del proyecto a construir realizado por cualquier Arquitecto, o Ingeniero Civil, que tenga o no registrada la firma en el GAD del cantón Sozoranga;
- c) Certificado de No adeudar al GAD de Sozoranga;
- d) Línea de fábrica;

- e) Copia de la escritura del terreno o certificado de posesión del predio;
- f) Formulario para permiso de construcción;
- g) Copia de la cédula de ciudadanía;
- h) Título de crédito por pago permiso de construcción (uno por mil del valor total de la construcción);
- i) Título de crédito por pago de ocupación de vía pública, de ser necesario.

Art. 145.- Los permisos de obra mayor y menor autorizarán el inicio de la construcción respetando los planos aprobados, Diseños y las disposiciones anotadas durante la fase de aprobación. Para posibilitar el cumplimiento de éstas durante el período de construcción, el Comisario Municipal realizará visitas periódicas, exigiendo y verificando el cumplimiento.

Art. 146.- Se considera **caducado todo permiso de construcción** cuyas obras no se han iniciado dentro del plazo de un año, a partir de la fecha de otorgamiento, después de la cual deberá solicitar un nuevo permiso.

Art. 147.- La autoridad municipal puede revocar la aprobación de planos y permisos de construcción, expedidos de acuerdo a las disposiciones anteriores, si comprobase que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas de cualquier clase que sean en las solicitudes y planos.

Es obligatorio obtener el permiso de construcción para la colocación de cubierta inclinada (quinta fachada) en las edificaciones públicas y privadas con la finalidad de mejorar el ornato de los centros poblados en todo el cantón Sozoranga cuya condición para su aprobación es el uso de la teja o similares (galvalume pre-pintado tipo teja o liso de color terracota)

Art. 148.- Obras que no requieren permiso municipal. - No requieren permiso Municipal las siguientes obras:

- a) Enlucidos, interiores y exteriores;
- b) Reposición y reparación de pisos;
- c) Pintura y revestimiento de interiores y exteriores;
- d) Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias;
- e) Demolición de un cuarto aislado hasta de 16m²; y,
- f) Construcciones provisionales para usos de oficina y de servicios sanitarios.

Art. 149- El Gobierno Municipal a través de la Dirección de Planificación previo a la aprobación de la solicitud deberá estudiar los documentos y planos a fin de que reúnan requisitos indispensables de ventilación, alumbrado, higiene y en función de que se cumplan estos requisitos se procederá a autorizar la edificación, ampliación y remodelación, etc.

Un edificio de tres pisos o más, deberá contar con seguridades contra incendio y escaleras de escape; además en las edificaciones públicas o afectadas al uso público están obligados los profesionales a incorporar las normas CONADIS – INEN.

Art. 150.- Tratándose de construcciones nuevas y mejoramientos de viviendas, por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), el beneficiario presentará al Director de Planificación una certificación que dicho ministerio lo acredite como beneficiario del bono de la vivienda, para el visto bueno respectivo, estos estarán exentos del pago de las tasas de aprobación de planos.

Art. 151.- No se dará permiso de construcción o reparación de edificios o casas, cuando el Gobierno Municipal estime que éstas pueden detener u obstaculizar el progreso urbanístico de la población, y particularmente de las zonas donde el Gobierno Municipal hubiere resuelto la apertura, ampliación, prolongación de calles, avenidas, malecones, etc.

Art. 152.- Toda persona que realice cualquier tipo de construcción y necesite ocupar la vía pública con materiales de construcción, el Comisario Municipal mediante título de crédito impondrá el valor respectivo que debe pagar por este concepto. El desalojo de los desechos de materiales es obligación del propietario de la construcción.

ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON PROBLEMAS DE MOVILIDAD

Art. 153.- La construcción, ampliación y reforma de edificios de propiedad pública o privada destinadas a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y construcción de las vías, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles a las personas con problemas de movilidad.

Art. 154.- Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público principalmente las siguientes:

- a) Estadios deportivos;
- b) Centros de educación;
- c) Hoteles;
- d) Estaciones de autobús;
- e) Servicios bancarios;
- f) Centros asistenciales;
- g) Orfanatos;
- h) Comercio;
- i) Teatros;
- j) Cines;
- k) Centros religiosos; y,
- l) Residencias de ancianos.

Art. 155.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Sozoranga deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a las personas con problemas de movilidad. Para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas, la Dirección de Planificación proporcionará las normas técnicas que se requieran y que guarden relación con las normas INEN sobre la materia.

Art. 156.- Las instalaciones, edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que el departamento de Planificación determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a las que se refiere el presente capítulo.

DE LOS EDIFICIOS Y SOLARES ABANDONADOS.

Art. 157.- Edificios Abandonados.- Cuando el evidente estado de abandono de un inmueble impida de alguna manera el libre tránsito vehicular o peatonal, y/o signifique un potencial riesgo para las construcciones vecinas y para la salud e integridad física de los transeúntes y habitantes, el GAD del cantón Sozoranga, a través de la Comisaría Municipal citará a quien conste como propietario en el catastro municipal para que proceda a realizar los trabajos que fueren necesarios a fin de terminar con el peligro que causa este inmueble abandonado.

De no comparecer el citado, el Comisario Municipal ordenará a la Dirección de Obras Públicas para que subsane el peligro, levante la construcción o demuela el inmueble cuando según informe de peritos designados de entre los técnicos de la Municipalidad, amenace ruina. Los costos de esta reparación, serán cobrados a su propietario por la vía coactiva, con un recargo del 10% (diez por ciento).

La demolición de edificios obsoletos que amenacen peligro inminente, o aquellas construcciones que contravienen a la presente ordenanza por no cumplir con los requisitos determinados, no darán derecho a reclamo de indemnización de ninguna clase.

Art. 158.- Solares Abandonados o no edificados. - Los propietarios deberán construir el cerramiento en los lotes abiertos, cuando estos a criterio de la Municipalidad, afecten el ornato, acumulen basura, la maleza obstruya la visibilidad o propicie la inseguridad ciudadana, para lo cual el Comisario Municipal, notificará al propietario del inmueble, dándole plazo para que construya el cerramiento (bloque, ladrillo o malla) o limpie la maleza. De no acatar se ordenará la ejecución de los trabajos por parte de la Dirección de Obras Públicas y se cobrará al propietario el costo de los trabajos, más el recargo del 10 % (diez por ciento).

SECCIÓN CUARTA: ZONIFICACION

Art. 159.- 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. 160.- Tipologías de Zonificación para Edificación. Las edificaciones observarán 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. 161.- 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. 162.- 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 aplicará 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 afectará 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 o 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. 163.- 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 y Ordenamiento Territorial para 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. 164.- Modificación a las zonificaciones. El Consejo, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, 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 y Ordenamiento Territorial en la base de datos georreferenciado, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Municipal.

SECCIÓN QUINTA: ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 165.- 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 contabilizarán 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.

- 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 (11); y, en el caso de uso comercial con bodegas, la altura de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso

dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará 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 entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

Art. 166.- 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.
- 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.

Art. 167.- 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 mezanine 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%, positivo o negativo.

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

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.

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 garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo 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 o 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.

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 última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad.
- Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo 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.
- 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 aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación
- 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 respetarán los retiros reglamentarios.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. 168.- 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.
- 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.

Art. 169.- Tipos de retiro. Los retiros, de acuerdo con la tipología de zonificación asignada y establecida, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Art. 170.- Retiros frontales. En zonas con usos residenciales 1, 2 y 3, 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 señalizada 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 fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3 m.; garitas de vigilancia de máximo 5m², 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 y Ordenamiento Territorial, previa solicitud del interesado, autorizará 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 tres (3) 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 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 (5m²) 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 tratárselo 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 m² 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. 171.- 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 superará 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 8, 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 guardiana hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previa inspección e informe técnico, autorizará 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 la Procuraduría Síndica Municipal para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría.

Definidas las consideraciones dentro del presente acápite se presenta el cuadro resumen:

SECCIÓN SEXTA: COEFICIENTES DE OCUPACION

Art. 172.- 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) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todos los bloques.

Art. 173.- 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. 174.- 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 6m² 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. 175.- 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.

Zona	Sectores de planeamiento	Lote medio	Lote mínimo	Lote máximo	C.O.S %	C.U.S %	Frentes		Tipo de implantación	Altura máxima	Retiro			
							Min (m)	Max (m)			Nº pisos	F	L	Post
Sozoranga	1	120	90	288	80	240	7	12	A Y B	3	0	0	0	3
	2	120	90	288	80	240	7	12	A Y B	3	0	0	0	3
	3	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zona	Sectores de planeamiento	Lote medio	Lote mínimo	Lote máximo	C.O.S %	C.U.S %	Frentes		Tipo de implantación	Altura máxima	Retiro			
							Min (m)	Max (m)			Nº pisos	F	L	Post
Nueva Fátima	1	120	90	288	80	240	7	12	A Y B	3	0	0	0	3
	2	120	90	288	80	240	7	12	A Y B	3	0	0	0	3
	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zona	Sectores de planeamiento	Lote medio	Lote mínimo	Lote máximo	C.O.S %	C.U.S %	Frentes		Tipo de implantación	Altura máxima	Retiro			
							Min	Max			Nº	F	L	Po

							(m)	(m)		pis os			st
Tacamor os	1	120	90	288	80	240	7	12	A Y B	3	0	0	3
	2	120	90	288	80	240	7	12	A Y B	3	0	0	3
	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

CAPITULO IV

PLANEAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 176.- 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 modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Art. 177.- 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 determinarán:

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. 178.- Alcance del plan parcial. En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del PUGS, se tendrá que justificar dicha modificación y estar conforme lo establecido en la LOOTUGS.

Art. 179.- 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. 180.- 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. 181.- 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. Guardarán 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. 182.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. El GAD Municipal podrán 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, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Art. 183.- 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 más 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.

Art. 184.- Del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo – IPRUS. - Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
- Propietario o poseionario del predio.
- Clasificación del Suelo.
- Subclasificación del Suelo.
- Tratamiento.
- Uso del Suelo General.
- Usos del Suelo Específicos.
- Compatibilidad del Uso.
- Retiros.
- Frente Mínimo.
- Predio Mínimo.
- COS.
- CUS.
- Edificabilidad Básica.
- Edificabilidad Máxima.
- Afectaciones
 - Vial (de ser el caso)
 - Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - Ambiental (de ser el caso)
 - Servidumbres (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otros - de ser el caso).

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Art. 185.- 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. 186.- 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, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Art. 187.- Tratamientos urbanísticos. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el 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 podrán establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

Art. 188.- Estándares urbanísticos. El GAD Municipal de Sozoranga establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad

exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

TITULO III GESTION DEL SUELO

CAPITULO I: GENERALIDADES

Art. 189.- 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. 190.- 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. 191.- 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. 192.- 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.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DE GESTION

SECCIÓN PRIMERA:**INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS****Art. 193.- 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. 194.- 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. 195.- 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, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al GAD del Cantón Sozoranga, 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 o 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. 196.- 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. 197.- 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 generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

Art. 198.- 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 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, alícuotas 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. 199.- 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. 200.- 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, garantizarán el cumplimiento de las correspondientes al desarrollo de la actuación urbanístico.

Art. 201.- 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 de 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 aplicará lo dispuesto en el COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GAD Municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Art. 202.- 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. 203.- 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, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Art. 204.- 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 partícipes.
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.

SECCIÓN TERCERA:

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Art. 205.- 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. 206.- 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. 207.- Efecto de compra sin notificación. La perfección de la compra-venta 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 compra-venta. La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Art. 208.- 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. 209.- 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. 210.- 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 realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará 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 quedará 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. 211.- 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 período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

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

Art. 212.- 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 tomará 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. 213.- 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 constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al 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. 214.- 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 del Cantón Sozoranga 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.

Art. 215.- 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. 216.- 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, utilizará 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 determinará 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. 217.- 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 utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

SECCIÓN CUARTA:

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

Art. 218.- 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. 219.- Obligatoriedad del levantamiento de información. El GAD municipal realizará 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. 220.- 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 realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que el GAD Municipal no lo realicen 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 gestionará 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. 221.- Plazo de regularización. El GAD municipal en un plazo de dos años de la vigencia de la LOOTUGS finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa a la aprobación de la presente ordenanza, 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 deberá 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. 222.- 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 aplicará 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 aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD Municipal intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Art. 223.- Zonas a declararse de regularización prioritaria en el Cantón Sozoranga.

Art. 224.- 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. 225.- 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."

CAPITULO III

HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN

Art. 226.- 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. 227.- 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. 228.- 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. 229.- 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. 230.- 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. 231.- 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. 232.- 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. 233.- 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.

NORMAS SOBRE LA EVALUACIÓN, CONTROL Y MODIFICACIONES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

Art. 234.- De oficio, con notificaciones a los interesados, si por circunstancias especiales fuere necesario modificar las disposiciones de esta Ordenanza, podrá el I. Concejo Cantonal aprobar su reforma, siempre que previamente el Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano haya dictaminado favorablemente sobre las modificaciones que se hubieren propuesto.

Art. 235.- Podrán modificarse únicamente las disposiciones relativas a las condiciones de la edificación y urbanización dentro de los márgenes que establece la presente Ordenanza.

Art. 236.- La Dirección de Planificación Municipal está en la obligación de realizar estudios, anuales o quincenales, sobre el proceso de desarrollo urbano, con el fin de ajustarlos a las nuevas características que hubiere adquirido la ciudad por efectos de su aplicación.

Art. 237.- Ningún organismo o institución del Estado, empresa fiscal, municipal o persona jurídica podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por el I. Concejo Cantonal.

Art. 238.- Sólo al I. Concejo le corresponde interpretar en forma general obligatoria las disposiciones legales de la presente Ordenanza que actualiza el Plan de Ordenamiento Urbano, así como aprobar su modificación, siempre y cuando no contravenga disposiciones legales.

CAPITULO IV:

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 239.- 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 órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en 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. 240.- 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. 241.- Acceso al suelo para vivienda de interés social. El GAD Municipal gestionarán 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. 242.- 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, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a

suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Art. 243.- 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 descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

CAPÍTULO V:

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 244.- Las edificaciones que contengan dos o más unidades de vivienda, oficinas, o locales diversos, y las casas aisladas o adosadas en que exista espacios comunes del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada en base a lo que determina la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 245.- En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes constituidos para el uso común.

- a.- Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros, las paredes soportantes, la estructura, los entresijos la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, retiros, jardines y otros de características similares.
- b.- Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.
- c.- La alícuota o el derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios comunales, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.
- d.- Cuando un propietario requiera realizar alguna intervención interna en su propiedad, sin cambiar el uso de la misma, se deberá contar con la autorización

del Departamento de Planificación. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

- e.- Las edificaciones con proyecto aprobado podrán ser declaradas en propiedad horizontal. El Traspaso de Dominio se lo realizará cuando cuenten con un mínimo del 50% de avance de obra, establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- f.- Las edificaciones a declararse en propiedad horizontal cumplirán con los requisitos de estructura, albañilería instalaciones y servicios colectivos de la edificación a más de todos los pertinentes y contenidos en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato

Corresponderá a la Junta de Ornato aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal previo a los informes del Departamento de Planificación, cumpliendo con los requisitos de la respectiva Ley, para este efecto se cumplirá con lo siguiente:

- a. Solicitud dirigido Director de Planificación;
- b. Certificado de Regulación Urbana (línea de fábrica);
- c. Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;
- d. Copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad.
- e. Certificado simple del Registro de la Propiedad
- f. Copia de la Cédula de Identidad del propietario y del profesional responsable.
- g. Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones.
- h. Certificados de la existencia de los servicios de infraestructuras otorgados por: La unidad de agua potable y alcantarillado del municipio, EERSSA, C.N.T.
- i. Certificado de seguridad otorgado por el Cuerpo de Bomberos.
- j. Fotografía de la Obra a declararse en propiedad horizontal, en el caso de edificación.
- k. Reglamento de copropiedad, cuadros de áreas y alícuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión en la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
- l. La tasa correspondiente por aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal será del uno por mil (1x1000) del avalúo del proyecto.

El tiempo de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal será de quince días laborables a partir de los informes de las Jefaturas de planificación u obras públicas.

CAPÍTULO VI:

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 246.- Las infracciones a las reglas contenidas en la presente Ordenanza se castigarán con las sanciones que se especifican en este capítulo.

Las sanciones serán aplicadas a propietarios, profesionales, constructores y funcionarios municipales que hubieren incurrido, autorizado o permitido la infracción.

Art. 247.- FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS SIN FINES COMERCIALES. -

Quien realice fraccionamientos sin aprobación de la Municipalidad, no adquirirá derecho alguno frente a terceros, y la Municipalidad procederá en los términos establecidos en el Art. 476 del COOTAD.

Para el avalúo se considerará las mejoras o construcciones existentes.

Art. 248.- ACCIÓN POPULAR.- Concédase acción popular para denunciar infracciones a la presente Ordenanza.

Art. 249.- Infracciones. - Son infracciones los actos que contradigan esta Ordenanza.

Son responsables de las infracciones, los que han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han permitido su ejecución; los que han coadyuvado a la ejecución de la infracción.

Art. 250.- Sanciones. - Las penas aplicables, por parte del GAD del Cantón Sozoranga, a las infracciones contra las disposiciones de esta Ordenanza son las siguientes:

- a) Demolición de la Obra;
- b) Restitución al estado original;
- c) Suspensión de la Obra; y,
- d) Multa de acuerdo a la gravedad de la infracción con el 20% (veinte por ciento) del costo de la obra mediante la emisión del título de crédito respectivo.

Para tomar la medida de demolición previamente se lo hará conocer por escrito al propietario de dicho inmueble, concediéndole un plazo de 30 días para que tome las medidas de seguridad o preceda a demoler por su cuenta. En el caso contrario lo hará el GAD del Cantón Sozoranga a costa del propietario del inmueble.

Art. 251.- Falta de medidas de seguridad. - 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 y la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, que pudieran ser perjudicadas, serán sancionadas con multa equivalente al 2,5% (dos puntos cinco por ciento) del referencial de la obra.

Art. 252.- Construcciones sin planos aprobados. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones, y no cuenten con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa del 10% (diez por ciento) del referencial de la obra, sin perjuicio de que el Comisario Municipal, ordene la suspensión de la obra, hasta que se presente los planos aprobados y el permiso de construcción.

Art. 253.- Construcciones contrarias a las normas de zonificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con los planos aprobados ni con el permiso de construcción, contraviniendo además las normas de

zonificación serán sancionados con multa equivalente al 15% (quince por ciento) del avalúo comercial de la obra construida ilegalmente; o, la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones legales.

Art. 254.- Se instituye la acción para denunciar las construcciones clandestinas, a toda persona que incurra en esta falta, será sancionado de conformidad a los Art. 237 y 242 e la presente Ordenanza.

Art. 255.- Las sanciones serán aplicadas por el Comisario Municipal del GAD del cantón Sozoranga, de acuerdo a la gravedad de la falta.

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 256.- El Comisario o Comisaria Municipal será el funcionario competente para conocer, tramitar e imponer las sanciones previstas en la presente Ordenanza.

Art. 257.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o a petición de cualquier interesado o perjudicado, mediante auto motivado que determine la infracción imputada, los nombres de los presuntos infractores, la norma que tipifica la infracción y la sanción. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que sean necesarios para el esclarecimiento del hecho. Los funcionarios municipales deberán entregarlos dentro del plazo que se conceda, caso contrario la Comisaría Municipal solicitará la imposición de las sanciones correspondientes previstas en la Ley Orgánica del Servicio Público.

Art. 258.- El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de cinco días para que contesten de manera fundamentada. Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el plazo de diez días. La Comisaría Municipal podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrá celebrar audiencias.

Vencido el período de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de treinta días se dictará la resolución motivada.

Art. 259.- De la resolución de la Comisaría Municipal, dentro del plazo de tres días, se podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa.

El escrito de reposición se presentará ante la Comisaría Municipal, y el de apelación directamente ante el Alcalde o Alcaldesa, en este caso, pedirá se le remita el expediente.

De la resolución del recurso de apelación no habrá ningún otro recurso, en la vía administrativa.

Art. 260.- Las multas se pagarán una vez ejecutoriada la resolución o en el plazo que se conceda en la misma, que no podrá ser mayor a quince días, de no hacerlo, la

Comisaría Municipal solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito, y se cobrará a través del procedimiento coactivo.

Art. 261.- Para el cobro de las multas, intereses y recargos, se podrá iniciar la acción coactiva.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - Las ordenanzas municipales en cuestión de Protección y Restauración de Fuentes de Agua, Ecosistemas Frágiles, y, Biodiversidad quedarán vigentes en cuanto no se opongan en la presente ordenanza y su aplicación.

SEGUNDA. - El Concejo Municipal se guarda el derecho de debatir y legislar sobre la derogatoria y reforma de las ordenanzas que traten sobre Protección y Restauración de Fuentes de Agua, Ecosistemas Frágiles, y, Biodiversidad, en virtud de que la aplicación de la presente ordenanza no se obstaculice por duplicidad de normas, toda vez que cualquiera que se oponga a lo establecido aquí no tendrá eficacia jurídica.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sozoranga a los 24 días del mes de febrero de 2021.


Sr. Romeo Francisco Moreno
ALCALDE DEL CANTON SOZORANGA




Ab. Diana Giron Guerrero
SECRETARIA DEL CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la ordenanza precedente fue conocida, discutida y aprobada en primera, segunda y definitiva instancia por el Concejo Municipal de Sozoranga, durante el desarrollo de las Sesiones Ordinarias, celebradas los días 17 y 24 de febrero del 2021 en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

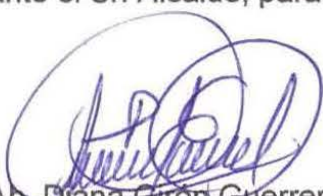
Sozoranga, 25 de febrero de 2021



Ab. Diana Giron Guerrero.

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SOZORANGA, a los veinticinco días del mes de febrero del año 2021, a las 10h00.- De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, envíese tres ejemplares de la ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.



Ab. Diana Giron Guerrero.

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN SOZORANGA, a los ocho días del mes de marzo de 2021, a las 09h00.- De conformidad con la disposición contenida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.-** La presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto, de conformidad con lo previsto en el Art. 324 de la Ley antes señalada se promulgará en el Registro Oficial.



Sr. Romeo Francisco Moreno

ALCALDE DEL CANTÓN SOZORANGA

SECRETARIA DEL CONCEJO.- Certifico que el señor Romeo Francisco Moreno, Alcalde del cantón Sozoranga, proveyó y firmó la **"ORDENANZA PARA LA**

IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SOZORANGA". El ocho de marzo de 2021



Ab. Diana Giron Guerrero.

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sozoranga, 08 de marzo de 2021



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.