

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CASCALES**

**ORDENANZA DE ADECUACIÓN
DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EN EL MARCO DE LA
EMERGENCIA DE LA PANDEMIA
COVID-19 Y PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CANTÓN CASCALES

EXPOSICION DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Hoy cada uno de los cantones atraviesan una situación en común, la pandemia del coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandémica mundial y reconoce: “Con esta declaración (...) que el coronavirus no es una

cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS”.

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

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

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

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

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CASCALES CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 3, numeral 1, Ibídem, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir” ;y, “Promover el desarrollo equitativo y

solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

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

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

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

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

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

Que, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

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

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

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

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

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

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

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

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”

Que, el artículo 375 de la Constitución manifiesta que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.(...)3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”;

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

Que, el artículo 389 de la Constitución establece que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el

objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...);

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

Que, el artículo 415 de la Constitución señala que el “Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”; 3

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

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

Que, mediante resolución N° 142-2017 de la Secretaría de Gestión de Riesgos, emitió el Manual del Comité de Operaciones de Emergencias (COE), en el número 3.1 del manual del Comité de operaciones de emergencia COE contenido en la resolución N° SNG-142-2017 define a la emergencia como “Un evento que pone en peligro a las personas, los bienes o a la comunidad de los servicios en una comunidad y que requiere de una respuesta inmediata y eficaz a través de las entidades locales.”; y que en el número 3.2 La calificación para el nivel de evento o situación peligrosa es un índice de calificación del grado de afectación o de posible afectación en el territorio, la población, los sistemas y estructuras, así como la capacidad de las instituciones para la respuesta humanitaria a la población afectada.

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

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

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

Que, el literal c) del artículo 84 del COOTAD señala que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas Comunales (...);”

Que, el artículo 140 del COOTAD señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...);”

Que, el artículo 147 del COOTAD establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad(...);”

Que, en el artículo 323 del COOTAD se determina que: “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados

por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello(...);

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

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

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

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente.
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas.
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.
- d) Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, en ejercicio de las atribuciones que se le confieren en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución, el Ministerio de Agricultura emitió la resolución en acuerdo ministerial No. 214, de fecha 3 de diciembre del 2019, donde estableció el procedimiento para la gestión del cambio de uso del suelo, en sus artículos 1,2,3,4,5, a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial: en el artículo 3 señala como requisitos y anexos que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará a la solicitud, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal 1) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento.

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrienal y de los planes de inversión con el respectivo

plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

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

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;

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

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

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

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo.- En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio Climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales. Artículo 49.- Preeminencia de la producción y mano de obra nacionales.- Las entidades, sujetas al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas elaborarán sus programas y proyectos de inversión pública; privilegiando la adquisición de bienes y servicios nacionales que refuercen los encadenamientos productivos de la localidad o zona donde deba ser ejecutado el programa y/o proyecto; la incorporación de mano de obra nacional; la desagregación tecnológica y que ofrezcan las mejores condiciones para la transferencia tecnológica en caso de referirse a bienes o servicios importados.

Que, de acuerdo a su artículo 11 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: “(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

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

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

Que, el Artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

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

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

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

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad De autoridad nacional. (...) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

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

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

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

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;

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

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

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; Y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;

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

Que, el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (2015-2019) vigente, mediante ordenanza discutida y aprobada en primero, segundo y definitivo debate, por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cascales durante el desarrollo de la sesión extraordinaria el 11 de marzo del 2015 y extraordinaria el 12 de marzo del 2015, fue actualizado, por tanto, en cumplimiento a la Quinta Transitoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso, Gestión del Suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cascales, mediante la presente ordenanza, se adecúa el PDOT vigente y las Ordenanzas correspondientes al estado de excepción. Sin embargo en el caso de realizar alguna, intervención que según la normativa vigente requiera de un Plan parcial, se aprobará previo a iniciar dicha intervención.

Que, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón CASCALES, normar y regular el régimen administrativo del suelo, para dotar de

coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural, conforme el estado de excepción y emergencia Sanitaria COVID19, actualmente vigente.

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

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

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

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

Que, el Artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, es decir, nueve meses después del inicio de la gestión de las Alcaldes y Alcaldes del País, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria QUINTA del cuerpo de ley es citado.

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

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

“ORDENANZA DE ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIALEN EL MARCO DE LA EMERGENCIA DE LA PANDEMIA COVID-19 Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CASCALES”.

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL-PDOT

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene por objeto dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano parroquias urbanas y rurales y en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales, acorde a la situación de emergencia general en el país y realidades territoriales conforme a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, por lo que se incorpora en el diagnóstico, en la propuesta y en el modelo de gestión las variables de la emergencia, los riesgos y las vulnerabilidades a los que está expuesta la población, instituciones, y sistemas de soporte en el territorio.

Regular el uso del suelo, como un conjunto y tipo de actividades que son afectadas por la emergencia mundial y nacional para lo cual se tomará como referencia la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Regular la ocupación del suelo forma, derecho superficie, frecuencia de uso, tiempo horas/día permanencia/año, capacidad habitacional, número de habitantes área, densidad edificada e índice de edificabilidad, número y tipo de personas, condiciones socio económicas, culturales, discapacidad, género, generacional, interculturalidad, movilidad).

Definir el tratamiento a darse en las mismas, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, transformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas y de conservación de ecosistemas naturales, ambientales, patrimonios culturales, bienes y servicios.

Artículo 2.-Aplicación e Interpretación de Normas.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la

aplicación de las normas ante los presentes lineamientos y otras concordantes de la materia; y, en materia de Derechos se aplicará lo dispuesto en el artículo 426 Constitucional.

Su aplicación será bajo el principio de cumplir con las resoluciones emitidas desde el COE Nacional y Concejo Municipal durante el tiempo que dure la pandemia.

(I) priorización en los casos de contradicción con otras normas, aplicando el interés social en el marco de la emergencia antes que el particular, no quebrantar derechos subjetivos;

(II) las normas que restringen derechos o establecen excepciones no se aplicarán por analogía;

(III) prevalecerá el orden jerárquico de las normas, prevaleciendo el principio establecido en el Artículo 425 inciso tercero de la Constitución de la República.

Le corresponderá al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe del Consejo Cantonal de Planificación.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.- El ámbito de aplicación de los lineamientos técnicos, de la emergencia, comprendidos en las categorías de suelo urbano y suelo rural, definidos por los planes parciales y delimitados por las respectivas ordenanzas.

Artículo 4.- Definiciones. -

Alerta. - Declaración oficial que hace la SGR para comunicar el Estado de una Amenaza. En los estados de Alerta son: amarillo, naranja y roja. La declaración de ALERTA NARANJA implica que se declara la situación de emergencia y se activan los COE, los cuales permanecen activados durante los estados de alerta naranja y roja.

Amenaza. - Fenómeno, sustancia, actividad humana o condición peligrosa que puede ocasionar la muerte, lesiones u otros impactos a la salud, así como daños materiales, sociales, económicos o ambientales

Capacidad. - La combinación de fortalezas, atributos y recursos disponibles, dentro una sociedad, comunidad u organización, que pueden contribuir a la resiliencia de un territorio o sistema.

Curva de contagio. - Es la gráfica que cruza el número de casos con el tiempo durante el que se extiende la enfermedad, midiendo de este modo la velocidad con la que el virus se está contagiando. Si el número de casos sube de forma muy rápida en poco tiempo, la línea de la gráfica es cada vez más vertical, lo que indica un alto número de contagios en muy poco tiempo.

Desarrollo urbano. - El desarrollo urbano comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y

servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones conforme lo pre escrito en los artículos 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador y demás normativa nacional vigente.

Emergencia.-- Evento adverso cuya ocurrencia o inminencia tiene potencial para afectar el funcionamiento de una entidad, territorio o sistema con daño para las personas, las colectividades, la naturaleza, los bienes o los servicios. Se maneja con las capacidades de la propia entidad, territorio o sistema y de acuerdo con el principio de descentralización subsidiaria

Epidemia.- Es una enfermedad que se propaga en un país durante un tiempo determinado y que afecta simultáneamente a un gran número de personas. Llama la atención de las autoridades sanitarias porque se propaga de repente, de forma muy rápida, y afecta a mucha más gente de lo normal comparado con otras enfermedades.

Estándares urbanísticos.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Grado de exposición.- Medida en que la población, las propiedades, los sistemas o sus elementos pueden ser alcanzados por una o más amenazas.

Mitigación. -Actividades y medios empleados para reducir o limitar los efectos negativos de los eventos adversos.

Pandemia. Tal y como establece la OMS, se llama pandemia a la propagación a gran velocidad a escala mundial de una nueva enfermedad. Lo que la diferencia de la epidemia es el grado en que aumentan los casos y su alcance internacional. La OMS declaró la pandemia cuando el coronavirus se extendió por los seis continentes y se certificaron contagios en más de 100 países de todo el planeta.

Se trata de una sustancia compuesta por microorganismos atenuados o muertos que se introduce para estimular la formación de anticuerpos y conseguir inmunidad frente a ciertas enfermedades. Hasta la fecha no existe ninguna vacuna ni medicamento antiviral específico para prevenir o tratar el Covid-19.

Preparación para la respuesta. -Desarrollo de capacidades que hacen los gobiernos, organizaciones de respuesta y recuperación, comunidades y personas para prever y responder ante los eventos adversos.

Prevención. -Conjunto de acciones cuyo objeto es evitar que sucesos naturales o generados por la actividad humana, causen eventos adversos.

Polígonos de Intervención Territorial.- Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, 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, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Reducción del riesgo de desastres. - Disminución de la vulnerabilidad en una escala suficiente para prevenir la ocurrencia de eventos adversos o de impactos con capacidad para dañar el funcionamiento de un determinado sistema; asimismo estrategias y acciones orientadas a manejar eficientemente los incidentes y las emergencias, evitando que dichos eventos escalen hacia desastres.

Riesgo. - Es la magnitud estimada de pérdidas posibles calculadas para un determinado escenario, incluyendo los efectos sobre las personas, las actividades institucionales, económicas, sociales, y el ambiente. Los factores de riesgo pueden ser de origen natural o antrópico.

Virus.- Es un agente infeccioso microscópico celular que solo puede multiplicarse dentro de las células de otros organismos.

Vulnerabilidad. -Corresponde a las condiciones, factores y procesos que aumentan la exposición o susceptibilidad de una comunidad o sistema al impacto de las amenazas, y a los factores que dañan su resiliencia.

Sistemas públicos de soporte. - Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

Tratamientos urbanísticos.- Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Artículo 5.- Absolución de consultas y aclaraciones.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a través del departamento de Planificación, absolverá y aclarará las consultas de la aplicación de los instrumentos de planificación y regulaciones del suelo contenidas en la ordenanza vigente y en el Plan de Uso y gestión del suelo.

Artículo 6.- Irretroactividad.- La ordenanza que se expide regirá para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto:

- Las habilitaciones del suelo que se otorguen al amparo de una ley anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas, siempre que cuenten con las garantías vigentes; cuando la norma posterior incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada, se aplicará la norma más favorable al administrado, sin quebrantar derechos subjetivos.

- Las aprobaciones de planos o autorizaciones para edificación o para someterse al régimen de propiedad horizontal, obtenidas al amparo de una norma anterior a la ordenanza del PUGS y que se encuentren vigentes no perderán su valor cuando la norma posterior disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.

- Perderá su valor si a la fecha de promulgación de la Ordenanza del PUGS no se ha iniciado la obra en su plazo de vigencia.

Artículo 7.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en la ordenanza del PUGS, serán resueltos por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de manera general; con este fin, se realizará una inspección conjunta entre, los miembros del Consejo cantonal de Planificación, la Procuraduría Sindica Municipal, y el interesado, previo informe técnico elaborado por el departamento de Planificación que fundamente con la normativa y la situación encontrada.

TÍTULO II

VINCULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 8.- Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, deberán observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

- a) Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;
- b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de París, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático, Hábitat III);
- c) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda.

- d) Los instrumentos de planificación para la gestión del riesgo de desastres como el Plan Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres, el Plan Nacional de Respuesta y la Estrategia Nacional de Recuperación y Reconstrucción; y las resoluciones emitidas por el COE Nacional en el marco de la emergencia de la Pandemia COVID19
- e) Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias, Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos, Comité Interinstitucional del Mar y Consejo de Planificación de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, según corresponda; entre otros.
- f) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos.
- g) La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral de los territorios identificados en el PDOT;
- h) Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;
- i) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,
- j) La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS.

Artículo 9.- Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como; Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT, (aprobado, vigente, 2015, nuevo), con una escala máxima de 1:50.000.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT (aprobado, vigente, 2015, nuevo) y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano - rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio.

TÍTULO III

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y TRATAMIENTO DEL SUELO

Artículo 10.- Definición de 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, que se proyecten y desarrollen durante la emergencia y posterior a la misma.

Artículo 11.- Clasificación del Suelo.-Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS, y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural. Para la aplicación del PUGS y su respectiva ordenanza.

Los suelos urbanos.- son los ocupados 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.

Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial.- Cada PIT deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el artículo 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS de la siguiente manera:

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural; se clasifican en:

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

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) Conservación.- Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Sostenimiento.- Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

- c) **Renovación.**- Áreas de suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Suelo urbano no consolidado.- Es el 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.

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Mejoramiento Integral.**- Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico - espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
- b) **Consolidación.**- Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y re densificación.
- c) **Desarrollo.**- Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
- d) **Suelo urbano de protección.**- Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales, y los PUGS acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.
- e) **Suelo rural de protección.**- Es el 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.

- f) Suelo rural para aprovechamiento extractivo - Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

En el suelo urbano y rural de protección y de extracción.- Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Conservación.-** Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Recuperación.-** Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Estas definiciones serán aplicadas en el marco de la emergencia COVID19 a través de los instrumentos técnicos que se generen para el aprovechamiento de recursos y con las medidas de bioseguridad según las alertas establecidas por el COE cantonal e informadas por el COE Nacional.

2. Los suelos rurales son los destinados principalmente actividades agro productivas, extractivas, o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos; y se clasifican en:

- **Suelos rurales de producción.-** Es el destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **De Mitigación.-** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- b) **De recuperación.-** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- c) **De promoción productiva.-** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria,

según lo establecido en la legislación agraria.

- d) Estas definiciones serán aplicadas en el marco de la emergencia COVID19 a través de los instrumentos técnicos y resoluciones que se generen para el abastecimiento de los productos y transporte pesado, a través de los corredores logísticos con las medidas de bioseguridad según las alertas establecidas por el COE cantonal e informadas por el COE Nacional.

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

Se le aplicará el siguiente tratamiento:

- a) Desarrollo.- Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

En el marco de sus competencias, los GAD municipales y metropolitanos podrán generar nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la dependencia municipal o metropolitana responsable de la planificación que deberá presentar al ente rector, conforme establece la Ley de Tierras y Pueblos Ancestrales, el Reglamento, el anexo No.1 y el Acuerdo Ministerial que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal dentro de la expedición de la ordenanza de la aprobación de los PUGS. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte

Artículo 12.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.-La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Artículo 13.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.-La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización y Ley de Régimen Propiedad Horizontal y LOOTUGS.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.

- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en los planes de uso y gestión del suelo que para el efecto se aprueben.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g) Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- k) Cumplir con las medidas de bioseguridad establecidas en las ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal.

Artículo 14.- Derechos de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos;

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico que guarden relación con los usos establecidos, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana, o de protección y los permitidos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos de planificación.
- b) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en el Plan de Uso y gestión del suelo.

Artículo 15.- Deberes de los propietarios del suelo rural.-La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes de acuerdo a la categorización y subclasificación del suelo rural conforme lo establece el PUGS.
- b) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
- c) Mantener las edificaciones existentes e inventariadas en el catastro rural y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- e) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Artículo 16.- Intervención de profesionales, gremios.-Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se requiera la intervención de un profesional, gremios, para la obtención, modificación o rectificación de

un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad, con su firma y rúbrica, con su reconocimiento legal ante Notario Público, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las NEC vigentes.

Artículo 17.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.

1. Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.

2. La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Artículo 18.- Distribución de cargas y beneficios.-Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante ordenanza.

Artículo 19.- Naturaleza jurídica de los planes.-Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean deberes tanto para la administración municipal como para los administrados, propietarios o habitantes de la circunscripción territorial.

Artículo 20.- Planeamiento Territorial.-Es el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, tendientes a lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial.

1. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de las cargas y beneficios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.

2. La planificación en la circunscripción territorial se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno central y otros niveles de gobierno, a través de las categorías de ordenamiento territorial definidas en los PDyOT, en las respectivas escalas 1:5000 y 1:1000 para las zonificaciones urbanas.

3. La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por la instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y/s.

4. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación municipal, como requisito para obtener las correspondientes aprobaciones.

TÍTULO IV

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y APROBACIÓN DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 21.- De la participación ciudadana. -Los habitantes del territorio en el respectivo nivel de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón CASCALES, a través del Departamento de Planificación, previo al inicio de formulación del PUGS, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el cantón, organizada y conformada a través de los Consejos Barriales, Consejos Parroquiales.

Durante el proceso de formulación y ajuste del PUGS, los actores serán organizados para su respectiva participación en talleres y espacios adicionales, que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso, considerando la fase de distanciamiento que se encuentra atravesando el país, o acorde a las disposiciones que se emanen del órgano correspondiente municipal con el objeto de prevalecer la salud de las personas, o pudiendo utilizarse de forma organizada los procesos telemáticos o tecnológicos o su respectiva publicación en la página web o medios electrónicos, redes sociales disponibles.

Toda la participación social que se realice deberá contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo. Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de formulación o actualización del PUGS que será presentado oportunamente al Consejo Cantonal de Planificación. Todo esto en consideración a la situación del proceso de semaforización, pudiendo en todo caso organizar acorde a la realidad territorial.

Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita el Departamento de Planificación Municipal.

Artículo 22.- De la conformación del Consejo Cantonal de Planificación. -Conforme a lo dispuesto en el artículo 28 del COPYFP, los miembros del Consejo Cantonal de Planificación serán designados por su autoridad competente o a la ordenanza respectiva.

Artículo 23.- Participación del Consejo Cantonal de Planificación El Departamento de Planificación Territorial que liderará el proceso de formulación y/o actualización del PUGS, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del PUGS, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases.

Artículo 24.- Procedimiento de aprobación del Consejo Cantonal de Planificación. - El Departamento de Planificación Territorial deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación el PUGS con su respectivo expediente de formulación y un informe de factibilidad técnica y jurídica, que garantice que se hayan contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del mismo.

El Consejo Cantonal de Planificación deberá discutir al menos en una oportunidad en pleno los contenidos del expediente de formulación y/o actualización del PUGS, y dejar por sentada un acta con los resultados generados de dicha reunión. Las reuniones podrán ser concurrentes con las de discusión de los contenidos del respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Si existieren observaciones y ajustes a realizar a los contenidos del PUGS discutido, El Departamento de Planificación deberá actualizar el expediente del PUGS, hasta que se encuentre a satisfacción del Consejo Cantonal de Planificación, de igual manera se actualizará el informe de factibilidad técnica y jurídica.

Artículo 25.- Resolución del Consejo Cantonal de Planificación. El Consejo Cantonal de Planificación emitirá una resolución favorable, toda vez se hayan consensuado y ajustado los contenidos del expediente de formulación de los PUGS, además tomará como base el informe de factibilidad técnica actualizado y emitido por el Departamento de Planificación territorial que recomiende la aprobación del correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 26.- De la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte del Concejo Municipal.

Para la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal, se deberá sujetar al procedimiento dispuesto en la normativa local vigente y además disponer de la siguiente documentación:

a) Expediente completo de formulación y/o actualización del PUGS validado por el Consejo Cantonal de Planificación, este deberá incluir las documentaciones referentes a las observaciones de los GAD parroquiales a cuya circunscripción territorial afecte el plan, las parroquias que con forman la misma y los análisis y contestaciones dadas a las

observaciones de la ciudadanía.

b) Acta/s de reuniones efectuadas por el Consejo Cantonal de Planificación

c) Resolución favorable expedida por el Consejo Cantonal de Planificación para la expedición del correspondiente PUGS. Una vez discutidos los contenidos del PUGS, el Concejo Municipal deberá aprobar en una sola ordenanza el respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

TÍTULO V

ESTRUCTURA Y CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 27.- El Plan de Uso y Gestión del suelo es el instrumento de planificación territorial y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT, permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD municipal puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Tiene por objeto la ordenación del territorio del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable, sostenible a través de una mejora utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades de sus habitantes en el medio físico, regularizando su impacto, ambiental y social, con la finalidad de mejorar la calidad de vida.

Este instrumento será elaborado por el Consejo Cantonal de Planificación convocado por Alcalde (Departamento de Planificación territorial), quien apoyará en la elaboración técnica, mediante un informe detallado y un plano resultado con la zonificación y normativa respectiva (polígonos definidos de uso y actuación urbanística), previo a su aprobación por parte del Concejo Municipal.

Artículo 28.- Vigencia y Revisión. -Los Planes de Uso y gestión del suelo, con la implementación de planes urbanísticos complementarios, planes parciales, planes maestros sectoriales y otros instrumentos de planeamiento, deberán ser aprobados dentro de las etapas de incorporación previstas para el uso, cumpliendo con las formalidades determinadas en la LOOTUGS.

El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período hasta seis meses después hasta superar la pandemia mundial del coronavirus los mismos que se ajustarán posteriormente con los planes correspondientes a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del concejo municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

En los periodos de actualización del PUGS se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente mediante una evaluación, en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial-PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.

b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Artículo 29.- Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Artículo 30.- Contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión del suelo - Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

a) Componente Estructurante (PDOT)

b) Componente Urbanístico

c) Planes Urbanísticos Complementarios

CAPÍTULO

I

CONSTRUCCIÓN DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Artículo 31.- Diagnóstico.- Tomando como base el diagnóstico estratégico del PDOT cantonal, el diagnóstico de los PUGS, identificados y relacionados con la emergencia de acuerdo a las alertas y a los momentos de la semaforización, complementará la situación de desarrollo cantonal, profundizando el análisis e interpretación de información conforme las escalas definidas en esta norma. Este análisis constituye una herramienta que facilitará la comprensión de la estructura cantonal urbano - rural, a partir de un análisis de los asentamientos humanos, sus sistemas públicos de soporte, estructura biofísica, riesgos, y caracterización socioeconómica.

Artículo 32.- Enfoques del componente estructurante.- Deberá contemplar dos enfoques: el enfoque cantonal integral urbano-rural; y el enfoque de los asentamientos humanos.

Artículo 33.- Enfoque cantonal integral (urbano-rural).- Además de tomar como base el diagnóstico estratégico del PDOT, y las condiciones situacionales de la emergencia, se deberá contar con la información a una escala máximo a 1:50.000.

Artículo 34.- Enfoque de los Asentamientos Humanos.- Para el enfoque de los asentamientos humanos, al menos se deberá contar con la información de partida, a una escala debe ser máximo de 1:5000, con excepción de la información de riesgos naturales, antrópicos y Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Artículo 35.- Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Corresponden a los siguientes:

- a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales;
- b) Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político administrativa de la parroquia como urbana o rural);
- c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;
- d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
- e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;
- f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas,

- g) Extractivas, de Conservación y de Servicios; Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano.
- h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,
- i) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Artículo 36.- Clasificación del suelo y definición de los límites urbanos.- El componente estructurante deberá definir y ajustar con el detalle previsto para el enfoque cantonal integral y para el de asentamientos humanos, la clasificación y subclasificación del suelo que figura en el Modelo Territorial Deseado (MDT) de los PDOT, para lo cual se definirán los límites urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales existentes. Si existe algún otro asentamiento humano significativo para el GADM, podrá entrar en el análisis pertinente para la definición de los límites urbanos.

La clasificación del suelo será independiente a la división político administrativa del cantón.

CAPITULO DELIMITACIÓN URBANA

II

SECCIÓN I

Artículo37.- Límites Urbanos. - La aplicación de límite urbano se circunscribe al área categorizada como suelo urbano de las cabeceras parroquiales y demás asentamientos que cuentan con la respectiva ordenanza municipal aprobada en el Concejo municipal., el resto del territorio será considerado como suelo rural.

Artículo38.- Componente Urbanístico. - De acuerdo a la legislación vigente del Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, conforme Nro. 0005-CTUGS-2020 en su Artículo 19 indica: “Clasificación del suelo y definición de los límites urbanos.

Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.

SECCIÓN II

Determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT)

Artículo 39.- Polígonos de Intervención Territorial. - De acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Ocupación del Suelo, los polígonos de

intervención territorial en el cantón Cascales constituyen una escala a detalle de la planificación, pues aterrizan en el territorio lo definido en el componente estructurante.

Para su definición, las zonas homogéneas juegan un rol fundamental pues permiten a partir de su caracterización, agrupar las diferentes zonas de la ciudad acorde a sus particularidades o similitudes; y a partir de ello la asignación de los tratamientos que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico del territorio.

De acuerdo con los criterios de selección de los PIT se establecen los siguientes polígonos de intervención territorial, en cada una de las cabeceras parroquiales y sus asentamientos humanos principales.

En el caso de los PITs establecidos para suelo rural del cantón Cascales, se registran con las siguientes denominaciones conforme a las condicionantes del territorio y su alto porcentaje de suelo rural de protección dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Denominación de los Polígonos de Intervención Territorial para suelo rural:

SRP	Suelo Rural de Protección
SRP-CEL	Suelo rural de protección – Con estatus legal
SRP-SEL	Suelo rural de protección – Sin estatus legal
SRP-SO	Suelo rural de protección – Servidumbre oleoducto
SRP-SVE	Suelo rural de protección – Servidumbre vía estatal
SRP-TI	Suelo rural de protección – Territorios indígenas
SRAE	Suelo rural de aprovechamiento extractivo
SRAE-MM	Suelo rural de aprovechamiento extractivo – Minería metálica
SRAE-MNM	Suelo rural de aprovechamiento extractivo – Minería no metálica
SRAE-PE	Suelo rural de aprovechamiento extractivo – Petróleo
SRPr	Suelo rural de producción
SRPr-MA	Suelo rural de producción - Marginal
SRPr-ME	Suelo rural de producción - Mercantil

- Ver lamina. Fase 01: Polígonos de Intervención Territorial - Cantón Cascales.

SECCIÓN III

Determinación de Tratamientos Urbanísticos

Artículo 40. - Tratamientos urbanísticos. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

- Ver láminas. Fase 01: Tratamiento del suelo rural - cantón Cascales
- Ver láminas. Fase 02: Propuesta Tratamiento del suelo urbano - cantón Cascales-parroquia (para cada una de las parroquias y áreas del Cantón).

Los tratamientos urbanísticos para las cabeceras parroquiales se detallan a continuación:

Suelo Urbano Consolidado. – Conforme el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo se contemplan los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de sostenimiento.** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- c) **Tratamiento de renovación.** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Suelo Urbano No Consolidado. - Conforme el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo se contemplan los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de consolidación.** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- b) **Tratamiento de mejoramiento integral.** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos,

equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

- c) **Tratamiento de desarrollo.** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la

estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Suelo Urbano de Protección. - Conforme el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo se contemplan los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
 - b) **Tratamiento de Recuperación.** - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.
- *Ver láminas. Fase II: Propuesta Polígonos de intervención territorial- asentamiento (por cada una de las áreas urbanas de Cascales)*

Artículo 41. - Aprovechamientos Urbanísticos.- Los aprovechamientos urbanísticos se signan mediante una nomenclatura definida por los siguientes códigos:

Clase de suelo urbano.: **2 dígitos**
 Polígono de intervención: **2 dígitos**
 Tratamiento: **2 dígitos**
 Uso Principal: **3 dígitos**
 Forma de ocupación: **2 dígitos**

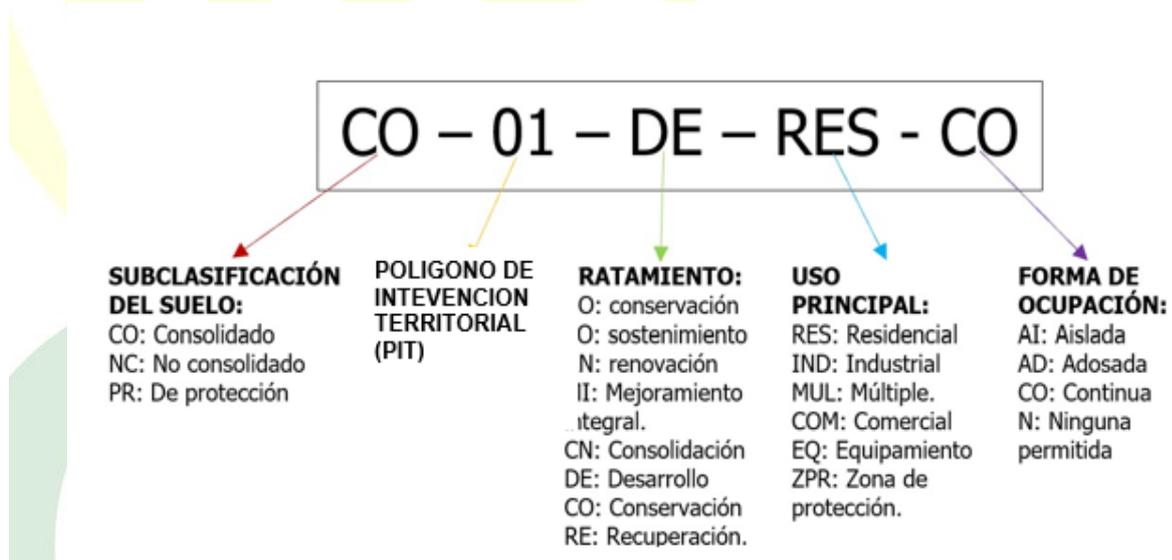
Tabla 1. Codificación.

CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado	CO
	Suelo Urbano No Consolidado	NC
	Suelo Urbano de Protección	PR
PIT	Polígono 01	01
	Polígono 02	02
	Polígono 03....(n)	03....(n)
TRATAMIENTOS	Conservación	CO
	Renovación	RN

	Sostenimiento	SO
	Mejoramiento Integral	MI
	Consolidación	CS
	Desarrollo	DE
	Recuperación	RE
USO DE SUELO	Residencial	RES
	Comercio y Servicios	CIS
	Múltiple	MUL
	Industrial	IND
	Equipamientos	EQ
	Gestión	GES
	Protección Medio Ambiente	ZPA
	Protección del Patrimonio	ZPP
FORMA DE OCUPACION	Aislada	AI
	Adosada	AD
	Continua	CO
	Ninguna permitida	N
DENSIDAD (HAB/ha)	0 – 50	Z
	50 - 150	A
	150 - 200	B
	200 - 250	C
	> 250	D

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

Por lo tanto, el código de cada polígono de actuación estará conformado hasta por once dígitos, así:



El aprovechamiento urbanístico o del suelo determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad de acuerdo con los principios rectores de la LOOTUGS, una vez realizada la delimitación de los polígonos de Intervención territorial y definido el tratamiento urbanístico a aplicarse a cada uno de ellos conforme sus características de suelo urbano.

La definición de aprovechamientos tiene un impacto directo sobre las dinámicas urbanísticas, sociales, económicas, productivas y de movilidad porque en función de estos se posibilita la transformación o no de ciertos territorios y, de esta forma, se regula la ocupación, edificabilidad y los usos permitidos y/o prohibidos en cada zona.

Para la asignación de la norma de aprovechamientos urbanísticos se tomará en cuenta de manera obligatoria al menos lo siguiente:

- a) Capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, estructura predial, geomorfología y topografía.
- b) Capacidad de carga en función de capacidad de provisión y ampliación de servicios básicos domiciliarios, en especial agua potable y saneamiento.
- c) Capacidad de dotación de servicios sociales y equipamientos, áreas verdes y recreativas.
- d) Características paisajísticas o necesidad de conservación del paisaje o patrimonio urbano-arquitectónico y/o natural.
- e) Movilidad y conectividad interna en el amanzanado urbano y con cada zona del resto del territorio del cantón.
- f) La aplicación de instrumentos de gestión de suelo, reparto o distribución equitativa de cargas y beneficios, declaración de desarrollo prioritario, zonas especiales de interés social y concesión onerosa de derechos de edificabilidad o uso y ocupación.
- g) Características de la población asentada en el amanzanado urbano y rural, la población flotante y económica local y regional.
- h) Identificar aprovechamientos diferenciados para zonas rurales y urbanas, promoviendo la soberanía alimentaria, características agrícolas, ecológicas y productivas de las zonas rurales; garantizando un menor nivel de fraccionamiento y densificación que en las zonas urbanas.

SECCIÓN IV

Usos de Suelo

Artículo 42. - Usos de Suelo. - El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos están determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Uso general. - Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Usos específicos. - 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 plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos clasifica en las siguientes categorías:

- a) **Uso principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- b) **Uso complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) **Uso restringido.** - Es aquel se encuentra condicionado, que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones y normativas vigentes.
- d) **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.

SECCIÓN V

Clasificación de Usos

Artículo 43 - Clasificación de usos de suelo. - La clasificación general de usos de suelo, se determinará de acuerdo a la normativa legal vigente y correspondiente.

Artículo 44. - Uso de suelo Residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

Tabla 2. Clasificación del Uso de Suelo Residencial.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	Residencial Baja Densidad	R1	Zonas de uso Residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
	Residencial Media Densidad	R2	Zonas de uso Residencial de media densidad en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.
	Residencial Alta Densidad	R3	Zonas de uso Residencial de alta densidad en las que se permite comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.

Artículo 45. - Uso de suelo Múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Tabla 3. Clasificación del Uso de Suelo Múltiple.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
MÚLTIPLE	Múltiple	MU	Zonas donde pueden coexistir Residencia, Comercio, Industria de bajo y mediano impacto, Servicios y Equipamientos compatibles.

Artículo 46. - Uso de suelo Comercial y de Servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Tabla 4. Clasificación del Uso de Suelo Comercial y de Servicios.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO BARRIAL	Comercio Básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas pequeñas, ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro-mercados, delicatessen, floristerías, fotocopiadoras, alquileres de videos.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con ventas restringidas de bebidas alcohólicas.
	Servicios Básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicios de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
	Oficinas Administrativas (A)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales has 120m2.
	Alojamiento Doméstico (A)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
COMERCIO SECTORIAL	Comercios Especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración , artículos de cristalerías, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina ventas de bicicletas y motocicletas, distribuidores de flores y artículos de jardinería, galerías de artes, artículos de dibujo y fotografías, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botellas cerradas), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y belleza (spa), venta, alimento y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías.
	Servicios Especializados: (A)	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viaje, servicios de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos, sala de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Servicios Especializados: (A)	CS3	Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánica livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica d motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
	Comercio de Menor Escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Comercio Temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	Oficinas Administrativas (B)	CS6	Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
	Alojamiento (B)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
		CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos menos de 6 habitaciones.
	Centro de Juegos	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
COMERCIO CIUDAD Y ZONAL	Centro de Diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
		CZ1B	Café-concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
	Comercio y Servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercializadora de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg.
	Venta de Vehículos y Maquinaria Liviana	CZ3	Agencia y patio de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
	Almacenes y Bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que impliquen alto riesgo), distribuidora

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
			de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
	Centros de Comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m ² de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimientos de carga y encomiendas.
		CZ6	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel de más de 30 habitaciones.
	Comercio Restringido	CC1	Moteles, casa de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.
	Venta Vehículos y Maquinaria Pesada	CC2	Área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada.
	Talleres Servicios y Venta Especializada	CC3	Insumos para la industria, comercio. Distribuidoras de gas de más d 500 cilindros de 50kg.
	Centros Comerciales Mayoristas	CC4	Comercios agrupados en general mayores a 5000 m ² de área útil, central de abastos.

Artículo 47. - Uso de suelo Industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales, cabe señalar que, para el Cantón Cascales por su alto porcentaje de suelo de protección, únicamente se ha considerado la implementación de industria de mediano impacto.

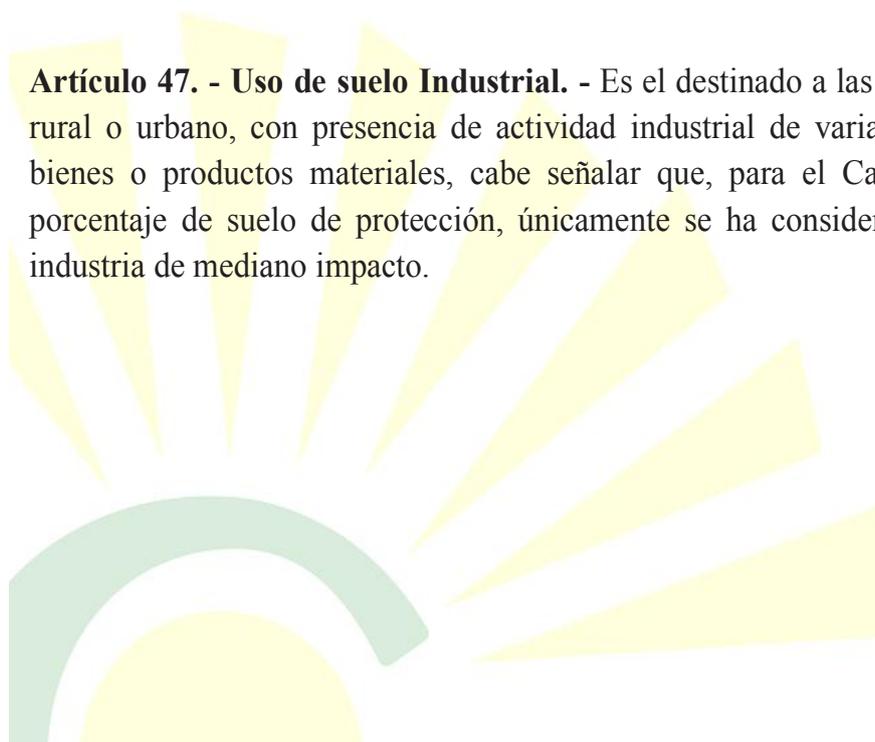


Tabla 5. Clasificación del Uso de Suelo Industrial.

TIPOLOGIA	SIM B.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Industrial mediano Impacto	I2	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámicas en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión, (óptico, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajerías, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niños o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergentes, industrias panificadoras, fideos afines.

Artículo 48. - Uso de suelo Equipamientos. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Tabla 6. Clasificación del Uso de Suelo Equipamientos.

CLASIF	USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES	EDUCACIÓN	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato).
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas – administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior. Centros de interpretación de la

CLASIF	USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
				naturaleza: Museos ecológicos, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información.
		Ciudad	EEC	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.
	CULTURA	Barrial	ECB	Casas comunales.
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines hasta 150 puestos.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
		Ciudad	ECC	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
	SALUD	Barrial	ESB	Sub-centros de salud.
		Sectorial	ESS	Clínicas de un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidades de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
		Zonal	ESZ	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Ciudad	ESC	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud.
	BIENESTAR SOCIAL	Barrial	EBB	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
		Ciudad	EBC	Centro de protección de menores.
	RECREACIÓN Y DEPORTE	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva, jardinería y arborización.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, jardinería, arborización y canchas deportivas excepto canchas de

CLASIF	USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS	
		Zonal	EDZ1	fútbol. Estadios, canchas de futbol, gimnasios, piscinas y escuelas deportivas, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centros de espectáculos, galleras (hasta 1000 personas), jardinería y arborización.	
			EDZ2	Parque zonal, centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting, galleras.	
		Ciudad	EDC1	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre.	
			EDC2	Estadios, polideportivos y coliseos de más de 2500 personas.	
	RELIGIOSO	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 personas.	
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 personas.	
		Ciudad	ERC	Catedral o centros de culto religioso de más de 500 personas, conventos y monasterios.	
	EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS	SEGURIDAD	Barrial	EGB	Unidad de policía comunitaria, UPC, unidad de control del medio ambiente.
			Sectorial	EGS	Estación de bomberos.
			Zonal	EGZ	Cuartel de policía, centros de detención provisional.
Ciudad			EGC	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.	
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas del agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremio y federaciones de profesionales.	
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.	
		Ciudad	EAC	Alcaldías, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.	
SERVICIOS FUNERARIOS		Sectorial	EFS	Funerarias, venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio.	
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas,	

CLASIF	USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
				osarios con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
		Ciudad	EFC	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
	TRANSPORTE	Barrial	ETB	Estación de taxis, paradas de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Ciudad	ETC	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarriles de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
		INFRAESTRUCTURA	Barrial	EIB
	Sectorial		EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijos y móvil terrestre de radio comunicación.
	Zonal		EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
	Ciudad		EIC	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.
	ESPECIAL	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
		Ciudad	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

Artículo49. – Compatibilidad de uso de suelo. - En correspondencia con los PITS establecidos, se determina para cada uno de ellos los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial:

Compatibilidad de Uso de Suelo Residencial

Tabla 7. Compatibilidad de Uso de Suelo Residencial.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencia I de baja densidad	Residencial de baja densidad	-Residencial: R -Equipamientos: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, EGB, EGS, ETB, EAB, EAS, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
Residencia I de media densidad	Residencial de media densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EGB, EGS, EAS, EAD, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial de alta densidad	Residencial de alta densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, ECB, ECS, ECD, ESB, ESS, ESD, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EGB, EGS, EGD, ETS, ETD, EAS, EAD, EAZ, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ9.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Compatibilidad de Uso de Suelo Múltiple

Tabla 8. Compatibilidad de Uso de Suelo Múltiple.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Múltiple	Residencial / Comercio	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, EEZ, ECB, ECS, ECD, ECZ, ESB, ESS, ESD, ESZ, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EDZ, EAS, EAD, EAZ, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9.		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Compatibilidad de Uso de Suelo Industrial

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Industrial I2	Industrias de mediano impacto	-Industrial: I1 -Equipamientos: ESB, EBZ, EAS, EDB, EDS, ETB, ETS, ETD, ETZ, EIB, EIS, EID, EIZ, EGB, EGS, EGD, EGZ. -Protección	-Depósitos de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a 1000 cilindros.	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

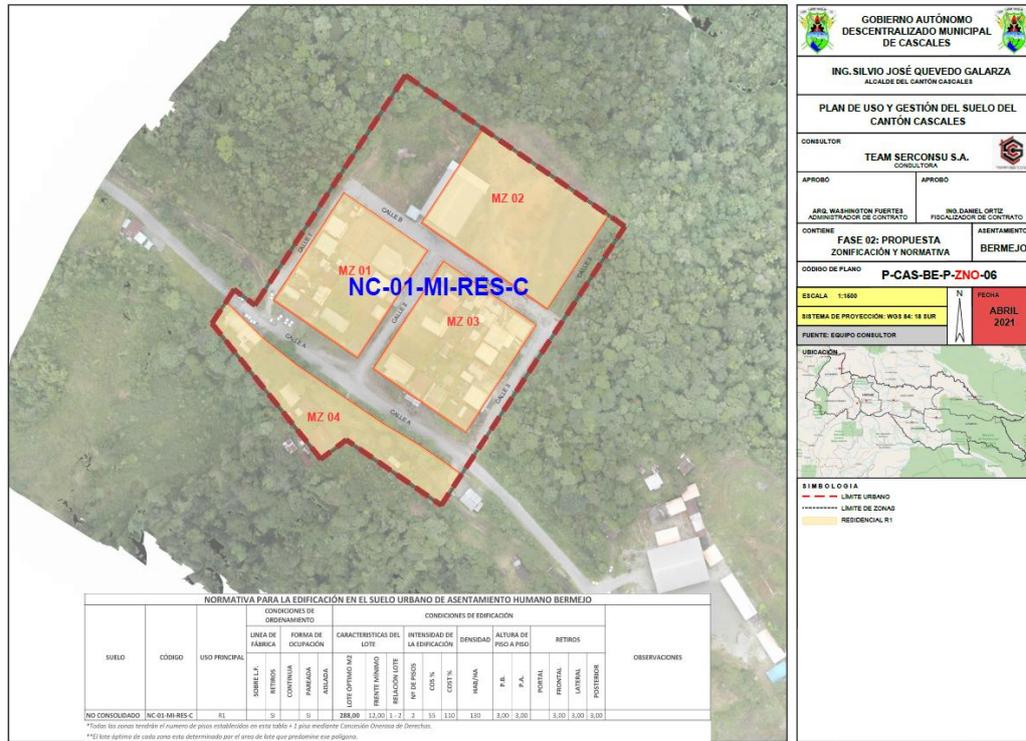
USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
		Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Agrícola Residencial: AR -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.	-Fábrica de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo. -Fundidoras (excepto de tipo artesanal).	

Artículo 50. - Ocupación del suelo. - La ocupación del suelo corresponde a la distribución del volumen edificable en un determinado terreno, considerando su altura, dimensiones y localización de los volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones morfológicas.

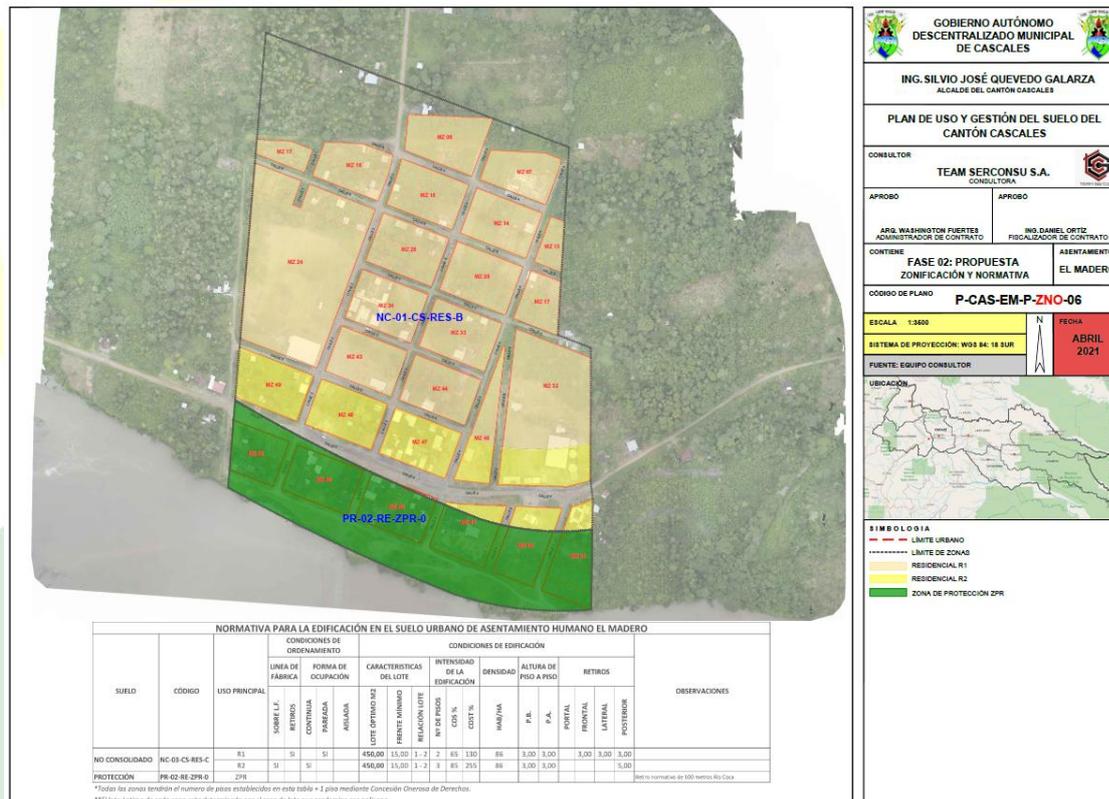
Artículo 51. - Formas de ocupación. -Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías en conformidad en la Ley:

- **Aislada.** - Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior; corresponde al uso residencial de baja densidad, industrial y asentamientos rurales.
- **Pareada.** - Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de baja y media densidad.
- **Continua.** - Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de media y alta densidad y uso múltiple.
- **Sobre línea de fábrica.** - Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales; corresponde al uso residencial de alta densidad, cabeceras parroquiales y asentamientos rurales.

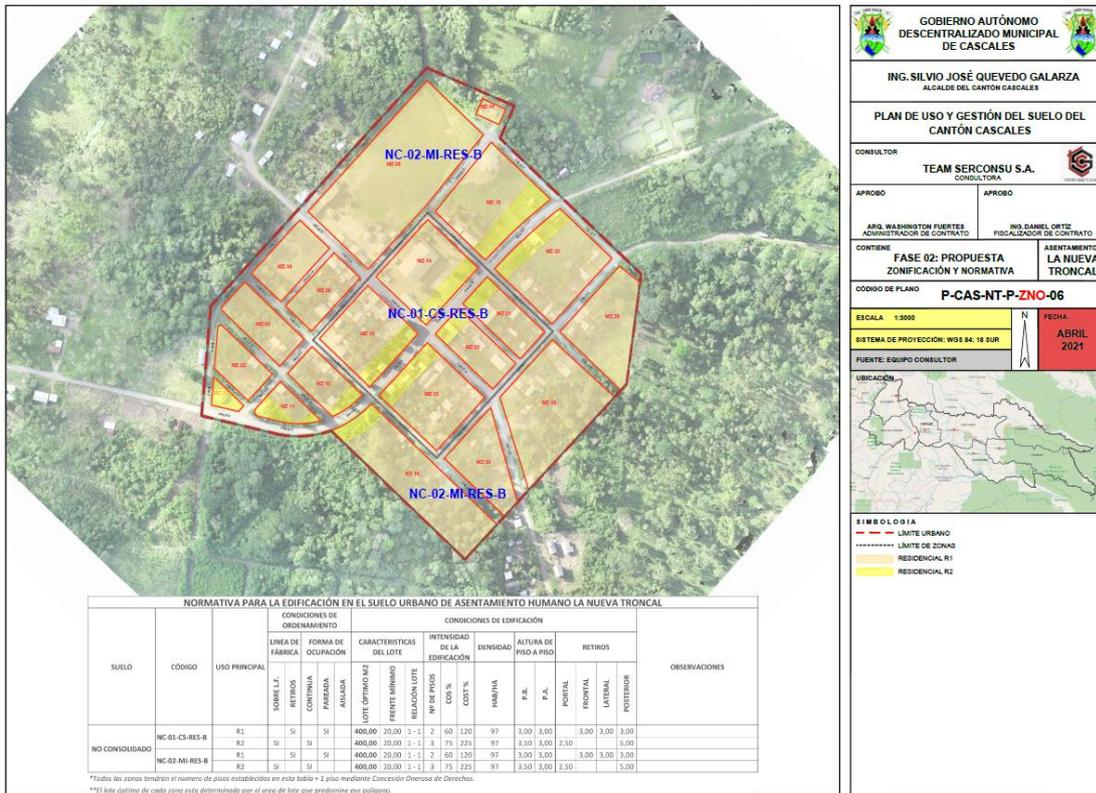
Mapa 2. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento Bermejo



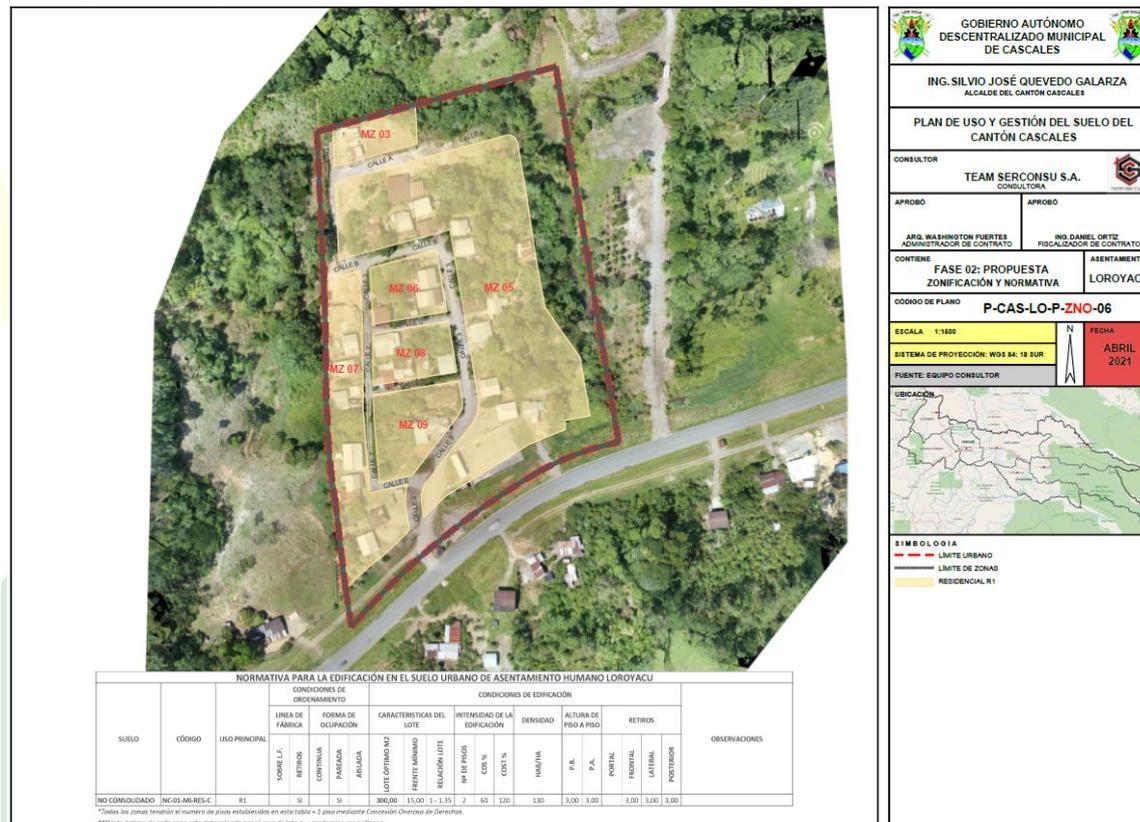
Mapa 3. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento El Madero



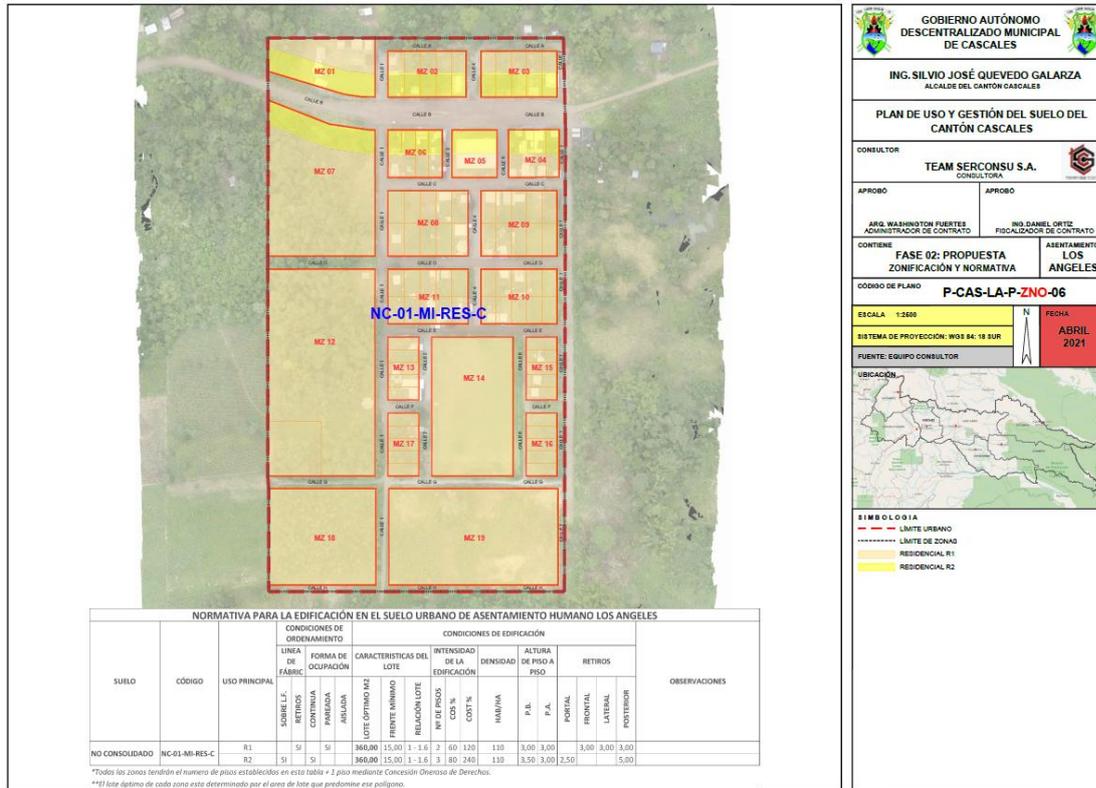
Mapa 4. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento La Troncal



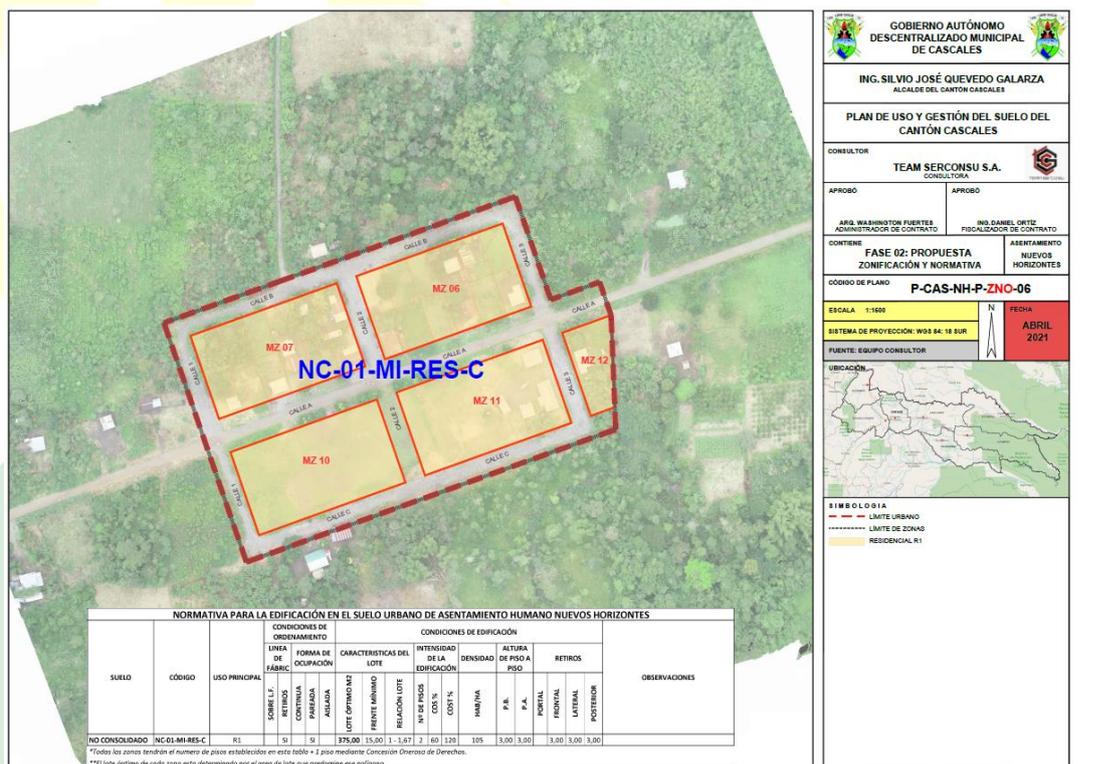
Mapa 5. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento Loroyacu



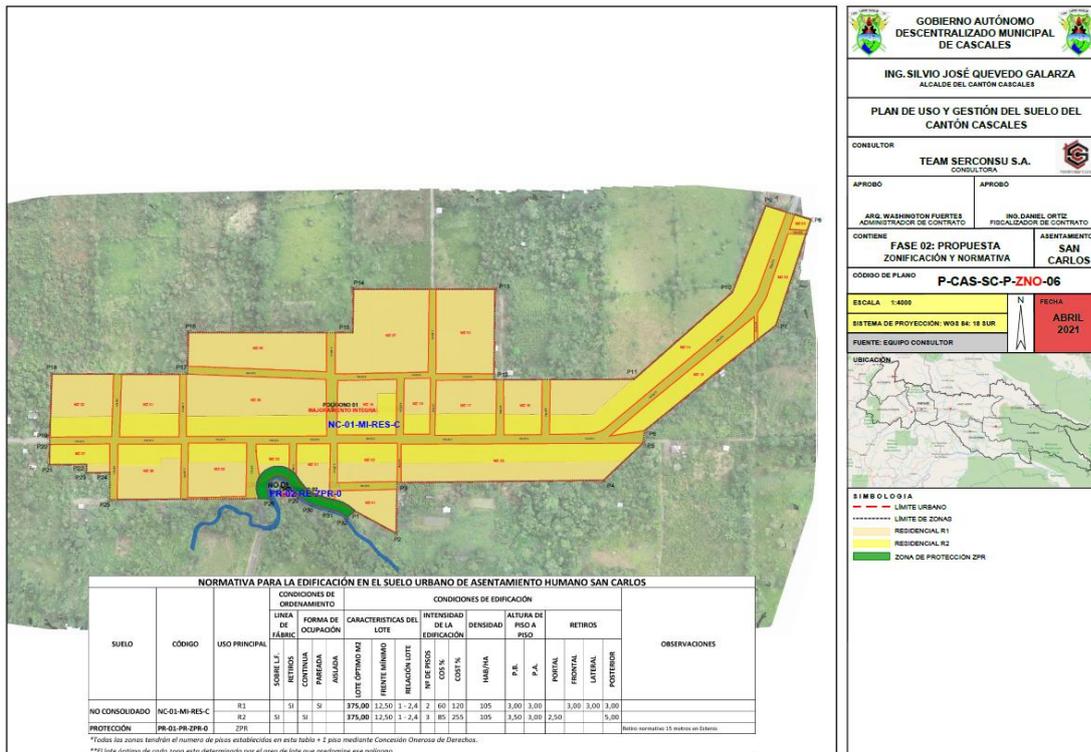
Mapa 6. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento Los Ángeles



Mapa 7. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento Nuevos Horizontes



Mapa 8. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento San Carlos



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES
ING. SILVIO JOSÉ QUEVEDO GALARZA
 ALCALDE DEL CANTÓN CASCALES

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CASCALES

CONSULTOR: **TEAM SERCONSU S.A.**

APROBADO: **ARG. WASHINGTON FUERTES** (ADMINISTRADOR DE CONTRATO) / **ING. DANIEL ORTIZ** (FISCALIZADOR DE CONTRATO)

CONTIENE: **FASE 02: PROPUESTA ZONIFICACIÓN Y NORMATIVA** / **ASENTAMIENTO SAN CARLOS**

CÓDIGO DE PLANO: **P-CAS-SC-P-ZNO-06**

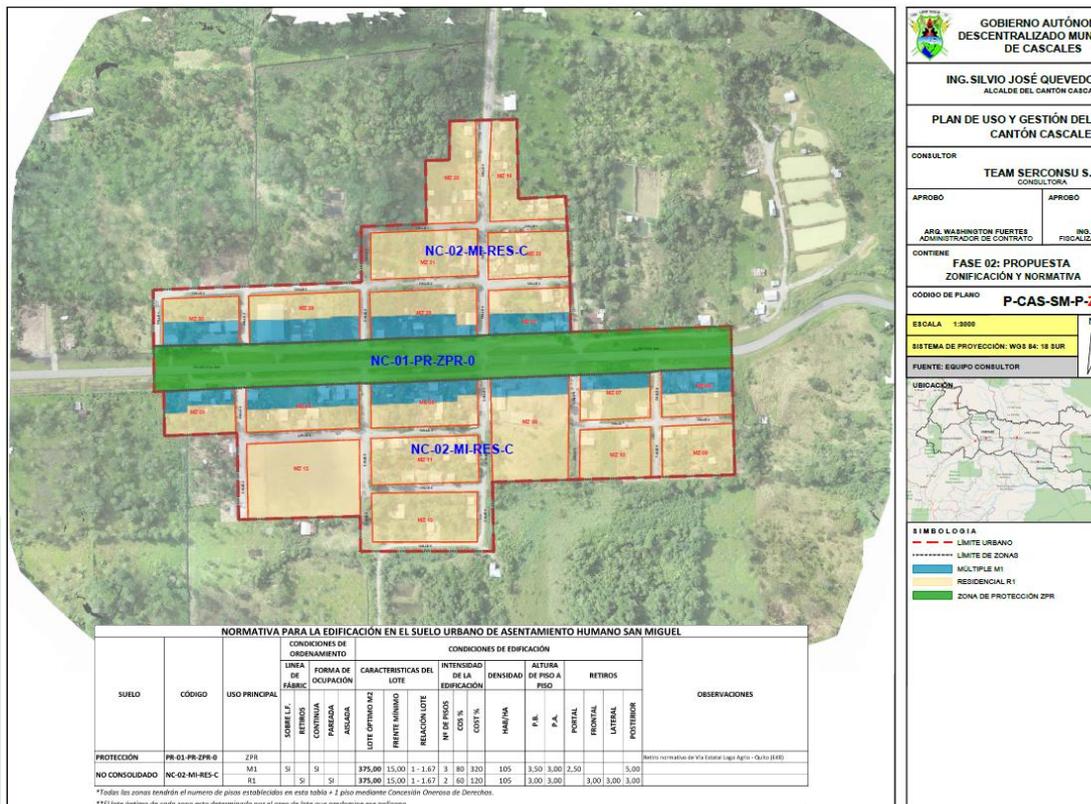
ESCALA: 1:4000 / FECHA: **ABRIL 2021**

SISTEMA DE PROYECCIÓN: WGS 84: 18 SUR / FUENTE: EQUIPO CONSULTOR

UBICACIÓN:

SIMBOLOGÍA
 - Límite Urbano
 - Límite de Zona
 - Residencial R1
 - Residencial R2
 - Zona de Protección ZPR

Mapa 9. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento San Miguel



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES
ING. SILVIO JOSÉ QUEVEDO GALARZA
 ALCALDE DEL CANTÓN CASCALES

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CASCALES

CONSULTOR: **TEAM SERCONSU S.A.**

APROBADO: **ARG. WASHINGTON FUERTES** (ADMINISTRADOR DE CONTRATO) / **ING. DANIEL ORTIZ** (FISCALIZADOR DE CONTRATO)

CONTIENE: **FASE 02: PROPUESTA ZONIFICACIÓN Y NORMATIVA** / **ASENTAMIENTO SAN MIGUEL**

CÓDIGO DE PLANO: **P-CAS-SM-P-ZNO-06**

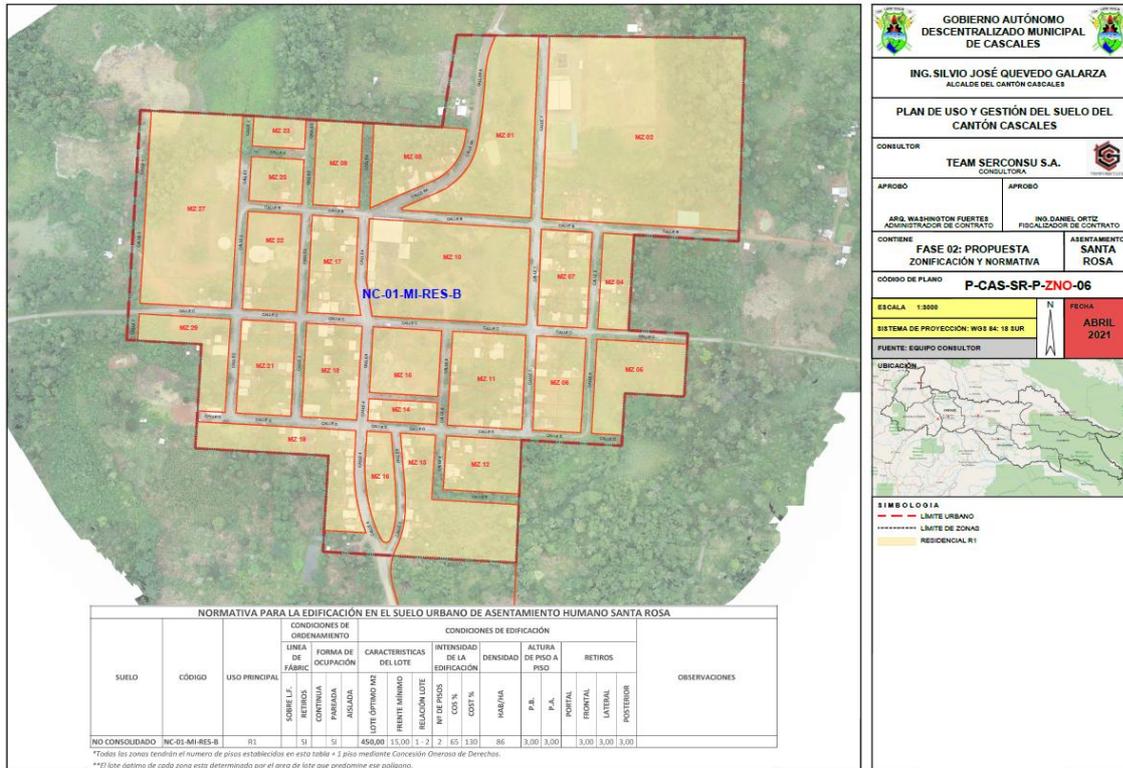
ESCALA: 1:3000 / FECHA: **ABRIL 2021**

SISTEMA DE PROYECCIÓN: WGS 84: 18 SUR / FUENTE: EQUIPO CONSULTOR

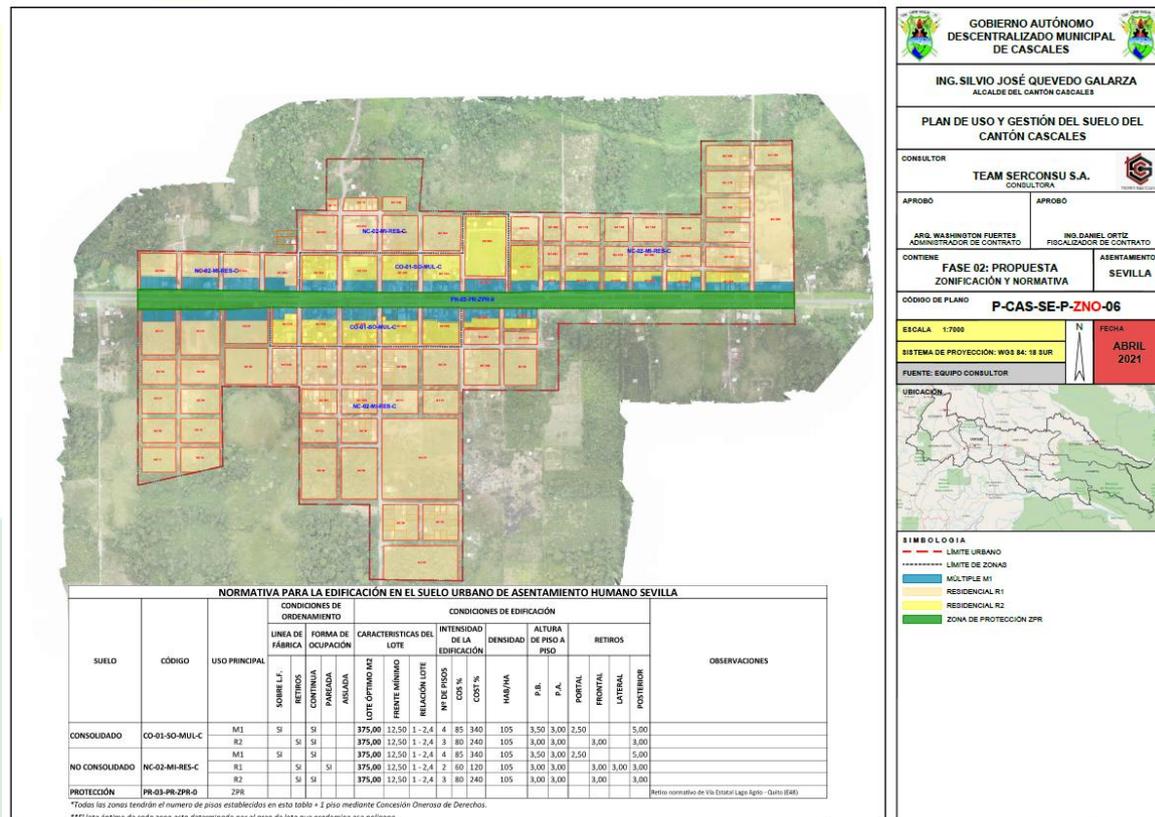
UBICACIÓN:

SIMBOLOGÍA
 - Límite Urbano
 - Límite de Zona
 - Múltiple M1
 - Residencial R1
 - Zona de Protección ZPR

Mapa 10. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento Santa Rosa



Mapa 11. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento Sevilla



Artículo 52. - Estándares Urbanísticos. - De acuerdo con el reglamento de la LOOTUGS los estándares “Son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

Siguiendo los lineamientos de la LOOTUGS y su decreto reglamentario, los estándares urbanísticos definidos para el cantón Cascales son los siguientes:

Artículo 53. - Estándares de equipamientos. - Entendiéndose que el equipamiento se refiere a suelo destinado para la edificación o construcción de un espacio para la prestación de un servicio público o social; para el cantón de Cascales se ha determinado los siguientes estándares:

- **Estándar en Suelo Urbano Consolidado.** - Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 5m²/hab., o 15 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 8% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en Suelo Urbano No Consolidado.** - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 5,5 m²/hab., o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en áreas de Expansión Urbana.** - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 6 m²/hab., o 25 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - Para las Cabeceras Urbano Parroquiales se ha determinado un estándar de 5 a 6 m²/hab. aplicado en baja densidad., o de 15 a 25 m²/vivienda aplicada en media densidad; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable.

Artículo 54. - Estándares de vías. – para el presente PUGS se ha determinado los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado.** - Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 20% del suelo urbanizable y máximo el 25% del suelo urbanizable.

- **Estándar en Suelo Urbano No Consolidado.** - Para suelos urbanos no consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 25% del suelo urbanizable y máximo el 30% del suelo urbanizable.
- **Estándar en áreas de Expansión Urbana.** - Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 30% del suelo urbanizable y máximo el 35% del suelo urbanizable.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - Para las Cabeceras Urbano Parroquiales la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 25 % del suelo urbanizable.

Artículo 55. - Estándares de infraestructura. - Entendiéndose como estándares de infraestructura el referido al servicio de saneamiento, agua potable y recolección de desechos sólidos; se ha estableciéndose los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado.** - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 90% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándares en Suelo Urbano No Consolidado.** - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándares en áreas de Expansión Urbana.** - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 70% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - En las Cabeceras Urbano se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

Artículo 56. - Estándares de espacios públicos. - Entendiéndose que el espacio público se refiere a suelo destinado para parques, plazas, plazoletas y todo espacio de acceso libre a la población; se determinan los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado.** - Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 7m²/hab., o 15 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándares en Suelo Urbano No Consolidado.** - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 8m²/hab., o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándares en áreas de Expansión Urbana.** - Para suelos de expansión Urbana se ha determinado un estándar de 9m²/hab., o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación

de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 20% del suelo urbanizable del sector.

- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - En las Cabeceras Urbano se ha determinado un estándar de 7m²/hab., o 15 m²/vivienda en áreas con densidades bajas y de 8m²/hab., o 20 m²/vivienda en áreas con densidades medias; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable.

Artículo 57. - Estándares urbanísticos para el suelo de protección. - Los suelos de protección, en suelo urbano no podrán sufrir ningún proceso de fraccionamiento o construir edificaciones, decisión de orden preventivo que permitirá evitar la consolidación de asentamientos altamente vulnerables y la ocupación de suelos de alto valor ambiental y patrimonial.

Artículo 58. - Estándares urbanísticos para áreas verdes. - El estándar para áreas verdes será de 9m²/hab.; el cual se considerará tomando en cuenta el espacio público destinado a equipamiento de recreación (Parques, Plazas y Plazoletas) que tengan vegetación, así como las áreas verdes que se encuentren en las vías, que tengan una sección de 3 metro como mínimo, y los márgenes de protección de los ríos y quebradas.

Artículo 59. - Estándares urbanísticos por tipo de equipamiento. - A parte de los m²/hab. o m²/vivienda, se han establecido unos estándares para equipamiento, referido a su tamaño de terreno por tipo de equipamiento; el cual deberá ser aplicado al momento de dejar las reservas de suelo en las planificaciones complementaria; estos estándares corresponden a las condiciones definidas por las entidades competentes.

TÍTULO VI

NORMATIVA ESTRUCTURANTE

CAPÍTULO I

Componente Estructurante

SECCIÓN I

Subclasificación del Suelo Rural

Artículo 60.- Suelo Rural. - La subclasificación del suelo se adopta las categorías señaladas en los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS en observancia a lo previsto en su reglamento de aplicación.

Para el suelo rural del cantón Cascales se establece la siguiente sub clasificación:

- Suelo rural de protección
- Suelo rural de producción
- Suelo rural para el aprovechamiento extractivo.

SECCIÓN II

Componente urbanístico en suelo rural

Artículo 61. - Componente urbanístico. - El componente urbanístico formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.

Artículo 62. - Polígonos de intervención territorial. - Estos polígonos se han formado a partir de las subclasificaciones del suelo en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizó a partir de la información de partida disponible por el GADM de Cascales y responde a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo. Corresponden a áreas urbanas o rurales pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas a partir de sus características homogéneas.

Artículo 63. - Tratamientos. - 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. La LOOTUGS define los siguientes tratamientos:

- Tratamiento de conservación.
- Tratamiento de desarrollo.
- Tratamiento de mitigación.
- Tratamiento de promoción productiva.
- Tratamiento de recuperación

Artículo 64. - Usos del suelo Rural. - Dentro de los Polígonos de intervención Territorial (PIT) distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo establecen los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio.

- Uso residencial
- Uso Agropecuario
- Uso Forestal

- Uso Acuícola
- Uso de Protección Ecológica
- Uso de Aprovechamiento Extractivo
- Uso de protección de Riesgos

Artículo 65. - Compatibilidad de usos de suelo. - Cada PIT establece las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

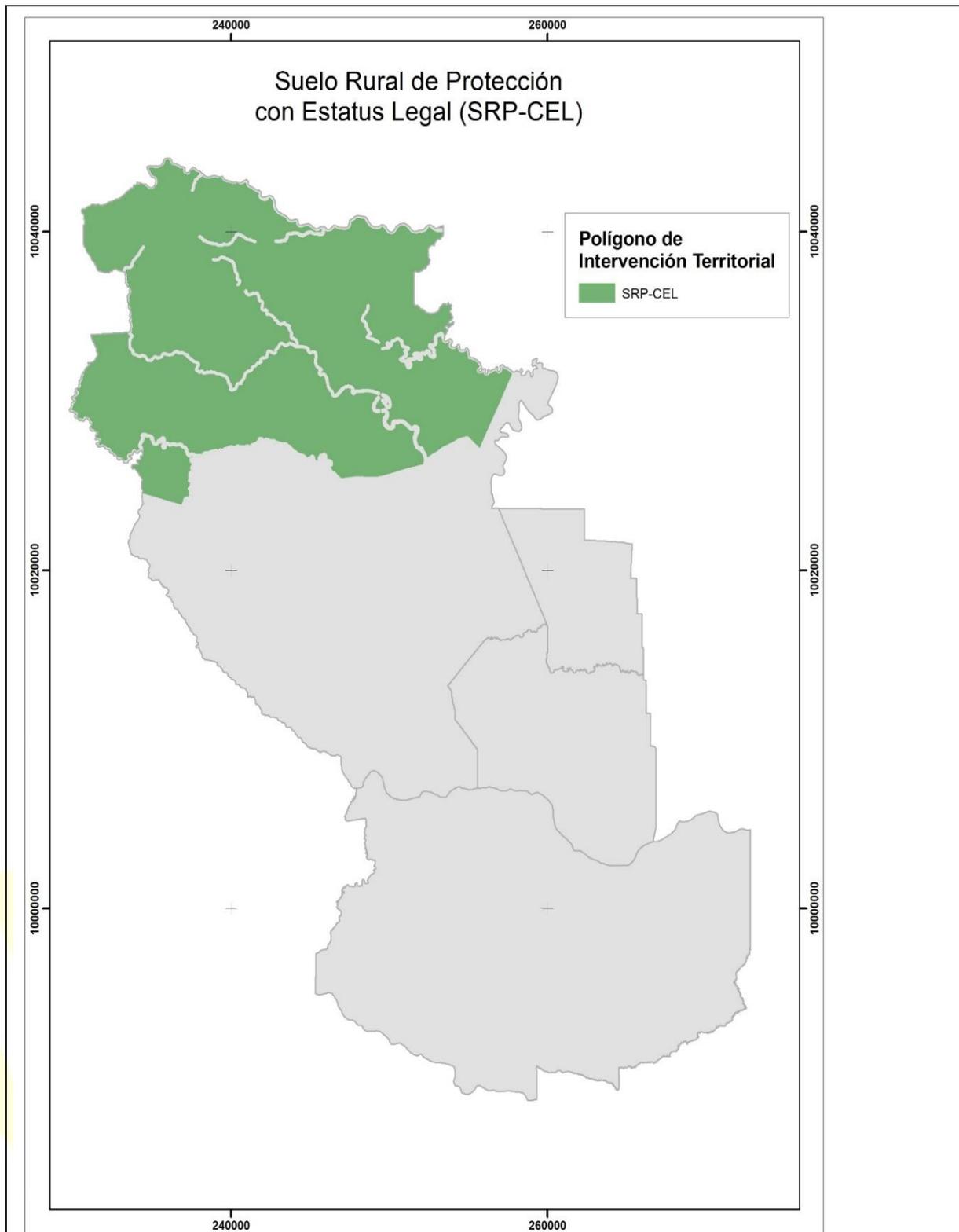
Artículo 66. - Ocupación del suelo. - Cada PIT detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Para el caso del suelo rural, relacionado con las dinámicas del cantón como territorios colectivos, adjudicaciones pendientes y relacionamiento de asentamientos humanos, se definieron fraccionamientos restringidos y no permitidos.

Artículo 67. - Componente urbanístico – suelo rural de protección. – De acuerdo a la normativa legal vigente, se determina para cada Polígono de Intervención Territorial, los tratamientos, usos y aprovechamientos correspondientes, que se deben respetar y cumplir.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial que son de obligatorio cumplimiento:

Tabla 9.Ficha para el suelo rural de protección con estatus legal, para el Cantón Cascales.

Suelo Rural de Protección - SRP			
PIT	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
SRP-CEL	Suelo Rural de Protección con Estatus Legal	32914,90	26,04



Tratamientos

Conservación: Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural,

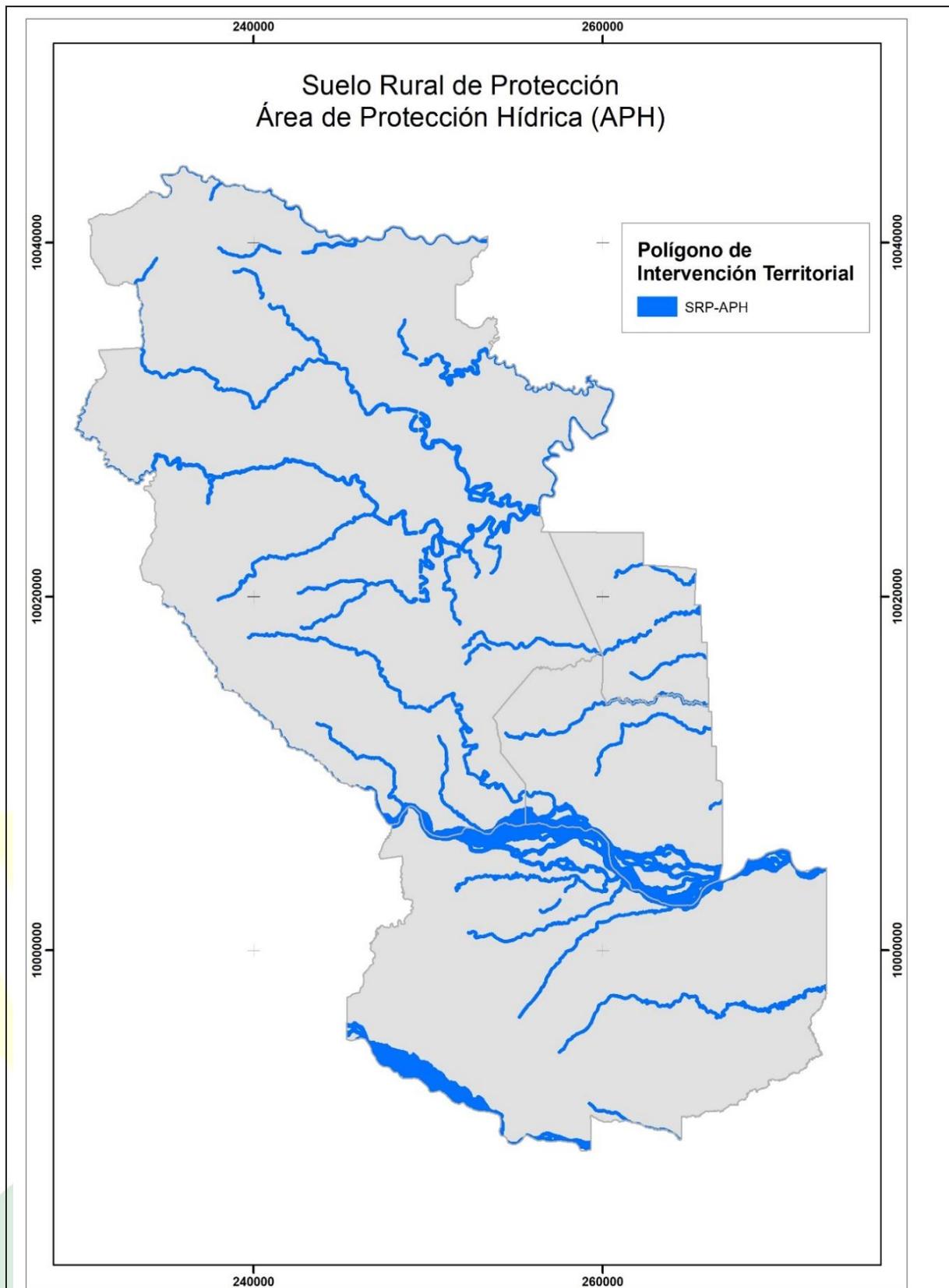
<p>paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Mantenimiento de las coberturas boscosas de las áreas que aún no han sido transformadas a suelos agrícolas, promoviendo la recuperación de ecosistemas y conformación de corredores naturales entre los bosques y las fincas, así como en las zonas cercanas a cuerpos hídricos.</p> <p>Recuperación: Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.</p>				
Usos				
General	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Conservación	Reforestación con especies endémicas Regulación de CO2 Regulación de ciclo hidrológico	Productos forestales maderables, Acuicultura sostenible, Turismo investigación de Turismos de aventura Aviturismo Turismo ecológico Bioeconomía	no de de Tala selectiva Granjas porcícolas y otras especies menores (cuyes, conejos, cabras, otros)	Agrícola extensiva Aserraderos Uso de agroquímicos
Reserva Bermejo - Cofán Protección normativa	Instalación de límites físicos (hitos y rótulos) y de señalamiento de zona de protección. Regeneración natural Investigación científica Monitoreo biológico Observación del paisaje Actividades propias de la gestión del	Construcción de infraestructura con fines científicos y gestión del área protegida (ejemplo: estaciones científicas, estaciones climatológicas, hidro-meteorológicas, entre otras) Turismo controlado Únicamente se podrán realizar en los sitios definidos y aprobados por el	Recuperación (activa o pasiva) o restauración ecológica. Reforestación con especies silvestres propias de los hábitats o ecosistemas de Instalación de señalética informativa Educación e interpretación ambiental y observación del paisaje Visitas guiadas Investigación	Agrícola extensivo

	<p>área protegida (delimitación, control y vigilancia, control y prevención de incendios, etc.)</p>	<p>Ministerio del Ambiente. En el primer caso, con los estudios de impacto ambiental aprobados y, en el segundo, con los respectivos estudios de capacidad de carga y otros similares.</p> <p>Educación ambiental Visitas guiadas Recorridos de observación Interpretación ambiental y observación del paisaje Prevención y control de incendios</p>	<p>científica, monitoreo biológico Prevención y combate de incendios Control y vigilancia Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración Infraestructura para gestión del área protegida. Establecimiento de infraestructura para administración y operación del área protegida, campamentos, miradores, senderos, torres de observación, casetas de vigilancia, salón de usos múltiples y centros de interpretación Señalamientos restrictivos e informativos Infraestructura para agua potable, energía eléctrica y drenaje Con la respectiva aprobación del Ministerio del Ambiente.</p>	
Riesgo alto y muy alto	<p>Control de erosión Manejo de silvopasturas en curvas de nivel Agricultura sostenible adaptado al</p>	<p>Restauración áreas degradadas Cultivo de callejones</p>	N/A	Mecanización agrícola

	clima			
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	Acorde al Plan de Manejo y la Autoridad Ambiental Nacional			
Ocupación	Acorde al Plan de Manejo y la Autoridad Ambiental Nacional			
Edificabilidad	Acorde al Plan de Manejo y la Autoridad Ambiental Nacional			

Tabla 10. Ficha para el suelo rural de protección – áreas de protección hídrica, para El Cantón Cascales

Suelo Rural de Protección – SRP			
PIT	Descripción	Superficie	Porcentaje
SRP-APH	Áreas de Protección Hídrica	12716,86	10,06



Tratamientos

Conservación: Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural,

paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Mantenimiento de las coberturas boscosas de las áreas que aún no han sido transformadas a suelos agrícolas, promoviendo la recuperación de ecosistemas y conformación de corredores naturales entre los bosques y las fincas, así como en las zonas cercanas a cuerpos hídricos.

Recuperación: Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Usos				
General	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Conservación	Restauración forestal	Productos forestales maderables Turismo de investigación	Silvopastoril	Agrícola extensiva
Riesgo alto y muy alto	Control de erosión	Restauración áreas degradadas		Mecanización agrícola
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	No			
Ocupación	No Acuerdos de conservación en sitios ocupados			
Edificabilidad	No			

Tabla 11. Ficha para el suelo rural de protección – sin estatus legal, para el Cantón Cascales

Suelo Rural de Protección – SRP				
PIT	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje	
SRP-SEL	Suelo Rural de Protección - Sin estatus legal	8170,07	6,46	
Tratamientos				
<p>Conservación: Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Mantenimiento de las coberturas boscosas de las áreas que aún no han sido transformadas a suelos agrícolas, promoviendo la recuperación de ecosistemas y conformación de corredores naturales entre los bosques y las fincas, así como en las zonas cercanas a cuerpos hídricos.</p> <p>Recuperación: Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.</p>				
Usos				
General	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Restauración y Mantenimiento	Conformación de franjas vegetativas de conectividad Reforestación con especies endémicas Servicios ambientales (provisión de agua) Restauración ecológica. Infraestructura básica para captación y filtración de agua para provisión local/provincial, respetando el caudal	Acuicultura sostenible Recuperación en zonas de importancia para la interceptación de humedad (recuperación de cobertura forestal en cejas de montaña y en áreas con presencia de neblina) de las fuentes de agua (recarga hídrica)	Tala selectiva Turismo sustentable como senderismo en base a sistemas de manejo de visitantes.	Agrícola Producción de carbón vegetal. Extracción de madera para leña con fines comerciales. Extracción de fauna, flora y otros seres vivos (hongos, bacterias, microorganismos, etc.) sin permisos de la autoridad ambiental y con fines

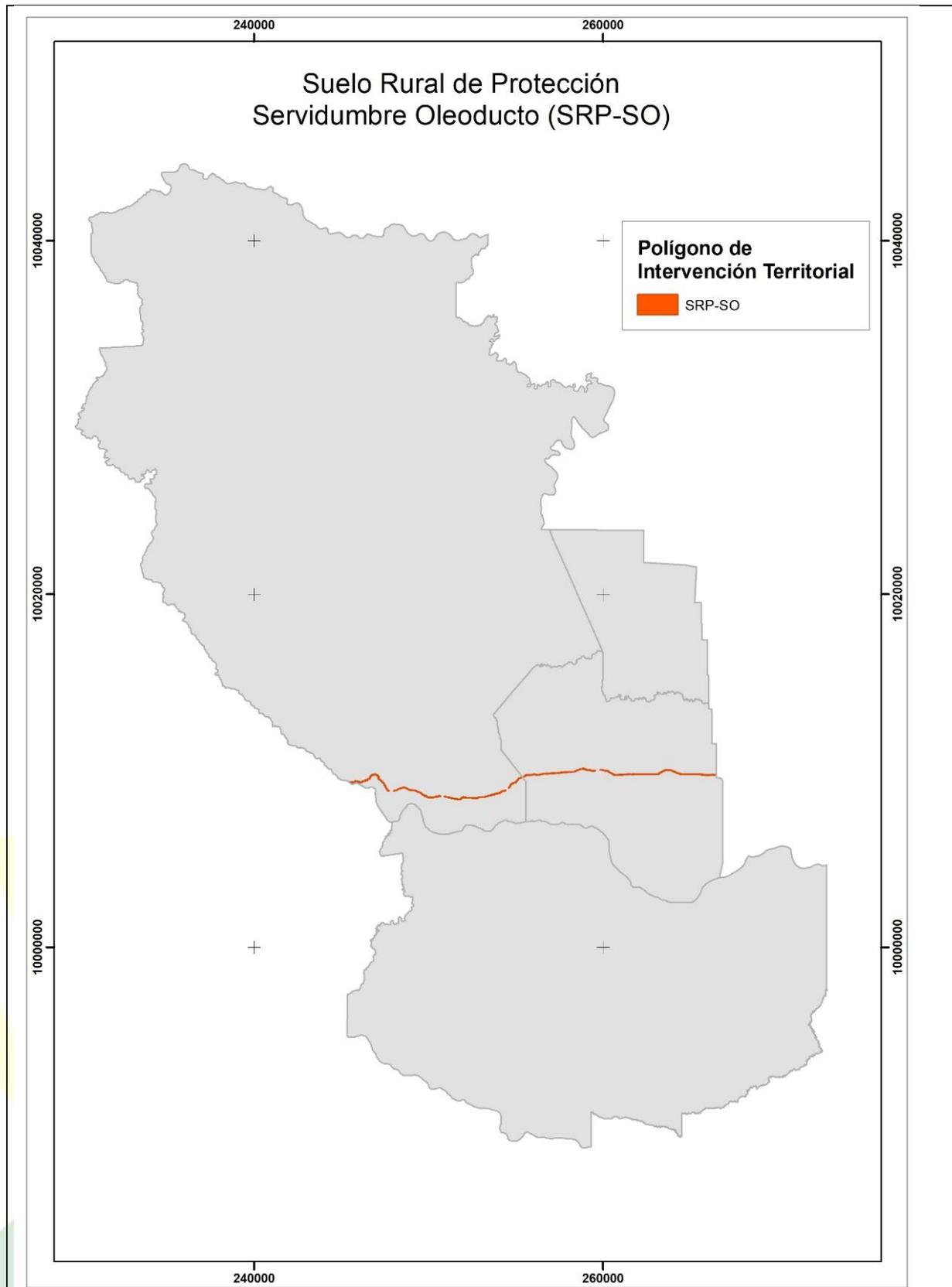
	<p>ecológico y normativa vigente.</p> <p>Investigación científica sobre biodiversidad, funciones hidrológicas y cambio climático</p> <p>Educación ambiental que contribuyan a la conservación de los ecosistemas naturales, prácticas sostenibles y la producción agroecológica/ganadera</p>	<p>Turismo de investigación</p> <p>Turismos de aventura</p> <p>Aviturismo</p> <p>Turismo ecológico</p>	<p>comerciales</p> <p>Cacería y/o pesca con fines comerciales</p> <p>Crianza y faenamiento de animales domésticos con fines comerciales o de autoabastecimiento.</p> <p>Ampliación de frontera agrícola y agropecuaria</p> <p>Eliminación de la cubierta vegetal natural.</p> <p>Actividades agropecuarias productivas</p> <p>Abrevaderos de animales domésticos.</p> <p>Quemas (incluidas aquellas controladas con fines agropecuarios).</p> <p>Contaminación de fuentes hídricas y quebradas con desperdicios.</p> <p>Actividades contaminantes industriales y artesanales.</p> <p>Actividades agropecuarias productivas o de autoabastecimiento.</p> <p>Obras de infraestructura pública, salvo captaciones de</p>
--	--	--	---

				<p>agua para comunidades.</p> <p>Obras de infraestructura vial (carreteras, caminos).</p> <p>Construcción de viviendas (Residenciales R1, R2 y R3).</p> <p>Contaminación de fuentes hídricas y quebradas con desperdicios.</p> <p>Expansión y/o implementación de centros poblados.</p> <p>Construcción y operación de infraestructura para turismo masivo.</p> <p>Turismo deportivo motorizado.</p> <p>Implementación de rellenos sanitarios, tratamiento de residuos de cualquier tipo y disposición de basura.</p> <p>Exploración y explotación minera pétreo, metálica, mineral o de hidrocarburos.</p>
Riesgo alto y muy alto	Embalses, restauración, estabilización de suelos, Caudal ecológico	<p>Recuperación de franjas ribereñas (filtros vegetativos)</p> <p>Revegetación en zonas</p>	N/A	N/A

		degradadas		
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	No			
Ocupación	Vivienda rural - 1 a -4m frente			
Edificabilidad	No			

Tabla 12. Ficha para el suelo rural de protección – servidumbre oleoducto, para el Cantón Cascales

Suelo Rural de Protección – SRP			
PIT	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
SRP-SO	Suelo Rural de Protección – Servidumbre Oleoducto	65,40	0,05



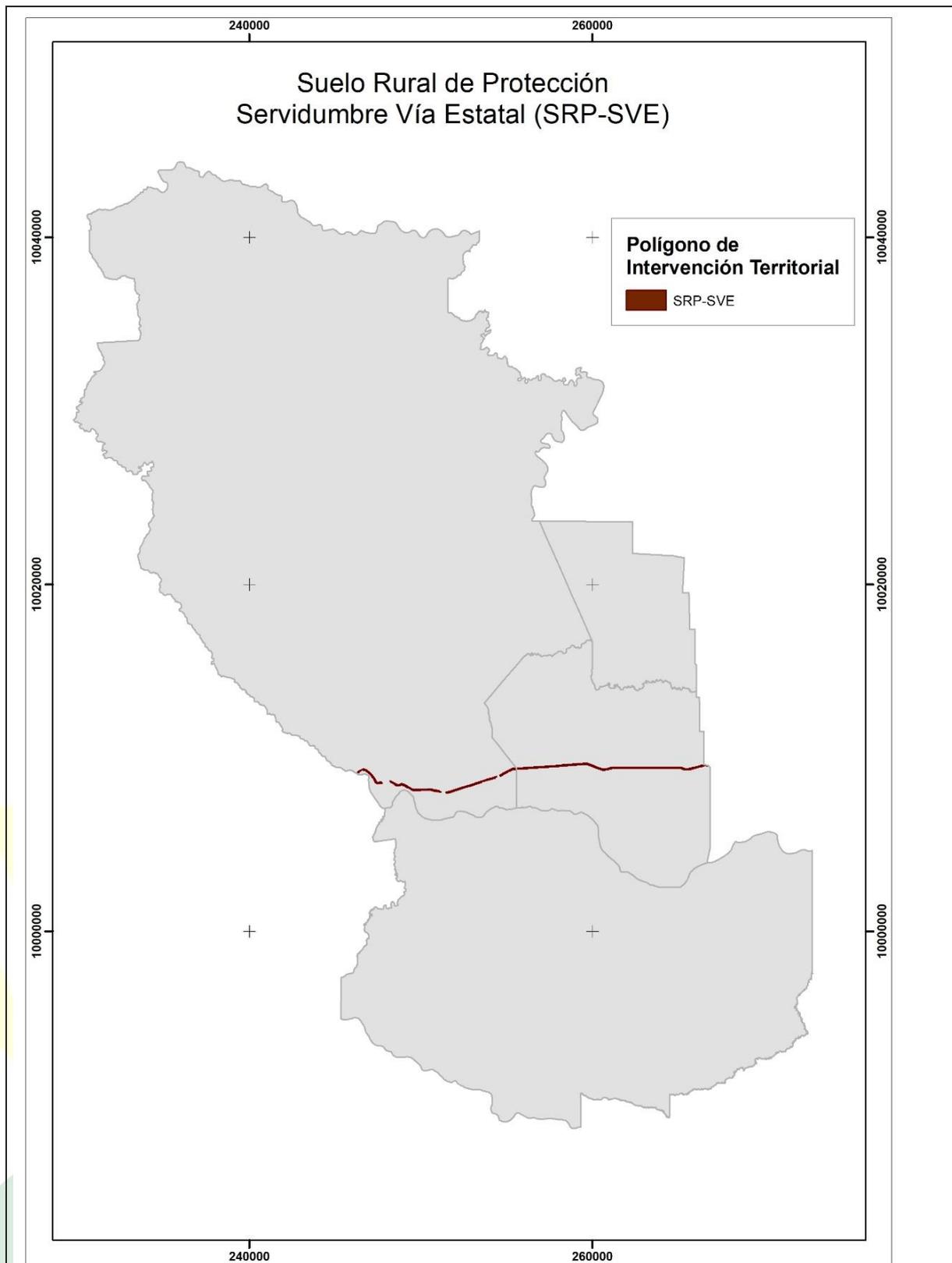
Tratamientos

Conservación: Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural,

paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Mantenimiento de las coberturas boscosas de las áreas que aún no han sido transformadas a suelos agrícolas, promoviendo la recuperación de ecosistemas y conformación de corredores naturales entre los bosques y las fincas, así como en las zonas cercanas a cuerpos hídricos.				
Usos				
General	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Restauración vegetal arbustiva y herbácea menor a la altura del oleoducto	Control vegetación natural - desbroce	Ornamentación	N/A	Agricultura, forestal
Restauración vegetal arbustiva cuando el oleoducto está enterrado	Ornamental	Recreativo bajo impacto (sendero, ciclovía)	N/A	Agricultura, forestal
Riesgo alto y muy alto	Control erosión	Taludes de seguridad	N/A	Agricultura, forestal
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	No			
Ocupación	No			
Edificabilidad	No			

Tabla 13. Ficha para el suelo rural de protección – servidumbre vía estatal, para el Cantón Cascales

Suelo Rural de Protección – SRP			
PIT	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
SRP-SVE	Suelo Rural de Protección - Servidumbre Vial Estatal	116,17	0,09



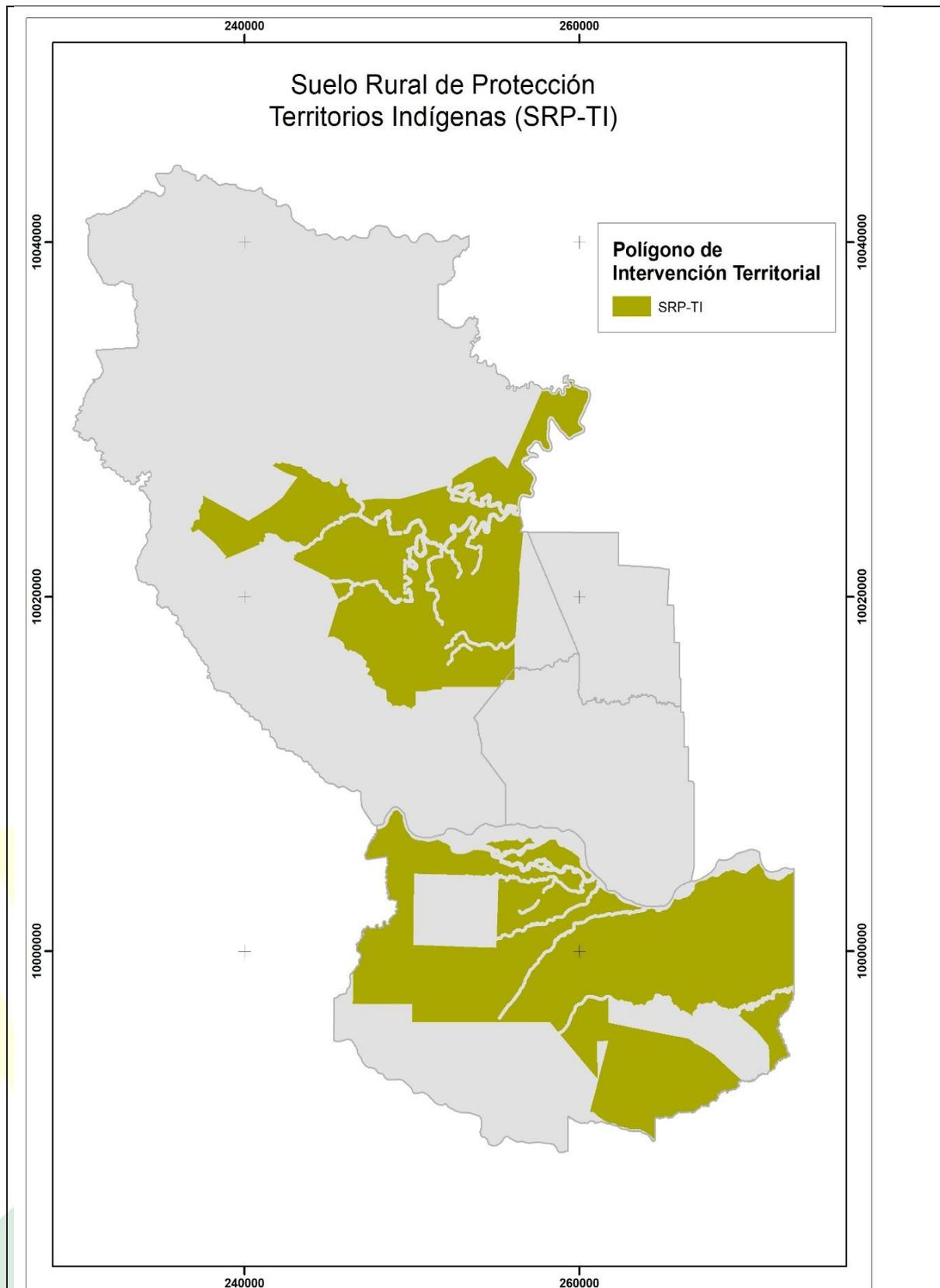
Tratamientos

Conservación: Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural,

paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Mantenimiento de las coberturas boscosas de las áreas que aún no han sido transformadas a suelos agrícolas, promoviendo la recuperación de ecosistemas y conformación de corredores naturales entre los bosques y las fincas, así como en las zonas cercanas a cuerpos hídricos.				
Usos				
General	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Conservación	Protección	Desbroce	Agropecuario	Infraestructura
Riesgo alto y muy alto	Estabilización de taludes, Taludes, Muros, Alcantarillas, Drenajes, Cuneta, Ductos	Remoción de materiales, Soterramiento	Turismo, Pecuario, Ciclovía,	Disposición de materiales
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	No			
Ocupación	No			
Edificabilidad	No			

Tabla 14. Ficha para el suelo rural de protección – territorios indígenas, para el Cantón Cascales

Suelo Rural de Protección – SRP			
PIT	Descripción	Superficie	Porcentaje
SRP-TI	Suelo Rural de Protección - Territorio Indígena	36939,21	29,22



Tratamientos

Conservación: Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural,

paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Mantenimiento de las coberturas boscosas de las áreas que aún no han sido transformadas a suelos agrícolas, promoviendo la recuperación de ecosistemas y conformación de corredores naturales entre los bosques y las fincas, así como en las zonas cercanas a cuerpos hídricos.

Recuperación: Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria

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

Se deberá promover las buenas prácticas agrícolas y pecuarias que eviten mayores impactos al agua, suelo y aire, así como a la inclusión de especies forestales dentro de las Unidades de Producción Familiar, como cercas vivas, con especies de rápido crecimiento y comercializables para que sirvan como fuentes de ingreso

-

Usos				
General	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Restauración forestal	Monitoreo comunitario-control forestal Productos forestales no maderables	Turismo de investigación y de conservación	Sistemas productivos ancestrales (chakra, aja), sistemas silvopastoriles, caza y pesca	Deforestación, Agricultura extensiva, tala selectiva del bosque
Producción sostenible	Sistemas productivos ancestrales (chakra, aja) Restauración forestal	Caza y pesca, Turismo comunitario, turismo cultural	Sistemas silvopastoriles	Deforestación, Agricultura extensiva, tala selectiva del bosque
Riesgo alto y muy alto	Control de erosión	Agricultura migratoria	Sistemas silvopastoriles	Deforestación, Agricultura extensiva, tala selectiva del bosque
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	Acorde al Plan de Vida de comunidades, pueblos y/o nacionalidades			

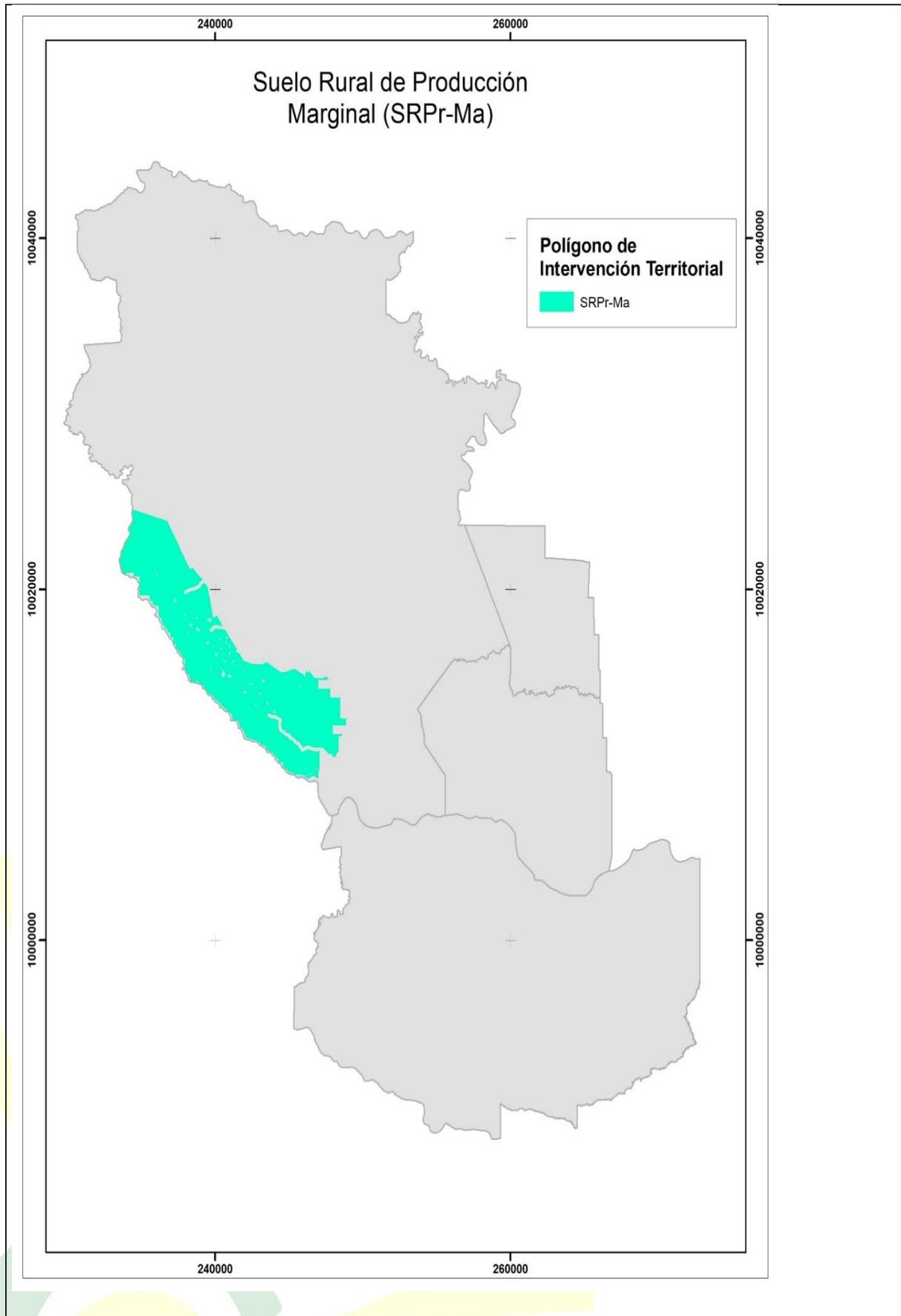
	Escritura colectiva: no fraccionamiento, salvo disolución/decisión de asamblea comunitaria
Ocupación	Acorde al Plan de Vida de comunidades, pueblos y/o nacionalidades
Edificabilidad	Acorde al Plan de Vida de comunidades, pueblos y/o nacionalidades

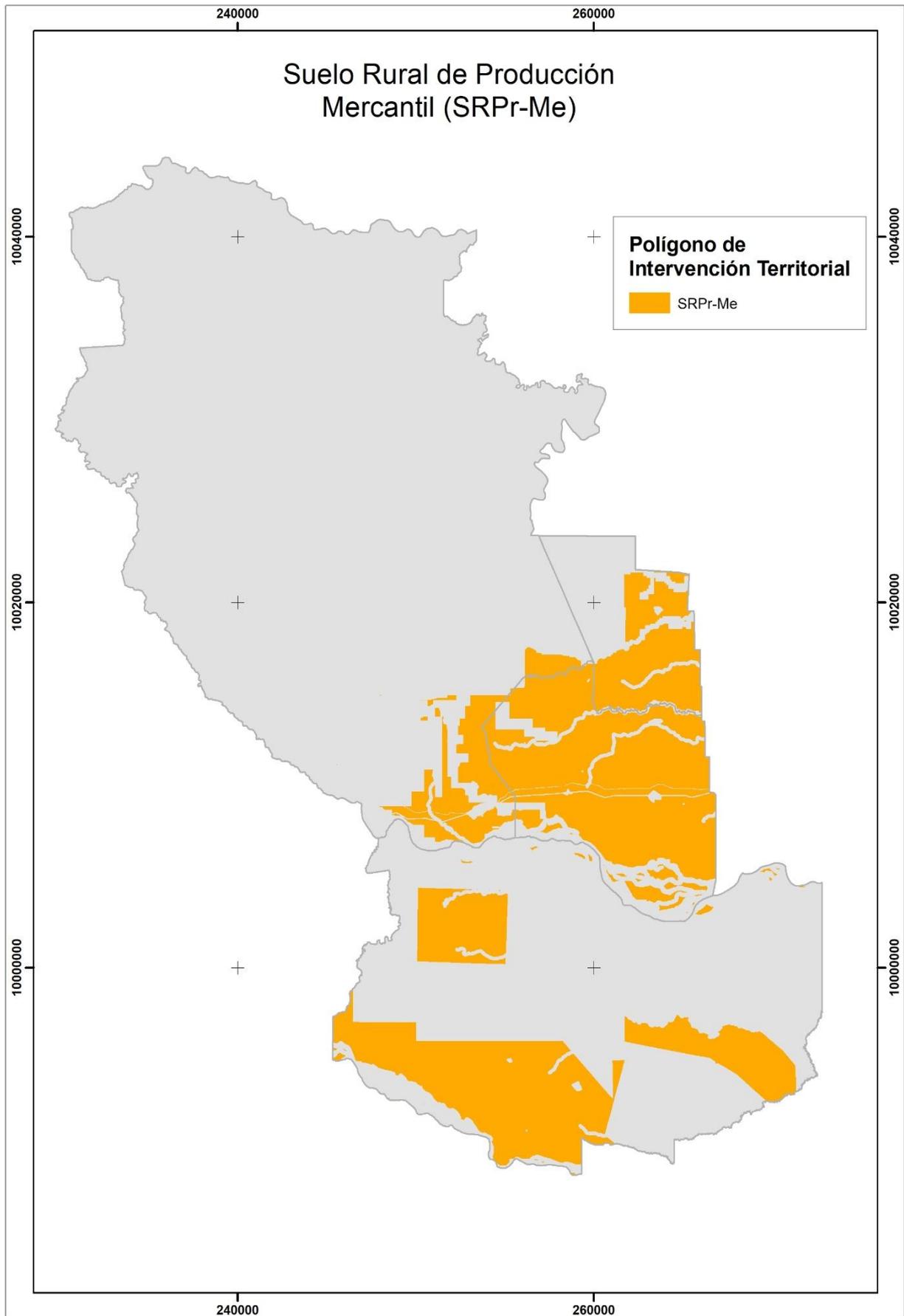
Artículo 68. - Componente urbanístico – suelo rural de producción. - De acuerdo a la normativa legal vigente, se determina para cada Polígono de Intervención Territorial, los tratamientos, usos y aprovechamientos correspondientes, que se deben respetar y cumplir.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial:

Tabla 15. Ficha para el suelo rural de producción – marginal y mercantil, para el Cantón Cascales.

Suelo Rural de Producción – SRPr			
PIT	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
SRPr-Ma	Suelo Rural de Producción – Marginal	7037,83	5,57
SRPr-Me	Suelo Rural de Producción – Mercantil	25277,89	20,0





Tratamientos				
<p>Promoción productiva: Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.</p> <p>Se deberá promover las buenas prácticas agrícolas y pecuarias que eviten mayores impactos al agua, suelo y aire, así como a la inclusión de especies forestales dentro de las Unidades de Producción Familiar, como cercas vivas, con especies de rápido crecimiento y comercializables para que sirvan como fuentes de ingreso.</p>				
Usos				
General	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Agropecuario y Piscícola	Agricultura, ganadería y piscicultura Manejo integral de plagas y enfermedades, con técnicas agroecológicas Producción para seguridad y soberanía alimentaria Valor agregado a la producción	Productos forestales no maderables, Agroturismo responsable. Manejo eficiente de desechos sólidos. Tratamiento seguro de aguas residuales Sistemas silvopastoriles que privilegien especies forestales nativas o para recuperar el suelo y la cobertura Procesamiento agropecuario, Agroturismo Infraestructura para producción pecuaria y/o agrícola, armónica con el paisaje y materiales renovables. Manejo eficiente de desechos sólidos. Tratamiento seguro de aguas residuales.	Tala selectiva	Agrícola extensiva Quema de residuos Actividades contaminantes industriales y/o artesanales.

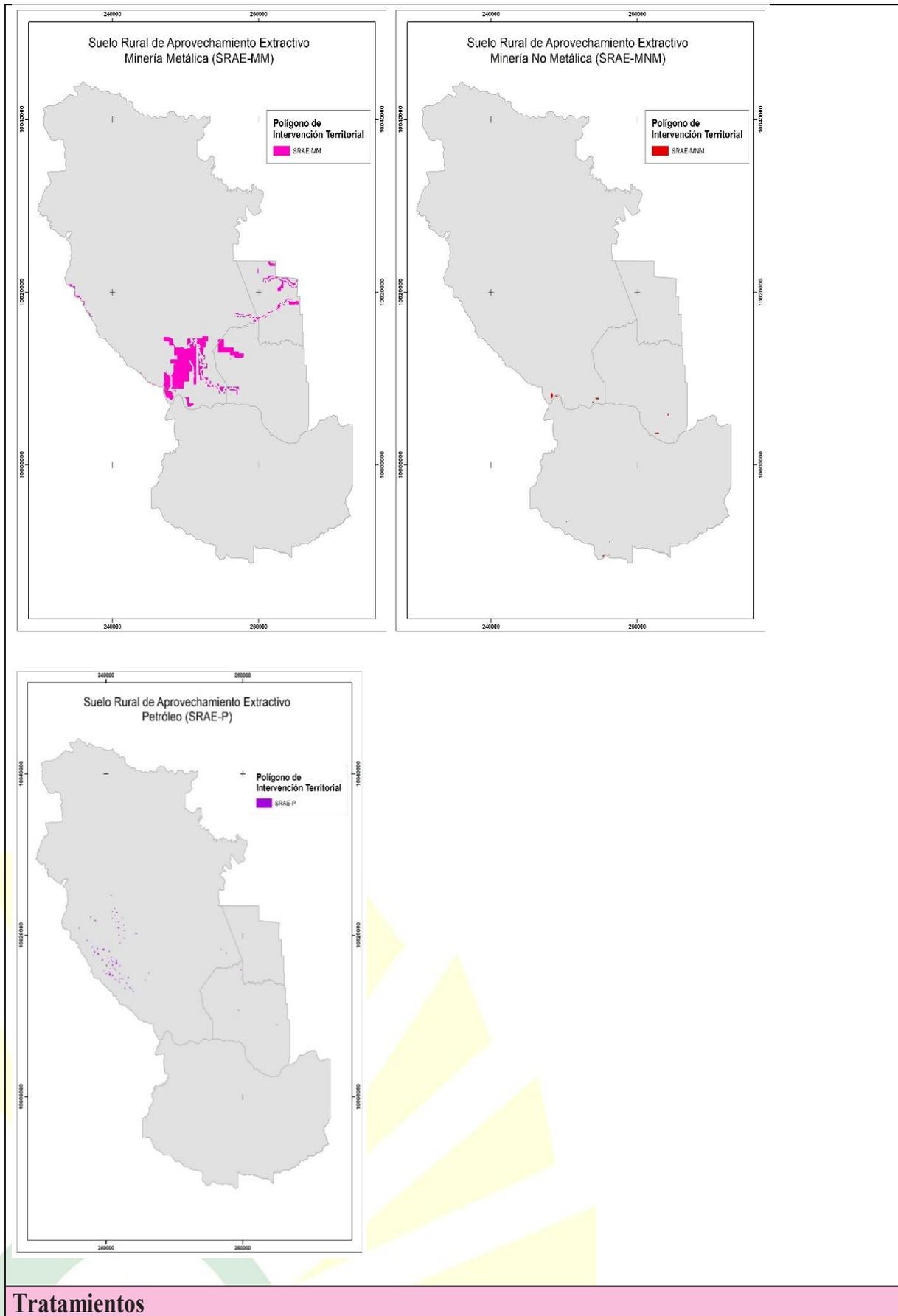
Riesgo alto y muy alto	Zanjas de infiltración Drenajes	Cultivos en curvas de nivel	Agricultura extensiva	Infraestructura productiva Residencial R1, R2, R3
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	5 - 10 ha (dependerá del cultivo) – Suelo Marginal 1 - 5 ha (dependerá del cultivo) – Suelo Mercantil			
Ocupación	Vivienda rural Aislada: 1-4 frente. Franja 100m ancho río Forma de implantación: Aislada, considerando aspectos productivos. Retiro de frontal Mercantil desde el eje de la vía: 30 m, a 25 puede estar el cerramiento. (Artículo 42 Reglamento a LOSNIVyTT) Franjas de protección hídrica: 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales (artículo 64 del reglamento a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Uso y Aprovechamiento del Agua)			
Edificabilidad	COS y COST. No es posible definir por falta de información, pero deberá establecerse calculando la capacidad receptiva actual y proyectada de la estructura edificada para uso residencial, considerando las proyecciones poblacionales, índice de vivienda y estándares urbanísticos deseados			

acuerdo a la normativa legal vigente, se determina para cada Polígono de Intervención Territorial, los tratamientos, usos y aprovechamientos correspondientes, que se deben respetar y cumplir.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial:

Tabla 16. Ficha para el suelo rural de aprovechamiento extractivo – minería metálica y no metálica, para el Cantón Cascales.

Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo – SRAE			
PIT	Descripción	Superficie	Porcentaje
SRAE-MM	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo – Minería Metálica	2844,37	2,25
SRAE-MNM	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo – Minería No Metálica	44,20	0,03
SRAE-PE	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo – Petróleo	111,96	0,09



Tratamientos

Mitigación: Se aplica a aquellas zonas donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Recuperación: Se aplica a zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Usos				
General	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Minería sostenible	Protección	Forestal Restauración	Minería extensiva	Agropecuaria Acuicultura Infraestructura
Desbroce permanente en plataformas petroleras	Control vegetación	Turismo petrolero	Reforestación	Agropecuaria Acuicultura Infraestructura
Riesgo alto y muy alto	Recuperación márgenes de ríos Zonas de stock de material	N/A	N/A	N/A
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	No aplica			
Ocupación	No aplica			
Edificabilidad	No aplica			

Artículo 69. - Componente urbanístico – suelo rural de expansión urbana.

Para el cantón Cascales el Suelo rural de expansión Urbana, no se ha considera una designación en el territorio debido a que, luego del análisis geoestadístico realizado, se concluye la existencia de un gran porcentaje de suelo urbano no consolidado disponible dentro de los actuales límites urbanos y que requiere de su consolidación evitando la expansión urbana de forma horizontal, debiéndose priorizar la consolidación del suelo vacante dentro del área urbana previo a la expansión de este a suelo rural.

SECCIÓN III

Cambio de uso de suelo

Artículo 70. - Procedimiento.- De acuerdo a la normativa nacional vigente, es necesario solicitar a la Autoridad Agraria Nacional la autorización de cambio de uso de suelo, para ello, **el Acuerdo Ministerial 214 de diciembre de 2019 del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG)** determina:

“Artículo 2.- De la solicitud del cambio del uso del suelo. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en razón de su territorio, presentará por escrito en las ventanillas únicas de las direcciones distritales o planta central de esta Cartera de Estado, la solicitud de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, dirigida al titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Artículo 3.- De los requisitos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos:

1. Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 17 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo.

El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 (acuerdo ministerial 017-2020 reformado) del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al artículo 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo.

El PDOT deberá incluir de manera obligatoria lo siguiente: i) Documento - Informe del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (formato doc. o pdf); ii) información cartográfica digital en formato shapefile, que identifique las categorías de ordenamiento territorial establecidas o zonificación similar

3. Información cartográfica digital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar (formato shapefile o pdf).
4. Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional.
5. Certificado de Playa y Bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura, cuando el área solicitada para cambio de uso de suelo colinda a estas zonas.
6. Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante.
7. Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal 1) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento”.

SECCIÓN IV

Unidad de producción familiar

Artículo 71. - Unidad de producción familiar. - En concordancia con la clasificación de suelo rural de producción con su tratamiento de promoción productiva, que se aplica en aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero forestal o de turismo, privilegiando aquellas que garanticen la soberanía alimentaria, se establece como área mínima a la unidad de producción familiar de acuerdo a su polígono de intervención territorial (PIT) establecido en el PUGS.

- a) UPF en PIT de suelo rural de producción marginal (PIT-SRPr-Ma): área mínima para unidad de producción familiar es de 1/2 hectárea (5000 m²), en donde se podrá realizar usos de acuerdo a la ficha establecida en el PUGS, quedando expresamente prohibido la agricultura extensiva. En casos excepcionales se podrá establecer el área mínima para PIT-SRPr-Ma de hasta 1/2 hectáreas (5000 m²) en adelante la cual deberá contar con un plan de manejo de finca aprobado y registrado en el GAD Municipal. En zonas de riesgo se cumplirá la norma del ente rector de riesgos y en materia ambiental lo que dicta la autoridad ambiental nacional y la autoridad única del agua.
- b) UPF en PIT de suelo rural de producción mercantil (PIT-SRPr-Me): área mínima para unidad de producción familiar es de 0.06 hectáreas (600 m²) en donde se debe reproducir una explotación sostenible y sustentable hasta 50000m². la cual deberá contar con un plan de manejo de finca aprobado y registrado en el GAD municipal. Se podrá realizar usos de acuerdo a la ficha establecida en el PUGS, quedando

expresamente prohibido la agricultura extensiva. En zonas de riesgo se cumplirá la norma del ente rector de riesgos y en materia ambiental lo que dicta la autoridad ambiental nacional y la autoridad única del agua.

- c) Las personas que ya tienen derecho adquirido, podrán legalizar sus lotes de terreno en el área rural, según la presentación de algún documento que acredite su adquisición de compra y venta antes de la fecha de la presente ordenanza.

Tabla 17. Fraccionamientos mínimos.

Código	PIT	Fraccionamiento	Ocupación
SRPr-MA	Suelo Rural de Producción Marginal	o agroproductivo	De 5000 m2 en adelante basado en el riesgo.
SRPr-ME	Suelo Rural de Producción Mercantil	agroproductivo	De 600 m2 hasta 50000 m2 basado en el riesgo.

TÍTULO V

NORMAS Y MODIFICACIONES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

Modificaciones al Plan de Uso y Gestión del Suelo

Artículo 72. - Podrán modificarse solamente las disposiciones del PUGS relativas a:

- Localización de equipamientos, áreas prioritarias de desarrollo urbano y las disposiciones relativas a las condiciones de edificaciones y urbanización dentro de los márgenes que establece el Capítulo.
- El Concejo Cantonal de ser el caso propondrá las reformas al presente Capítulo, cuya modificatoria estará sujeta a lo que prescribe el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Artículo 73. - Las modificaciones del diseño urbano permisible serán aquellas que varíen la densidad de población, distribuyéndola o incrementándola hasta el 10% de la asignada. El coeficiente de ocupación del suelo total (COST) y el tamaño de sus

lotes, podrán variar hasta el 10% de los indicadores establecidos en el PUGS.

Artículo 74. - Solo al Concejo Cantonal le corresponde interpretar en forma obligatoria las disposiciones de este Capítulo, así como acordar su modificación, basado en informes técnicos emitidos por la Dirección de Planificación del GADMC.

CAPÍTULO II

Normas para el Uso de Suelo

SECCIÓN I

Consideraciones Técnicas

Artículo 75. - El conjunto de planos y normativas que forman parte de la memoria técnica de PUGS, constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión urbanística del presente Capítulo.

Artículo 76. - Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Polígonos de Planeamiento, se entenderá que están prohibidos.

En el caso de usos de suelo no previstos y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes sectores, su aceptación queda condicionada a la presentación de un plan parcial o especial y que el mismo justifique la necesidad de su incorporación, así como la necesidad de cambiar un uso de suelo no previsto, además deberá cumplir simultáneamente las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

- a) Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales y complementarios previstos para el Polígono de Planeamiento.
- b) Demandar para su emplazamiento en dicho polígono, espacios construidos cubiertos y descubiertos y factibilidad de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados;
- c) No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
- d) Que su funcionamiento no genere en el Polígono de planeamiento riesgos mayores a los que generan por la naturaleza los usos previstos.

Artículo 77.- El PUGS que constituye el instrumento básico orientador del crecimiento armónico de los centros urbanos, deberá ser evaluado sistemática y periódicamente para ajustarlo a las circunstancias socio-económicas y físico-espaciales, variables en el tiempo. Dicha evaluación será cada inicio de administración municipal, en la cual deberá hacerse una comprobación del cumplimiento de los programas y proyectos previstos para el

quinquenio que termina, y elabora a su vez, los programas y proyectos para el quinquenio subsiguiente.

Artículo 78. - Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de este Capítulo o en su defecto estas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de parte interesada ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal, previos informes de la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas; y de la Dirección de Planificación.

Artículo 79 - Cualquier autorización, resolución, permiso o reglamentación adoptados en contra del PUGS serán nulos.

Artículo 80. - Uso del suelo para actividades extractivas. - Para toda actividad extractiva en el cantón Cascales, el GAD municipal extenderá el permiso correspondiente de conformidad a lo establecido en los trámites y procedimientos para uso del suelo dentro de sus competencias.

Artículo 81. - Pago por uso de suelo. - Las personas naturales o jurídicas, que requieran permisos para uso y gestión del suelo en el cantón Cascales deberán realizar los trámites correspondientes y cubrir los valores previstos en la normativa municipal.

Para que se realicen los pagos de uso de suelo para el sector extractivo se procederá como se detalla de acuerdo al pago y cobro de la ordenanza que regula, autoriza y controla la explotación de materiales áridos y pétreos en el cantón Cascales.

Esto lo ha tomado el GADM Cascales, con el fin de precautelar cualquier anomalía ocasionada en el uso del suelo. Y, causan daños de Impacto Ambiental y Social.

La Constitución de la República del Ecuador, en el Capítulo Segundo, al tratar en el tema de Biodiversidad y Recursos Naturales, en el Artículo 395.- al referirse a la Naturaleza y Ambiente, en sus numerales 1, 2, 3 y 4, garantizan a la colectividad, con modelos de desarrollo ambientalmente equilibrados y respetuosos; con políticas de gestión ambiental; y, más disposiciones legales que serán aplicables en el sentido más favorable a la protección de la naturaleza. De igual manera en la sección segunda, cuando trata en Artículo 400.- establece: “El Estado ejercerá la soberanía sobre la Biodiversidad, cuya administración y gestión se realizará con responsabilidad intergeneracional...”

La Constitución de la República del Ecuador, como norma general de las leyes nos garantiza a todos los ecuatorianos una mejor vida en los diferentes ámbitos. Y, en este caso para que no se desarrolle un mal funcionamiento de la Biodiversidad y no darle un correcto uso, repercutiría en un impacto no sólo económico sino también social.

SECCIÓN II

Normativa Específica de Uso Industrial de bajo y mediano impacto

Artículo 82. - Uso industrial. - Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Artículo 83. - Usos específicos y áreas de aplicación:

Industrias de bajo impacto: Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales de menor escala q no genera incompatibilidad con la residencia.

Se entiende por manufactura a 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 sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

Las edificaciones para uso industrial de bajo impacto, a más de las condiciones específicas de este tipo de industria, 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
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría 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 Dirección - Municipal Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, así como las - disposiciones de la Secretaría del 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

- 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 Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro de clasificación de uso industrial de bajo impacto, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, las entidades administrativas municipales encargada de la gestión ambiental, de la gestión de riesgos y el Cuerpo de Bomberos, emitirán los respectivos informes hacia la Dirección de Planificación para que se genere el proceso de clasificación en función de los impactos que ocasione, del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional (CCAN) del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) y la normativa nacional vigente.
- Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y a tratar con vegetación su entorno. Será obligatorio, cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas, establecer un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.
- Las edificaciones para industrias serán de un solo piso, deberán construirse con materiales incombustibles, y estarán dotadas de muros corta - fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- Las habilitaciones en suelo industrial deberán contar con los Informes de factibilidad de la municipalidad de servicios básicos: para agua potable y alcantarillado y de la empresa eléctrica. para suministro de energía eléctrica y se sujetarán a las regulaciones y recomendaciones emitidas por estas entidades.

SECCIÓN III

Normativa Específica de Uso de Equipamiento de Servicios

Artículo 84. - Uso de equipamiento de servicios. - Destinado a actividades e instalaciones que satisfagan las necesidades de la población, garanticen el esparcimiento y mejoren la calidad de vida.

Artículo 85. - Servicio públicos. - Son los que presta el Estado o el GADM de Cascales, tales como: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos.

SECCIÓN IV

Norma Específica de Uso Suelo de Protección

Artículo 8. - Usos de protección ecológica y conservación patrimonio Natural. - Es el suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión eco sistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, comprende los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas Forestales y Zonas de Riesgo. En este uso se prohibirá y controlará

según sea del caso la vivienda o asentamientos humanos y actividades industriales, extractivas y agro productivas, para lo cual se articulará con los Planes de Manejo del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Así como la ley ambiental vigente y afines.

Artículo 87.- Usos específicos y áreas de protección ambiental. Son aquellas áreas de especial interés ambiental AREAS DE PROTECCION MEDIANTE LEY destinadas a usos no modificables cuya finalidad es la protección del ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de Planes de Manejo, estos se conforman con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. En este marco, se han definido como parte del suelo rural de protección del cantón Cascales.

SECCIÓN V

De los riesgos

Artículo 88. - Riesgos. - En el territorio en general existen varias zonas expuestas a amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo, según las vulnerabilidades identificadas.

La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el GADM de Cascales, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del PUGS.

Artículo 89.- Condiciones generales de edificabilidad en zonas susceptibles a amenazas naturales. Los lotes que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la entidad responsable de la gestión de riesgo de la municipalidad, que requieran habilitar o construir, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la Unidad encargada de la gestión de riesgos en el GADM de Cascales
- b) Estudio de estabilidad de taludes o ladera, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: Condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
- c) Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
- d) Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las

- edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.
- e) En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la Dirección de Planificación, previo informe favorable de la unidad responsable de la gestión de riesgos.
 - f) Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.
 - g) En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Dirección de Planificación a través de la Comisaria encargada del control de construcciones, certificarán la prohibición correspondiente.
 - h) Deberán mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

CAPÍTULO III

Urbanización y edificación

Artículo 90. - Objetivos. - El presente Capítulo tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en el las cabeceras parroquiales y asentamientos en suelos rurales, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Artículo 91. - Ámbito de aplicación:

Este Capítulo es de aplicación directa al proceso de urbanización y de edificación, entendido por tales, la acción y el resultado de construir una urbanización o edificación de carácter permanente o no, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

- a) Diseño de todo tipo de urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales, espacios urbanos, calles, avenidas, plazas, parques, espacios públicos, etc., diseño paisajístico y de jardinería.
- b) Administrativo, sanitario, religioso, residencial, en todas sus formas, docente y cultural.
- c) Agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones y

eléctrico); del transporte terrestre; forestal; industrial; de la ingeniería de saneamiento e higiene.

Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

1. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, y requerirán un proyecto según lo establecido en este artículo, las siguientes obras:
 - a) Obras de edificación de nueva construcción (obras menores), excepto aquellas de relativa sencillez arquitectónica y cuyo uso no sea permanente ni de carácter residencial.
 - b) Obras de ampliación, adecuación, remodelación, rehabilitación, restauración, etc., que alteren la configuración arquitectónica de las edificaciones, entendiendo las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos de la edificación.
 - c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o inventariadas por el Patrimonio Cultural, que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico – cultural, reguladas a través de normas específicas; y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes que son motivo de protección.

2. Se consideran comprendidas en las edificaciones: las instalaciones, el equipamiento comunal, así como todo mobiliario urbano que permanezca adscrito al edificio o a la urbanización.

Artículo 92. - Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza los propietarios y los técnicos responsables de toda edificación, urbanización o lotización que existan, o que se levanten posteriormente, se remodelen, reestructuren o modifiquen en cualquier forma, dentro del perímetro urbano de la ciudad, de las cabeceras parroquiales y más formaciones urbanas ubicadas en el territorio, las que serán determinadas y detalladas para cada caso.

CAPÍTULO IV

De las exigencias técnicas y administrativas

SECCIÓN I

Relativos a funcionalidad seguridad y habitabilidad

Artículo 93.- Requisitos básicos. - Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente Ordenanza.

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios; así como la distribución de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.

a.2) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida, el acceso y la circulación por la obra en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.

b.2) Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud, y protección del medio ambiente: Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

c.2) Protección contra el ruido: Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico: Que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

SECCIÓN II

Exigencias administrativas

Artículo 94. - Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdividir o fraccionar, urbanizar, realizar un cerramiento, u otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la concesión del informe IPRUS¹, solicitud que ingresará con la respectiva especie valorada, con la firma del propietario, acompañada del certificado de no adeudar al municipio, copia de la cédula de identidad, papeleta de votación del propietario, una copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y el Certificado de Avalúos Catastral. De ser el caso, un técnico del GADM de Cascales realizará la inspección del predio, verificando que este conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio.

Artículo 95. - Análisis de la petición. - Recibida la petición, y para otorgar el IPRUS, la dirección de Planificación, analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- Para edificaciones: Se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado.
- Para cerramiento: Se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos el certificado detallará cotas y niveles del proyecto vial.
- Para urbanizaciones, Lotizaciones, subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento: Se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- Para otros fines: Se concederá según requerimiento del peticionario
- Las certificaciones de la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, deberán ser emitidas en un plazo máximo de 72 horas a partir de la fecha de recepción.
- El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS será tramitado en la dirección de Planificación, en un plazo máximo de 8 días laborables.
- Para el caso de las Parroquias Rurales, el término será máximo de ocho días.
- En caso de incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo será sancionado de acuerdo a la presente Ordenanza.

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación del IPRUS en el que se hará constar: Propietario o poseionario del predio, Datos del Predio (Número de predio, clave catastral, situación legal (Unipropiedad o en derechos y acciones), área según

¹ Se anexa el formato de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS

escritura, área gráfica, frente lote, máximo ETAM (error técnico aceptable de medición); Ubicación; Áreas de Construcción; Regulaciones municipales (Zonificación, Clasificación del Suelo, Subclasificación del Suelo, Tratamiento, Uso del Suelo General, Usos del Suelo Específicos, Compatibilidades de uso, Retiros frontales, laterales y posteriores, Frente Mínimo, Predio Mínimo, COS, COST, Edificabilidad altura y número de pisos), Afectaciones como Vial (de ser el caso), Riesgos Naturales (de ser el caso), Hídrica (de ser el caso), Ambiental (de ser el caso), Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso), obras de infraestructuras; y otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

CAPÍTULO V

SECCIÓN I

Subdivisión de dos a diez predios

Artículo 96.- Subdivisión de dos a diez predios. - Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM de Cascales.

Artículo 97.- De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Cascales.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- e) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro *Senescyt*). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- f) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
 1. Ubicación a escala;
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 3. Propuesta de la división del predio;

4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
6. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

Artículo 98.- De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios. Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM de Cascales deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes. En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADM de Cascales, no se podrá realizar el traspaso de dominio de cada uno de los lotes a terceros, mientras no se concluya con la apertura y dotación de servicios básicos donde lo requiera.

Se establece conforme al Art 424 de la LOOTUGS, que, en el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, que no puedan designar el 15% de áreas verdes el GADM de Cascales, exigirá una compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo única y exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

La Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Queda prohibido al mismo propietario realizar subdivisiones o fraccionamientos, de los predios ya aprobados previamente como subdivisión hasta 10 predios, de requerir una nueva subdivido a partir de los 10 predios aprobados, estos deberán tramitarse como Subdivisión de más de diez predios (Urbanizaciones).

Artículo 99.- De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios. En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecida en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura, con el cual se habilitara la disponibilidad de transferencia de dominio de los predios a terceros.

SECCIÓN II

Subdivisión de más de diez predios (Urbanizaciones)

Artículo 100.- De la subdivisión de más de diez predios. - Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza.

Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

Artículo 101.- De los requisitos de localización. - Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

- a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS del cantón Cascales; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
- b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada.
- c) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- d) Respetar la franja de protección de 100 m hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADM de Cascales;
- e) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;
- f) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
- g) Estar separado de los predios destinados a industrias o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
- h) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
- i) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos, poliductos, sistema nacional interconectado.

Artículo 102.- De los requisitos físicos. Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,
- c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

Artículo 103.- De los sistemas públicos de soporte. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura en cada una de las respectivas dependencias.

Artículo 104.- Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal. El GADM de Cascales regulará mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;
- b) La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares;
- c) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
- d) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;
- e) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM de Cascales de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;

- f) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 Grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
- g) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADM de Cascales, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
- h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM de Cascales;
- i) El gobierno municipal determinó en sus instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrador la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,
- j) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM de Cascales, podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Artículo 105.- Del sistema vial. En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

CLASIFICACION DE VIAS SEGÚN SU DESEMPEÑO		
TIPO	ANCHO TOTAL (m)	PENDIENTE MAXIMA (%)
Camino Agrícola / forestal	6	16
Camino básico	9	14
Carretera convencional básica	12	10
Carretera de mediana capacidad normal	14,3	8
Carretera de mediana capacidad excepcional	18	8
Vías de alta capacidad interurbana normal	26,6	6
Vías de alta capacidad interurbana excepcional.	34,6	6

vías de alta Capacidad Urbana o Periurbana	48,6	8
--	------	---

Fuente: Normas Ecuatoriana Vial, NEVI-12-MTOP

Elaborado por: Equipo Consultor TEAM SERCONSU S.A.

Artículo 106.- De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios.

Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigido al Director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Cascales.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- e) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
- f) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- g) Certificado de factibilidad de servicios básicos, de no contar con la factibilidad de los mismos el propietario propondrá alternativas para su implementación que serán analizados y validados por el GADM de Cascales.
- h) Certificado de riesgos, emitidos por el ente municipal correspondiente.
- i) La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:
 1. Ubicación a escala;
 2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
 3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
 4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
 5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
 6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,

8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso)

Artículo 107.- Plazo: El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será de sesenta días.

Artículo 108.- De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigido a la Dirección de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Cascales;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del GADM de Cascales.
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- f) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;
- g) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- h) Deberá presentar una garantía a favor del GADM de Cascales por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; mismos que podrá ser económicas o su equivalente en lotes de terrenos de la urbanización.
- i) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,
- j) Certificado de no adeudar al municipio.
- k) Cronograma valorado de obras.

Artículo 109.- De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios. - Previo a otorgar la autorización para la subdivisión de más de diez predios, el GADM de Cascales a través de la Dirección de Planificación emitirá un informe técnico favorable, en el que constará el cumplimiento de las normativas vigentes.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor de la Municipalidad de Cascales, y estas se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 110.- De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM de Cascales la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 111.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM de Cascales.

Artículo 112.- De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GADM de Cascales realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

Artículo 113.- Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GADM de Cascales, se tomará las siguientes acciones:

- a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.
- b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del

proyecto. c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y

- c) memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM de Cascales.

Artículo 114.- De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigido al Director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Cascales.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Certificado de no adeudar al municipio.
- d) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
- e) Original o copias de los planos aprobados; y,
- f) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato *DWG*) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

Artículo 115.- Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADM de Cascales. En base a este informe, el GADM de Cascales notificará la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 116.- De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. El GADM de Cascales deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

Artículo 117.- Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público.

Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADM de Cascales, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADM de Cascales, misma que habilita al propietario para realizar el traspaso de dominio de los predios a terceros.

Artículo 118.- De la ejecución de la garantía. La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADM de Cascales o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.
- b) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente.
- c) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADM de Cascales en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADM de Cascales el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

Artículo 119.- De las estructuras patrimoniales. De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán registrarse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

SECCIÓN III

Aprobación de planos para edificaciones

Artículo 120. - Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más conformaciones urbanas, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en la dirección de Planificación la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida al Director de Planificación acompañado de los siguientes documentos:

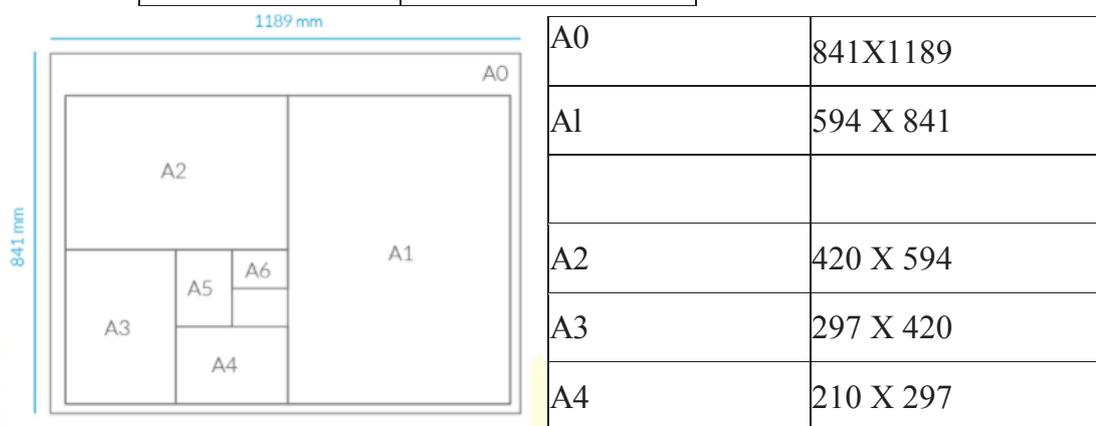
- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS;
- Copias de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista;
- Certificado de registro profesional en la municipalidad;
- Certificado de no adeudar a la municipalidad;
- Copia simple de la escritura del predio, inscrita en el Registro de la Propiedad o historial en el caso que lo amerite;
- Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza;
- Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.

Artículo 121. - Presentación de los planos. Los planos que deban presentarse en papel impreso y en sistema digital (formato *.dwg.*) para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección, además de Los planos deberán sujetarse a lo que establecen las siguientes normas INEN:

- Código de práctica para dibujo de arquitectura y construcción;
- Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;
- Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas; y,
- Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo.

a) Dimensiones de Láminas. Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X1682



Fuente: Norma INEN 568

b) Cuadro de títulos y sellos de aprobación. –

- Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0,15 x 0.15 m.
- Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Clave catastral y número de predio.
- Nombre del proyecto.
- Nombre, número de cédula y firma del propietario.
- Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
- Título de la lámina - Escala o escalas - Fecha - Número de lámina.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos

E: planos estructurales

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas

IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.

- c) **La Responsabilidad Técnica Profesional.** - Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, y los diseños de cálculo estructural e instalaciones, así como las construcciones en general, deberán ser ejecutados necesariamente bajo la responsabilidad técnica de un profesional calificado y comprobado, de acuerdo con las correspondientes Leyes de ejercicio profesional.

Para el libre ejercicio de los profesionales facultados por la Ley, para la planificación y construcción de las edificaciones y/o construcciones a realizarse dentro del Cantón Cascales, deberán inscribirse obligatoriamente en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Cascales, la misma que otorgará un certificado del Registro Profesional Municipal, por intermedio de la dirección de Planificación, el mismo que tendrá una validez de un año calendario, para lo cual se presentará los siguientes requisitos:

- Cédula de Identidad y certificado de votación.
- Certificación de ser Ingeniero Civil, Arquitecto o profesional calificado, otorgado por la institución rectora nacional. (De Educación Superior).
- Formulario de datos personales otorgado por Planificación
- Dos fotos a color tamaño carnet
- Comprobante de Pago del 12,5% RBU (Remuneración Básica Unificada) dólares americanos, por concepto de Tasa Municipal por la emisión del certificado de Registro Municipal Profesional, cancelados en las ventanillas de recaudación Municipal.

Artículo 122. - En todos los proyectos para edificaciones se deberán hacer constar los detalles constructivos estructurales, los que obligatoriamente cumplirán con las disposiciones de las Normas de Arquitectura, Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y a las siguientes Normas Técnicas Ecuatoriana INEN del Código Ecuatoriano de la Construcción:

- Requisitos generales de diseño;
- Requisitos generales de diseño: peligro sísmico, espectros de diseño y requisitos mínimos de cálculos para diseño sismo resistente;
- Requisitos de diseño de hormigón armado;
- Requisitos de diseño y construcción de escaleras; y,
- Protección contra incendios.

En caso de proyectos de una unidad habitacional cuyo uso sea vivienda unifamiliar de hasta dos plantas (altura máxima seis metros desde el nivel de la acera y/o hasta un máximo de doscientos metros de construcción), el estudio estructural no será obligatorio salvo el caso de proyectos de futuro crecimiento vertical

Se requerirá de estudios complementarios de las edificaciones que superen los 200 metros cuadrados de construcción, los mismos que deberán ser aprobados por la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica CNEL, Corporación Nacional de Telecomunicaciones y otros Sistemas Alternativos de Comunicación. En el caso de estudios de suelos y estructural serán revisados por un Técnico de Regulación y Control Urbano.

Contenido mínimo de los proyectos.

- a) Arquitectónicos.** - Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:
- Levantamientos planimétricos o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
 - Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Ambiente y del departamento de gestión de riesgos del GADM de Cascales.
 - Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, y demás referencias relevantes del sector.
 - Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
 - Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:

- Datos Generales; Nombre de Propietario; Clave Catastral; No. Predio; IRT. No. Fecha; Parroquia; Calle; Área del Terreno; COS-PB; Cos-Total; Uso Principal; Datos de la Edificación; Niveles; Usos; No. de Unidades; Área Total por Nivel; Área No Computable; Área útil; Totales.
- Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Estos planos deberán llevar la firma original de responsabilidad técnica de un Arquitecto, y deberán realizarse obligatoriamente para todo tipo de Edificación a excepción de las consideradas como obras menores de conformidad a la presente ordenanza debiendo contener básicamente lo siguiente:

- Ubicación de lote.
- Implantación general de las áreas de construcción indicando los retiros.
- Plantas generales de distribución de cada uno de los pisos.
- Corte longitudinal y transversal con indicación del sistema de circulación vertical.
- Plantas de instalaciones de AA.SS., AA.LL, y AA.PP.
- Plantas de instalaciones eléctricas, telefónicas y climatización
- Fachadas.
- Elevaciones principales de la edificación.
- Planta y detalles de cubierta.
- Cuadro de Especificaciones Técnicas y Simbologías.
- Tarjeta de datos con espacio para sellos municipales.
- Memoria Técnica sobre el tratamiento de aguas residuales, si está en zonas que no tienen alcantarillado de aguas servidas.

b) Planos estructurales. – En el caso del proyecto que se requiere estos planos deberán llevar la firma original de Responsabilidad Técnica de un Ingeniero Civil o a fin con experiencia en calculo estructural de conformidad a lo que establece la Ley, y deberán realizarse obligatoriamente para todas las edificaciones, para los galpones de uso comercial e industrial y otros usos en estructura metálica y hormigón armado, debiendo contener básicamente lo siguiente:

- Planta de cimentación.
- Cortes de cimentación.
- Diseño de columnas y pórticos principales.
- Planta de losas de entresijos.
- Diseño de cubierta.
- Diseño de escaleras y otros elementos necesarios.
- Planillas de hierros y resumen de materiales.
- Especificaciones Técnicas y Simbologías.

- Tarjetas de datos con espacio para sellos municipales.
- Estudios geotécnicos, para edificaciones mayor a dos pisos.

Artículo 123. - La Dirección de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en este Ordenanza, de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará el dos por mil correspondiente a la aprobación de planos, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

Artículo 124. - En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de esta Ordenanza y las Normas de Arquitectura, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibo para su rectificación o complementación.

Artículo 125. - Plazo de aprobación. La Dirección de Planificación, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de quince días calendario, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.

En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde para la solución del incidente. En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

Artículo 126. - Permiso de construcciones.

- a. El permiso de construcción es el único que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Requerirá de lo siguiente:
 - Solicitud dirigida al Director de Planificación.
 - Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalentes confórmeme lo señala al cuadro en el literal c del presente artículo, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario.
 - Formulario del permiso de construcción, suscrito por el Propietario y el Director Técnico de la Obra.
 - Planos Arquitectónicas
 - Planos estructurales en el caso que lo requiere (mayor a dos platas)
 - Certificado de pago de valores administrativos sobre el presupuesto estipulado en la obra por concepto de Permiso de Construcción.
 - Formulario del INEC.
 - El permiso de construcción será otorgado hasta dentro de setenta y dos horas

laborables a partir de la fecha de recepción de la documentación.

Toda persona natural o jurídica que dentro del perímetro centros urbanos de las parroquias rurales y asentamientos, desee levantar una edificación nueva; ampliar, remodelar, restaurar o demoler una existente, deberá, de forma obligatoria, colocar pasos alternos si la ejecución de la obra implica obstaculizar la libre movilidad peatonal.

- b. Una vez aprobados los planos el propietario pagará la tasa municipal de aprobación de planos sobre costo total de la obra**, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (CUS) por el costo del metro cuadrado de construcción, este valor será determinado hasta el 30 de noviembre de cada año por la dirección de Obras Públicas de la municipalidad y se aplicará el cuadro que a continuación se detalla

CONSTRUCCIONES		TASA DE APROBACION
DESDE m2	HASTA m2	DE PLANOS
1	240	1 X 1000
241	600	1,25 X 1000
601	En adelante	1.50 x 1000

El equipamiento urbano del sector público no pagará la tasa de aprobación de planos.

La vivienda de interés social pagará por tasa de aprobación de planos del 0.4 x 1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción

- c. De las garantías.** - El municipio aceptara como garantías: hipotecas, prenda, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, y depósito de moneda de curso legal. El monto de la garantía para la construcción será establecido por la dirección de Planificación de acuerdo al siguiente cuadro y en base al costo total de la obra.

CONSTRUCCIONES		FONDO DE GARANTIA DE CONSTRUCCION
DESDE m2	HASTA m2	
1	240	1,00%
241	600	1,50%
601	en adelante	2,00%

En el caso de construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Termina de las obras, para devolución de la garantía el interesado solicitará la inspección a la jefatura de planificación, para que compruebe la terminación de las obras de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y

el retiro de las construcciones provisionales, y se emita el respectivo permiso de habitabilidad.

No se considerará modificado el plano hasta una variación del 5 % del total de construcción, pasado de este porcentaje se deberá cancelar el valor por m² modificado.

- d. El incumplimiento de esta norma será sancionado con multa equivalente a cuatros Remuneraciones Básicas Unificadas o al valor establecido en la respectiva norma de cobros administrativos de la municipalidad.

Artículo 127.- Una vez cumplidos con los requisitos, el propietario obtendrá el Permiso de Construcción y deberá iniciar los trabajos, máximo dentro de los doce meses subsiguientes a la fecha de obtención de este permiso.

Si transcurridos los doce meses desde la fecha de obtención el Permiso de Construcción no se hubieren iniciado los trabajos este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando:

Solicitud dirigida al Director de Planificación, para edificaciones y para urbanizaciones, subdivisiones o conjuntos habitacionales.

- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS;
- Permiso de construcción original y tres copias;
- Certificado de no adeudar a la municipalidad;
- Copia de los planos aprobados;
- Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad o historial cuando el caso lo amerite.

En dicho permiso se establecerá además el tiempo máximo en el que deberá concluirse la construcción, de conformidad con el cronograma de obra presentado por el proyectista, el mismo que garantizará dentro de la planificación que las fachadas de la obra sean terminadas dentro del plazo propuesto, que no excederá los tres años.

El permiso de construcción podrá ser revocado por el Comisario de Construcción o el Director de Planificación, previo expediente administrativo sancionador, si se verifica que los permisos o revalidaciones anteriores no hayan tenido por objeto la real continuación de la obra; es decir, que exista un escaso o nulo avance de la construcción, de manera proporcional al tiempo transcurrido. Y en este caso, además, se sancionará al propietario del bien o sus herederos, de la misma manera que para el caso de obras inconclusas señaladas en esta Ordenanza.

Las sanciones no dejarán de aplicarse en caso de transferencia de dominio del bien.

SECCIÓN IV

Autorización de intervenciones constructivas menores.

Artículo 128. - Permiso para obras menores. El Director de Planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, cuando la solicitud sea para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GADM de Cascales podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40 m²;
- b) Construcción de cerramientos;
- c) Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
- d) Demoliciones; y,
- e) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, adecuación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días laborales.

Artículo 129.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores. Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la Dirección de Planificación del GADM de Cascales, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GADM de Cascales;
- b) Certificado de no adeudar al municipio
- c) Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato *DWG*) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- g) Para las obras que incluyen una ampliación en el inmueble, se deberá presentar los planos aprobados por la municipalidad del proyecto inicial; de no contar con este se deberá tramitar la aprobación de planos con sus respectivos pagos.
- h) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se

deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;

- i) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

Artículo 130.- Permiso de demolición. Para el caso de las edificaciones que se requieran ser demolidas, se deberá presentar la metodología técnica respectiva; y se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel municipal dirigida al Director de Planificación a la cual se deberá adjuntar la copia de la cédula de identidad;
- b) se deberá presentar la metodología a utilizarse con la finalidad de coordinar sus trabajos.;
- c) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 100 % del avalúo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario; garantía que servirá para el subsanar posibles afectaciones.
- d) Certificado de riesgos emitido por el ente municipal correspondiente.
- e) Se coordinará con la comisaria municipal para la disposición general para los restos producto de la demolición.

Artículo 131.- De la autorización de intervenciones constructivas menores. Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GADM de Cascales a través de la Dirección de Planificación deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

Artículo 132.- De la notificación de inicio del proceso. El propietario deberá notificar al GADM de Cascales el inicio de obra.

Artículo 133.- De las inspecciones de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GADM de Cascales deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

Artículo 134.- Informe de finalización de obra. El responsable de la obra emitirá al GADMC el informe de finalización de obra.

Artículo 135.- De las estructuras patrimoniales. Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán registrarse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

SECCIÓN V

Autorización de intervenciones constructivas mayores.

Artículo 136.- Autorización de intervenciones constructivas mayores. - Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADM de Cascales para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m², o de acuerdo al área indicada por la Dirección de Planificación y/o Obras Públicas en concordancia con el área determinada para las intervenciones constructivas menores.

Artículo 137.- De los requisitos para la aprobación del anteproyecto. - De requerirse la aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM de Cascales para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Cascales;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c) Certificado de no adeudar al GADM de Cascales.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- g) Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

Artículo 138.- De la aprobación del anteproyecto. El GADM de Cascales, deberá revisar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto.

Artículo 139.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Será responsabilidad del

solicitante presentar los siguientes documentos al GADM de Cascales, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Cascales;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c) Certificado de No adeudar al GADM de Cascales por parte del propietario del predio;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
- g) Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
- h) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- i) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción, de aquellas construcciones que sobrepasen los dos pisos y edificaciones especiales;
- j) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente municipal competente (de ser el caso).
- k) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
- l) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Cascales de aquellas construcciones que sobrepasen los dos pisos y edificaciones especiales;
- m) Deberá presentar una garantía a favor del GADM de Cascales por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y,
- n) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

Artículo 140.- De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Previo a otorgar esta autorización, el GADM de Cascales, deberá emitir un informe técnico indicando el cumplimiento de las normativas vigentes.

Artículo 141.- De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GADM de Cascales deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

Artículo 142.- De la notificación del inicio de obra. - El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM de Cascales, la fecha de inicio de obra. El Director de Planificación u obras públicas enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 143.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra. Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GADM de Cascales de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

- a) El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
- b) El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
- c) El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Informes que será revisado por el comisario de construcciones o quien haga de su vez, en coordinación con técnico de fiscalización del GADM de Cascales.

Artículo 144.- Del incumplimiento de la normativa. En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal de Cascales, o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GADM de Cascales tomará las siguientes acciones:

- a) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,

- b) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM de Cascales.

Notificaciones que será realizados por el comisario de construcciones o quien haga de su vez, en coordinación con técnico de fiscalización del GADM de Cascales

Artículo 145.- Del informe de finalización de obra. Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al director de planificación del GADM de Cascales; con base a este informe, el GADMC notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 146.- De la inspección final de la obra. El técnico municipal, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

Artículo 147.- Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías. En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GADM de Cascales emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

Artículo 148.- De la ejecución de la garantía. Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GADM de Cascales, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

Artículo 149.- De las estructuras patrimoniales. Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

Artículo 150.- Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Planificación, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, si se incrementa su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso. En caso de obras menores que no excedan de hasta 5 % del área aprobada deberán ser comunicadas a la Dirección de Planificación.

Artículo 151.- De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

CAPÍTULO VI

Régimen de Propiedad Horizontal. SECCIÓN I

Ámbito general

Artículo 152.- Propiedad horizontal: La propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad denominado alcuotas, sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquéllos.

La propiedad horizontal es aplicable:

- a) Sobre varios pisos de un edificio.
- b) Departamentos.
- c) Departamentos o locales en casas de un solo piso.
- d) Locales.
- e) Las casas o villas de los conjuntos residenciales cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o un espacio de copropiedad conectado y accesible desde un espacio público.

Los bienes inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal vigente, reglamentos, normas especiales y la presente Ordenanza.

Artículo 153.- Aplicabilidad del régimen de propiedad horizontal: Las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a lo Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente podrán solicitar la declaratoria de propiedad horizontal.

Los proyectos de propiedad horizontal en suelo urbano cumplirán con la trama vial existente o proyectada.

Los proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia para la edificación.

Artículo 154.- De la aprobación sobre propiedad horizontal: El órgano competente de la administración municipal, conocerá y de ser el caso, resolverá las solicitudes presentadas por las personas interesadas sobre la aprobación de propiedad horizontal.

No se podrá celebrar transferencia de dominio sobre bienes inmuebles que hayan sido aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, mientras:

1. No se encuentren concluidas las obras de edificación sobre áreas comunes,
2. Los bienes con propiedad exclusiva no hayan obtenido los permisos o autorizaciones correspondientes y demás requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

En ningún caso el tamaño del proyecto a ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser mayor a 10.000 m² de extensión.

Se establece conforme al Art 424 de la LOOTUGS, que, los predios que no puedan designar el 15% de áreas verdes, el GADMC exigirá una compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo, su finalidad será única y exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Artículo 155.- De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal. Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la Dirección de Planificación del GADM de Cascales:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigida al Director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Cascales;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Informe de aprobación de planos;
- d) Autorización de construcción;
- e) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
- f) Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
- g) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados

- al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
- h) Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder determinar qué es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
 - i) Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
 - j) Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,
 - k) Reglamento interno.

Artículo 156.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.

El Director de Planificación o su delegado para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

SECCIÓN

II

Implantación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal

Artículo 157.- Bienes comunes. Los proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal obligatoriamente deberán aportar con el porcentaje que establece el polígono de intervención territorial respectivo, para ser destinados a áreas verdes, estas áreas constituyen copropiedad y manejo común.

Los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal en altura, deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinadas a áreas comunes y en copropiedad, que podrán ser ubicados en planta baja o en altura, en estas áreas se podrán construir equipamientos, salas comunes y cualquier tipo de equipamiento de uso y acceso comunal.

Artículo 158.- Condiciones mínimas sobre el régimen de propiedad horizontal. Se deberán observar las siguientes condiciones sobre los proyectos sometidos el régimen de propiedad horizontal.

1. **Secciones viales:** Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, construcción de condominios en predios frente a caminos vecinales.
 - a. Únicamente se podrán localizar proyectos de propiedad horizontal en predios frente a vías planificadas y aperturadas.
 - b. Características de las secciones viales:
 - c. Los accesos comunales peatonales, deberán tener una sección mínima de 3.00 m.
 - d. Los accesos comunales carrózales, deberán tener una sección mínima de 12.00 m.

2. **Tamaño mínimo de la unidad de edificación:** No podrá ser inferior a:
 - a. 95 m² de construcción total por unidad de vivienda en conjuntos residenciales.
 - b. 60 m² de construcción total por unidad en un edificio.
 - c. Se podrá declarar bajo el régimen de propiedad horizontal en edificios unidades habitacionales de menor área a las descritas anteriormente, cuando sean diseñadas para suites, es decir que contengan una sola habitación, con su respectiva área social y de servicio.
3. **Retiros:** Deberán aplicarse los estipulados por el polígono de intervención territorial de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.
4. **Coefficiente de ocupación del suelo:** En ningún caso podrá ser superior en el PUGS para cada sector del Cantón,
5. **Edificabilidad:** Las definidas por el PIT de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.
6. **Excepcionalidad.** Se podrá aplicar el régimen de propiedad horizontal para subdivisión de predios, siempre que se cuente con un informe técnico favorable emitido por la dirección de planificación mismo que establezca la factibilidad de dicha subdivisión.

CAPÍTULO VII

SECCIÓN I

De la cabida mínima de lotes y fajas de terreno

Artículo 159. - Para efectos de enajenación, los terrenos sujetos a la jurisdicción del GAD Municipal de Cascales considérense como lotes y como fajas particulares o municipales.

- a) Se entiende por lotes de terreno, aquellos cuya cabida permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos.

El frente, en ningún caso será menor de seis metros, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de cincuenta metros cuadrados, aun cuando estos no se ocupen íntegramente.

En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en lotes que el frente, de acuerdo a la zonificación que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

- b) Por fajas se entenderá, las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones

o por ser provenientes de rellenos, o pueden soportar una construcción independiente.

Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, solo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes.

Si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

Artículo 160.- Cuando una faja de terreno de propiedad municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de subasta pública, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el GAD Municipal de Cascales procederá a expedir la respectivo Ordenanza de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a juicio del Director de Planificación, sea el más llamado para adquirirla conforme a las condiciones óptimas de la configuración del predio.

El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago. Para su cancelación el GAD Municipal de Cascales podrá otorgar plazo de hasta cinco años.

El pronunciamiento de la Dirección de Planificación servirá de informe para la resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón para que sirva de Ordenanza de dominio al propietario.

Artículo 161.- Los propietarios de fajas sin edificios, o edificaciones viejas que no admitieran reconstrucción, podrán ser adquiridos por el GAD Municipal de Cascales, previo avalúo pericial, cuando no las hayan vendido a los propietarios colindantes.

Para la adquisición por parte del GAD Municipal de Cascales la faja será declarada de utilidad pública, observando lo que para el efecto dispone el COOTAD y la Ley de Contratación Pública.

SECCIÓN II

Plazas, vías y espacios públicos

Artículo 162. - La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del Alcalde, previa la elaboración de proyectos y diseños respectivos, aprobados por el Cabildo, la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento de soporte público. En el presupuesto del GAD Municipal de Cascales se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos.

SECCIÓN III

Zonas de protección asociados a los recursos hídricos.

Artículo 163. - Los terrenos colindantes con fuentes de agua superficial como son los ríos, quebradas y sistemas lacustres, no podrán ser subdivididos o urbanizados, no se permitirá ningún tipo de construcción. El GAD Municipal de Cascales suscribirá acuerdos de conservación y uso sostenible con los propietarios de estos predios para establecer un plan de manejo.

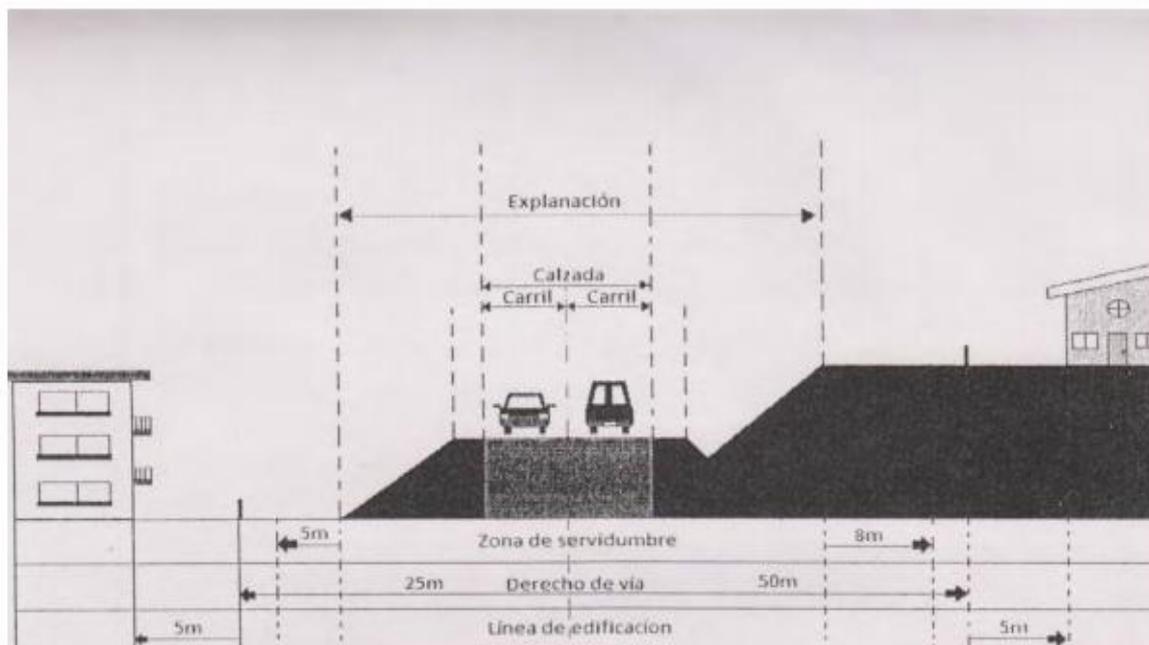
a) En los sectores de los ríos se han definido zonas de protección conforme lo establece el Reglamento a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua en su Artículo 64 que establece 100 metros a cada lado, medidas desde la línea de máxima crecida de la orilla del río, esta zona de protección puede variar en casos donde la topografía y estudios especializados lo demuestren.

b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de diez metros a cada lado, medidas desde el borde superior del talud de la actual orilla.

c) Mientras el GAD Municipal de Cascales no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas de protección, los propietarios utilizarán dicha siempre que su actividad priorice la recuperación y conservación de esta área, quedando expresamente prohibido, la extracción de materiales, acumulación de desechos, relleno de quebradas y lagunas naturales, ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

Artículo 164. - Se respetarán también los siguientes márgenes de protección en los cuales no se realizará construcción alguna:

- a. Para el caso Derechos de vías estatales, veinticinco metros a cada lado a partir del eje de la vía conforme lo establece la autoridad nacional de transporte, queda establecido así el derecho de vía según lo detallado a continuación:



- 1) Explanación: Área de Terreno Ocupada por la construcción del camino.
- 2) Derecho de Vía: Para vías de dos carriles tendrá una longitud de 25 m y para vías de cuatro carriles tendrá una longitud de 50 m medidos a partir del eje de la vía.
- 3) Zona de servidumbre: tendrá una longitud de 5 m en las vías de dos carriles y 8 m en las vías de cuatro carriles, medidos desde el pie del talud, relleno o desde el borde superior del corte según sea el caso, y estará ubicado dentro de la zona del derecho de vía, arcando el limite a partir del cual se ubicarán cualquier tipo de servicio público.
- 4) Línea de edificación: Esta zona de seguridad se establecerá en una longitud de 5m ,a partir del fin del derecho de vía.

(Lo señalado acorde a lo establecido en la sección 5.901, la Faja afectada o derecho de vía, de la Norma Ecuatoriana vial NEVI-12-MTOP volumen 5.)

- a) Para el caso de plantas de agua potable, cincuenta metros desde el borde de sus instalaciones.
- b) Para el caso de plantas de procesamientos de desechos, lagunas de oxidación y rellenos sanitarios, doscientos metros desde el borde sus instalaciones.
- c) Para el caso de líneas de alta tensión de 138 KV, quince metros a cada lado.
- d) Para el caso de líneas de alta tensión de 32 a 46 KV, ocho metros a cada lado.
- e) Para el caso de tuberías matriz de agua potable, diez metros a cada lado.
- f) Para el caso de oleoductos, quince metros a cada lado.

Artículo 165.- Para el caso de implantación de una construcción se deberá adicionar un retiro de 5m, a partir de la distancia establecida en los márgenes de protección señalados en el artículo anterior de la presente.

SECCIÓN IV

De la publicidad estática y antenas de comunicación

Artículo 166.- Las personas que ejerzan profesión, arte o industria, los dueños de tiendas almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan o vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que, de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción, compra o venta destinados al consumo público, podrán colocar en parte visible y adosada a la pared los rótulos en que se anuncien la clase de actividad, profesión arte o negocio previa autorización de la Unidad de Control Urbano. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan al plano vertical de las paredes

Artículo 167.- Colocación de Rótulos. Para la colocación de rótulos, se solicitará la autorización a la dirección de Planificación, que deberán precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno y sumados tendrán una dimensión que no sobrepase el 5 % del área de llenos de la fachada de la edificación, así mismo estas no deberán generar barreras arquitectónicas, su colocación será paralela a la fachada a instalar, se prohíbe la colocación perpendicular al a fachada de inmuebles.

Artículo 168.- Vallas publicitarias. La Dirección de Planificación del GAD Municipal de Cascales establecerá los lugares donde es posible la instalación de publicidad estática sin que afecte el entorno y cause contaminación visual.

Artículo 169.- El interesado sea persona natural o jurídica deberá obtener una certificación de la Dirección de Planificación previa aprobación de la valla publicitaria, para lo cual presentará el proyecto explicativo con dimensiones, ubicación y estudio del entorno. Luego cancelará la correspondiente tasa de uso de la vía pública y dejará el 20 % del espacio útil de la valla para promocionar al GAD Municipal de Cascales o mensajes culturales.

Artículo 170.- Para el caso de las vallas de 18 m² o más, esas deberán tener una distancia mínima entre valla publicitaria de 800 metros; además se establecerán las dimensiones y características constructivas de ella de tal forma que la altura mínima de la base inferior de la publicidad sea de 6.50 metros.

Artículo 171.- Las vallas publicitarias alentarán el conocimiento de mensajes positivos, no podrán contener publicidad que atente contra el bienestar y pudor de los habitantes, menos aún atentatorios contra los principios, valores, promoción de la violencia e inequidad de género; así como no se podrá incluir publicidad de bebidas alcohólicas y cigarrillos, y todo tipo de propaganda de orden político y religioso.

Artículo 172.- El permiso para la colocación de vallas publicitarias es de un año renovable y para el pago se establece el siguiente monto.

Se toma como base el valor de una remuneración básica unificada (RBU) por su colocación, para un área de 9 m² o menos de valla publicitaria y por cada metro cuadrado más, se pagará un monto estipulado del 12.5% de una RBU.

Para el permiso de colocación de paletas publicitarias, la tasa correspondiente será igual al valor de la base de las vallas publicitarias, y la distancia entre paleta y paleta no será menor a 100 m.

Para renovar el permiso de vallas y paletas publicitarias la Dirección de Planificación verificará si la empresa publicitaria cumplió con los requisitos exigidos en el contrato.

Se prohíbe el subarrendamiento.

Artículo 173.- Los pagos se realizarán en la Unidad de Recaudación del GAD Municipal de Cascales y con la carta de pago se obtendrá el permiso correspondiente por parte de la Dirección de Planificación.

Artículo 174.- Los dineros recaudados pasarán a formar parte del Fondo del Área Social del GAD Municipal de Cascales y servirán para financiar proyectos y actividades de esta naturaleza.

Artículo 175.- Las empresas que coloquen las vallas, serán las responsables del mantenimiento permanente de las mismas, caso contrario serán retiradas por el GAD Municipal de Cascales sin perjuicio de la sanción legal y el retiro será a costa del infractor.

Para el caso de las empresas y/o propietarios de las vallas y paletas publicitarias que las coloquen sin la autorización municipal, o aquellas que incumplan con el mantenimiento de las mismas, estarán sujetos a una multa de cinco salarios básicos unificados.

Artículo 176.- La empresa que coloque las vallas publicitarias deberá presentar al GAD Municipal de Cascales un seguro de vida por daños a terceros, el mismo que será renovable por cada actualización de los permisos.

Artículo 177.- Se prohíbe toda manifestación de publicidad y propaganda gráfica en el cantón en lo referente a:

- a) Las fachadas o cubiertas de los edificios declarados monumentos históricos o artísticos de carácter nacional o local, así como en sus inmediaciones, cuando por su emplazamiento, la publicidad oculte o impida, total o parcialmente, la contemplación directa de cualquiera de estos monumentos
- b) En todo ámbito de los espacios naturales protegidos, o parques naturales de interés

- nacional;
- c) En los postes y estructuras de transmisión de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía;
 - d) En pancartas de cualquier material atravesadas en las vías públicas; y,
 - e) En una distancia menor a veinte metros de puentes, redondeles e intersecciones de vías

Artículo 178.- Requisitos para la colocación de antenas de comunicación. Para la aprobación de la colocación de antenas de comunicación a excepción de las antenas domiciliarias de televisión, el interesado presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación;
- b) Copia de escrituras del predio debidamente registrado y/o contrato de arrendamiento;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;
- d) Copia de la cédula del propietario;
- e) Estudio de impacto ambiental;
- f) Fotografía del inmueble;
- g) Pago de la tasa por ocupación de suelo, previo informe técnico de aprobación por el ente municipal.

Artículo 179.- La empresa y/o propietario del inmueble que permita la instalación de las antenas de comunicación, serán los responsables del mantenimiento permanente de las mismas, caso contrario serán retiradas por el GAD Municipal de Cascales, sin perjuicio de la sanción legal y retiro a costa del infractor. El diseño de las antenas deberá ser de tal manera de que se integre a su entorno arquitectónico.

Artículo 180.- El permiso para la colocación de Antenas de Comunicación es de un año renovable, y para el pago de la tasa respectiva se establece el siguiente monto:

Se toma como base el valor de 2 RBU, por ocupación del suelo, en antenas de uno a diez metros de altura, y por cada metro de incremento en su altura se pagará 15% de un RBU.

Para renovar el permiso de la instalación de antenas de comunicación la Dirección de Planificación verificará si la empresa cumplió con los requisitos exigidos en el permiso.

En caso de incumplimiento a la presente disposición la persona natural o jurídica pagará el doble del valor del previsto en el párrafo anterior de este artículo observando lo dispuesto para el diseño arquitectónico de las mismas, caso contrario se procederá al retiro inmediato.

Artículo 181.- Prohíbese la colocación de antenas de comunicación en el sector que comprende el polígono de Conservación, salvo el caso de instituciones públicas o privadas que justifiquen su instalación para servicio colectivo.

SECCIÓN V

Inclusión para la accesibilidad universal

Artículo 182.- La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables para las personas con capacidades especiales. Para lo cual se debe considerar la aplicación de las normas NTE INEN sobre accesibilidad al medio físico vigentes, NEC-HS-AU.

Artículo 183.- Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público.

Artículo 184.- Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, la Dirección de Planificación exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN sobre la accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dictaren a futuro.

El GAD Municipal de Cascales negará la autorización de ejecución de los trabajos y de haberse iniciado ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistirse en el desacato dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción entre tres y cinco salarios básicos unificados.

Artículo 185.- El GAD Municipal de Cascales deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a los discapacitados, para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas. La Dirección de Planificación proporcionará normas técnicas que se requieran.

Artículo 186.- Las instalaciones edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Dirección de Planificación determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere la presente Ordenanza.

SECCIÓN VI

Prevención y Protección

Artículo 187.- Construcciones sismo resistentes. Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones de las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC), específicamente la Normativa Técnica referente a la Seguridad Estructural de las Edificaciones; elaborado por MIDUVI y la Cámara de la Industria de la Construcción y esta Normativa, debiendo además observarse lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismo resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras; y,
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa informático utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.
- c) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
- d) Se aplicarán en las edificaciones las Normas ecuatorianas de la construcción
 - NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)
 - NEC-SE-DS: Peligro sísmico y requisitos de diseño sismo resistente
 - NEC-SE-RE: Riesgo sísmico, Evaluación, Rehabilitación de estructuras
 - NEC-SE-GM: Geotecnia y Diseño de Cimentaciones
 - NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado
 - NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
 - NEC-SE-MP: Estructuras de Mampostería Estructural
 - NEC-SE-MD: Estructuras de Madera •
 - NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m

Artículo 188.- Protección contra incendios. Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta Normativa y

otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

SECCIÓN VII

Cobertura vegetal, Fauna, Elementos Naturales y Sitios Arqueológicos

Artículo 189.- Cobertura vegetal en áreas no ocupadas por edificios. – Los predios no ocupados con edificación deberán tener cobertura vegetal en al menos setenta por ciento de esa área, deberá contar obligatoriamente con mantenimiento periódico. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades articulará la gestión para la implementación de sistemas agroforestales y huertos.

Artículo 190.- De los bosques, vegetación y maleza. - La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

Artículo 191.- Gestión del paisaje. Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Artículo 192.- Taludes. Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser

menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Artículo 193- Quebradas. Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de 10 metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las unidades de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base del informe de la Dirección de Planificación, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

- a) En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15 m.
- b) En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m.;

Artículo 194.- Fauna. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Artículo 195.- Aguas subterráneas. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc. Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección de Obras Públicas, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento

de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Se deberá soltarse las factibilidades respectivas aprobados por el ente rectos del medio ambiente y agua (MAAE), así como de la revisión por parte del ente encargado de la municipalidad.

Artículo196.- Vertidos líquidos. Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, basados a la respectiva regularizaron ambiental emitido por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA el que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.

Artículo197.- Sanciones a la degradación del ambiente. Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Obras Públicas los realizará a costo del infractor y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%, porcentaje correspondiente a gastos y tasas administrativas.

SECCIÓN VIII

Cementerios y Criptas

Artículo198.- Ubicación. Las nuevas construcciones de cementerios deberán localizarse fuera del perímetro urbano, en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad, de no contar con predios de esta profundidad del nivel freático se deberá considerar las

construcciones de mausoleos, columbarios en altura, mismos que deberán garantizar medidas de bioseguridad por la actual pandemia o futuras que pudieran aparecer.

Estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales, además de cumplir con las regulaciones exigidas por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).

Artículo 199.- Cálculo. Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Artículo 200.- Planificación. Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias; y,
- b) Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.

Artículo 201.- Tratamiento de áreas verdes. Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

Artículo 202.- Aprobación. Para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Planificación deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta normativa, y contar con el informe de la Coordinación de Salud del Distrito y aprobación del ARCSA.

SECCIÓN IX

Camal o centros de faenamiento

Artículo 203.-Ubicación. Su ubicación deberá estar en sectores alejados de los centros poblados, por lo menos a 1 Km de distancia, en zonas próximas a vías que garanticen fácil acceso y no susceptibles de inundaciones. No deben existir en sus alrededores focos de insalubridad ambiental, libres de emanaciones gaseosas o elementos contaminantes y

aislados de otros centros de riesgo como, rellenos sanitarios, hospitales, cementerios, áreas protegidas, patrimoniales o zonas en las cuales exista riesgo de contaminación cruzada, así mismo deberá cumplir con las disposiciones normativas del ARCSA.

Artículo 204.- Condiciones generales de funcionamiento. Dentro de las exigencias que se deberá tener en cuenta para la implementación de un nuevo camal se citan las siguientes:

- a) El sector donde se implementara deberá disponer en el de los servicios básicos como: red de agua potable, en cantidad y calidad adecuada para atender las necesidades de consumo humano y las requeridas por cada cabeza de ganado faenado; sistemas de aprovisionamiento de energía eléctrica ya sea de una red pública o de un generador de emergencia propio del matadero; sistema de recolección, tratamiento y disposición de las aguas servidas; sistema de recolección, tratamiento y disposición de los desechos sólidos y líquidos que producen el matadero.
- b) Poseer un sistema de bioseguridad con el objeto de impedir el ingreso de agentes potencialmente contaminantes o considerados de riesgo sanitario a las inmediaciones del centro de faenamamiento.
- c) En el área externa a la sala de faenamamiento debe implementarse: patio para maniobras de vehículos, rampas para carga y descarga de animales, con instalaciones para lavado y desinfección de los vehículos, corrales de recepción, mantenimiento y cuarentena para ganado mayor y menor con abrevaderos de agua; mangas que conduzcan al cajón de aturdimiento, acondicionada con baño de aspersión, además, debe contar con sala de matanza de emergencia o Matadero Sanitario.
- d) En el área interna: la obra civil debe contemplar la separación de las zonas sucias, intermedia y limpia; salas independientes para la recolección y lavado de vísceras, pieles, cabezas y patas; área de oreo y refrigeración de las canales.
- e) Las paredes y pisos de todas las zonas de proceso deben ser lisas, resistentes, no tóxicas, impermeables y de fácil limpieza y desinfección, no absorbentes y de colores claros, recubiertas de un revestimiento lavable, en el caso de paredes hasta una altura mínima de un metro con ochenta centímetros, y en el caso de pisos el recubrimiento o diseño debe darle la propiedad de ser antideslizantes, la unión entre pisos y paredes, así como entre paredes deben ser cóncavos;
- f) Poseer servicios sanitarios, duchas y vestidores en buenas condiciones de mantenimiento y de limpieza, en cantidad suficiente en relación al número de empleados, siguiendo los lineamientos de seguridad y salud ocupacional.
- g) Contar con lavamanos y pediluvios o sistemas de desinfección de calzado al ingreso y salida de cada zona y área del proceso.

- h) Contar con el personal necesario para que el proceso sea continuo e ininterrumpido y de tal manera de que los empleados desarrollen las actividades de manera satisfactoria y sin generar contaminación cruzada. Los centros de faenamiento pueden omitir estas áreas siempre y cuando entreguen los desechos a un gestor ambiental calificado como tal por la autoridad ambiental.
- i) Además, se requiere un espacio amplio para los edificios, futuras ampliaciones y en muchos casos pastizales para mantener a los animales durante períodos relativamente largos. Siempre que sea posible.
- j) Queda totalmente prohibido descargar aguas sucias no tratadas en ríos, esteros o quebradas., se deberá construir tanques para el tratamiento de aguas servidas, así como de los restos de los animales y sus fluidos.

Artículo 205.- Planificación. Para la implementación del centro de faenamiento este deberá cumplir, con los siguientes requisitos específicos:

- a) Poseer un cerco perimetral con un punto de acceso para animales vivos, lugar en el cual debe desarrollarse la desinfección de vehículos previo su ingreso al interior del establecimiento y el posterior proceso de verificación documental;
- b) Poseer una zona de recepción de animales, la cual debe contar con un patio de maniobras de piso resistente que impida encharcamientos, con rampas de descarga que desemboquen en los corrales, además de tarimas elevadas para el proceso de inspección ante mortem;
- c) Corrales de reposo y de cuarentena con pisos resistentes, con pendiente del 3% cuyo diseño impida la acumulación de heces y orina en el interior de los mismos;
- d) Todos los corrales deben poseer, cubierta, abrevaderos y sus divisiones de material resistente cuya altura dependerá de la especie a alojar, de fácil limpieza y desinfección; e) el centro poseerá corrales para cada una de las especies.
- e) Poseer mangas de conducción construidas en material resistente, con diseño no lineal, sin esquinas, y cuyas dimensiones permitan la conducción de los animales e impidan su retorno, salida o aglomeración en su tránsito hacia zona de faenamiento;
- f) Poseer un sistema de pesaje de animales en algún punto desde la recepción previo el ingreso al sacrificio.
- g) La infraestructura para el ingreso de animales a la zona de faenamiento, así como su manejo en este punto deberá estar sujeto a lo determinado en los lineamientos de bienestar animal;
- h) Poseer un sistema de sujeción y de aturdimiento acorde a la especie animal y cuya aplicación cumpla con los lineamientos de bienestar animal;
- i) Poseer un sistema de rieles de conducción a lo largo de toda la línea de proceso, incluyendo el interior de las cámaras frigoríficas y la zona de despacho;

- j) Poseer un sistema de elevación en el área de sacrificio, para que los animales una vez aturdidos sean suspendidos en el aire y colocados en el sistema de rieles de conducción;
- k) Poseer un sistema de recolección de sangre, diseñado de tal manera que evite derrames y salpicaduras a pisos y paredes, y que garantice su tratamiento final.
- l) Poseer un área de desuello o escaldado, dependiendo de la especie animal, a continuación del área de sacrificio;
- m) Poseer tarimas móviles de metal de altura regulable, para las operaciones de desollado, retiro de cabeza, extremidades y vísceras, para el caso de animales a los cuales se les retira la piel;
- n) Contar con un sistema de escaldado y eliminación de pelaje; para el caso de animales a los cuales se les retira el pelaje, considerando que la piel forma parte de la canal, luego de lo cual los animales deben ser elevados nuevamente y volver al sistema de conducción para los procesos subsecuentes;
- o) Establecer áreas independientes y separadas físicamente del proceso principal para el tratamiento de subproductos cárnicos como vísceras, patas, cabezas y pieles;
- p) Poseer sierras eléctricas de acero inoxidable de grado alimentario para la división de canales;
- q) Poseer un área de inspección post mortem de canales, la cual debe ser amplia y bien iluminada de tal manera que permita el libre movimiento del veterinario y el desarrollo apropiado de los procedimientos necesarios para la emisión de los respectivos dictámenes: esta área debe contar con los utensilios necesarios para la inspección, así como un sistema de pesaje de canales;
- r) Poseer cámaras frigoríficas dotadas con equipo de refrigeración y un sistema de control de temperatura, las cuales deben ser dimensionadas acorde a la capacidad de recepción de animales;
- s) Establecer una zona de despacho, la cual debe contar con un área de transición desde las cámaras frigoríficas hasta las aberturas de despacho, las cuales que deben estar ubicadas a una altura que permita que el piso de la abertura esté al mismo nivel que el piso de los contenedores.

Artículo 206.- Aprobaciones. Las propuestas serán dirigidas a la Dirección de Planificación y estarán sujetas a las exigencias establecidas por la regulación de la LEY ORGÁNICA DE SANIDAD AGROPECUARIA, y de igual manera se deberá realizar los respectivos estudios de factibilidad así como de los proyectos de dotación de servicios básicos al proyecto, queda restringido los asentamientos humanos alrededor de esa infraestructura en un radio de 1 km, las descargas que en esta se establezcan no podrán ser en ningún motivo directo a los ríos cercanos. Lo no previsto en la presente se ceñirá a la regulación del ARCSA.

SECCIÓN X

Explotación de Áridos y Pétreos

Artículo 207.- Competencia. El control y autorización de explotación de material pétreo se sujetará a las Leyes de la materia y la ordenanza respectiva.

SECCIÓN XI

De los Organismos de Regulación y Control

Artículo 208.- Constituyen instancias de regulación y control urbano las siguientes:

- a) La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GADM-Cascales La Dirección de Planificación; y,
- b) La Comisaría Municipal de Construcciones
- c) La unidad de ambiente y riesgos.

Artículo 209.- La Comisión de Planificación se reunirá previa convocatoria, estará presidida por el Concejal electo dentro de la comisión de Planificación: en todas las sesiones de la Comisión de Planificación, intervendrán el director del Departamento de Planificación y el funcionario de Ordenamiento Territorial, el técnico ambiente y riesgos, en calidad de técnicos con voz informativa.

Artículo 210.- Son deberes y atribuciones de la Comisión de Planificación del GADM de Cascales, a más de las establecidas en la Ordenanza de funcionamiento del Concejo Municipal las siguientes:

- a) Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza;
- b) Aprobar los proyectos municipales que deban ejecutarse en la jurisdicción, tales como equipamiento comunal, diseño de vías urbanas, entre otros;
- c) Aprobar los proyectos de edificaciones, que por su magnitud requieran de estudios complementarios;
- d) Establecer lineamientos para la formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios.
- e) Emitir informes, pronunciamientos y absolver consultas relacionadas a su función;
- f) En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño, o no contribuye al embellecimiento, la Comisión de Planificación, hará saber el particular al Alcalde o Alcaldesa, quién dispondrá al Comisario Municipal de Construcciones, para que proceda a demolerlo, luego de agotado el procedimiento previsto en esta ordenanza;
- g) Las demás previstas en esta ordenanza, o que le sean dispuestas.

Todas las facultades establecidas en el presente artículo, las trasladarán mediante Resolución al seno del Concejo en pleno, que será el órgano que ratifique o niegue sus Resoluciones.

Artículo 211.- La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GADM de Cascales, propondrá normas especiales para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos de zonas de gran valor artístico paisajístico y urbanístico, no contemplado en la presente ordenanza, al pleno del Concejo Municipal.

Artículo 212. - El/la secretario/a de la Comisión de Planificación. Informará al seno de Concejo municipal sobre el trámite analizado por la comisión para su trámite legal correspondiente basados en los respectivos informes técnicos y legales.

CAPÍTULO VII

Reglas Relativas a la Transferencia de Inmuebles SECCIÓN I

De la Transferencia de dominio de Lotes Urbanos

Artículo 213.- Los interesados en transferir lotes urbanos habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del GADM de Cascales, solicitando autorización de transferencia de dominio del terreno.
- b) Copia de la Escritura Pública;
- c) Certificado de avalúos y catastros;
- d) Certificado del registro de la propiedad;
- e) Informe de predial de regulación urbana. (línea de fábrica)
- f) Certificado de no adeudar al municipio (comprador y vendedor);
- g) Copias de Documentos personales (comprador y vendedor);
- h) Si es adquirida a través del BIESS.
 1. Certificado de no afectación por la planificación urbana vías y demás;
 2. Certificado de gestión de riesgos.
 3. Copia de la ficha catastral.
- i) Plano del lote (si es menor hasta 999,00 metros cuadrados el GADM de Cascales se

encargará de entregar el plano previo la cancelación de servicios administrativos, firmado y sellado) si sobre pasa los 999,00 metros cuadrados deberá ser realizado por un profesional de manera particular bajo la entera responsabilidad de quien los firme debiendo anexar, copia de cedula y registro del profesional debidamente firmado;

Artículo 214.- Recibida la documentación y si cumple con todos los requisitos exigidos, se remitirá a la jefatura de Planificación, Urbana y Rural quien emitirá el informe favorable sobre la transferencia y remitirá para la autorización respectiva.

SECCIÓN II

De la Transferencia de dominio de lotes Rurales

Artículo 215.- Los interesados en transferir lotes rurales habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Solicitud dirigida al director de Planificación del GADM de Cascales para autorización de transferencia de dominio del terreno;
- b) Copia de la Escritura Pública;
- c) Cuando sea primera venta la autorización de la subsecretaria de tierras esto corresponde a escrituras otorgadas por el estado (INDA –ERAC- MAGAP)
- d) Certificado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad;
- e) Copias de Documentos personales (comprador y vendedor);
- f) Certificado Catastral de Bienes Raíces.
- g) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS
- h) Certificados de no adeudar al Municipio del comprador y vendedor.
- i) Dos planos del lote suscrito por un profesional que elaboro la planimetría adjuntando la copia de la cedula y certificado del SENECHT. (pueden firmar los planos los profesionales que constan en la resolución del MAGAP 009 de fecha 27/12/2012);

Artículo 216.- De la reestructuración o reajuste de terrenos. - Permitirá la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Artículo 217.- La Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, es competente para recibir toda solicitud encaminada a corregir errores en la medición de la superficie de los predios y/o reestructuración o reajuste de terrenos.

Artículo 218. - Requisitos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo

al formato establecido por el GADM de Cascales dirigido al Director de Planificación;

- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, de cada uno de los lotes involucrados;
- d) Copia simple de escritura de los predios inscritos en el Registro de la Propiedad
- e) Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
- f) Acta o acuerdo del solicitante y sus colindantes.
- g) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciado en coordenadas UTM WGS 84-zona 18 sur) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente; y,
- h) La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
 - 1) Ubicación a escala;
 - 2) Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;
 - 3) Plano del estado actual de los lotes involucrados;
 - 4) Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
 - 5) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.;
 - 6) Copia de las cédulas de identidad del solicitante y de sus colindantes; y,
 - 7) Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

- i) **Error técnico aceptable de medición.** -Para regularizar terrenos cuando existe diferencia o excedente de área de terreno entre escritura y nuevo levantamiento planimétrico, es decir. Que sobrepase en más o en menos el error técnico aceptable de medición (ETAM) conforme se detalla a continuación.

ETAM ZONAS URBANAS Y PROMOCION INMEDIATA		
DESDE m2	HASTA m2	PORCENTAJE (%)
0	200	0,10%
201	600	
601	En adelante	

ETAM ZONAS RURAL		
DESDE m2	HASTA m2	PORCENTAJE (%)
0	2000	0,004%
2001	5000	
5001	10000	
10001	50000	
50001	En adelante	

Artículo 219.- Recibida la solicitud el Director de Planificación dispondrá la verificación del predio conforme a las características de los planos y de ser procedente presentará informe técnico favorable a la Comisión de Planificación del Concejo.

Artículo 220.- El Concejo en Pleno emitirá la Resolución de autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectivos.

Artículo 221.- Con la Resolución del Concejo, el solicitante deberá hacer la Escritura Modificatoria e inscribirle en el Registro de la Propiedad.

Artículo 222.- Con la Escritura Pública, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad, el solicitante registrará los nuevos datos en la Jefatura del Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

TÍTULO VII

GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

Vivienda y Hábitat

Artículo 223.- En el cantón Cascales se determina en su propuesta el Programa de Hábitat y Vivienda el proyecto de Construcción de viviendas de interés social en los sectores vulnerables del cantón, cuyos lineamientos se ajustarán a los siguientes objetivos en el PUGS en coordinación con el ente rector nacional de vivienda.

Artículo 224.- Vivienda de Interés Social. De acuerdo a la LOOTUGS, "...es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad...". El ente rector de vivienda y hábitat a nivel nacional, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley ha generado los parámetros y procedimientos para regular el acceso, financiamiento y construcción, tanto en Vivienda de Interés Social como Vivienda de Interés Público, recogidos en los distintos acuerdos ministeriales.

Artículo 225.- Tamaño de la Vivienda. Para definir la unidad mínima de vivienda se tomarán en cuenta varios razonamientos, como son el número de personas, dimensiones mínimas por ambientes, condiciones de habitabilidad, confort en la vivienda y bibliografía especializada. La Pandemia por COVID- 19, ha conllevado reflexiones sobre la calidad de la vivienda y el confort, la necesidad de espacios iluminados de forma natural, con corrientes de ventilación y de dimensiones apropiadas, mejora la calidad de vida durante el confinamiento y previene enfermedades tanto físicas como psicológicas.

Es indispensable enfocar a la vivienda como el espacio de estudio y de trabajo, considerando que se ha dado un cambio tecnológico y posiblemente muchos de estos cambios se mantendrán en el futuro.

De acuerdo a los lineamientos del MIDUVI, el segmento 1 de VIS, tiene una tipología de vivienda general obligatoria, pero para los segmentos 2 y 3, el promotor podrá proponer tipologías que cumplan con los parámetros establecidos, pero que podrán optar por materiales y diseños acordes al territorio y al clima donde se emplazará el proyecto.

Artículo 226.- Tipologías. Se muestra el detalle de las unidades habitacionales propuesto:

1. Unifamiliares

Tabla 18. Tipología de viviendas, PUGS Cascales

PB DPT. 1

	ÁRE A
Hall Ingreso	3,85
Sala / Comedor	14,46
Cocina	8,73
Dormitorio 1	9,61
Dormitorio 2	7,88
Dormitorio 3	8,10
Baño	5,67

TOTAL	58,30
--------------	--------------

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.



Fuente y Elaboración: Manual Constructivo para casa para todos, Miduvi.

2. Cuatro Departamentos de tres dormitorios

Tabla 19. Tipología de viviendas, PUGS Cascales.

PB DPT. 1 y 2		PA DPT. 3 y 4	
	ÁREA		ÁREA
Hall Ingreso	3,74	Balcón	3,88
Sala	8,10	Sala	11,40
Comedor / Cocina	14,69	Comedor / Cocina	10,38
Dormitorio 1	9,23	Dormitorio 1	9,23
Dormitorio 2	7,59	Dormitorio 2	7,59
Dormitorio 3	7,78	Dormitorio 3	7,78
Baño	5,64	Baño	5,64
Lavado y Secado	6,36	Lavado y Secado	6,36
TOTAL	63,13	TOTAL	62,26

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.



Fuente y Elaboración: Manual Constructivo para casa para todos, Miduvi.

3. Vivienda Interés Social. – De acuerdo a el Plan de Uso y Gestión del Suelo como primera acción ha clasificado el suelo e identificado políticas de acceso al suelo. Las áreas identificadas de preferencia se han localizado en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, que provienen en su mayoría de las reservas de suelo establecidas en la planificación aprobada por el Concejo Cantonal en años anteriores.

Artículo 227.- Lineamientos para Vivienda de interés social: Se identifican cinco iniciativas que las iniciativas públicas o privadas pueden intervenir, de acuerdo a su mejor alternativa.

a. Primera iniciativa:

Propiciar en proyectos VIS-VIP municipales, mixtos o privados, viviendas de diversos segmentos con mezcla de tipologías, viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, de tal forma que se oferten soluciones habitacionales de valores diferenciados, accesibles y dirigidos a estratos socioeconómicos diversos, en las condiciones de financiamiento y segmentación que señala el ente rector.

Se considerarán los siguientes porcentajes para la implementación de proyectos:

- Proyectos VIS: Primer segmento 5% - Segundo segmento 30% - Tercer Segmento 65%
- Proyectos VIS - VIP: VIS 25% (en cualquier segmento) - VIP 75%

b. Segunda iniciativa:

Considerar un porcentaje del área de construcción del proyecto para usos mixtos comerciales o de servicios. Esta iniciativa tiene dos alternativas:

- Establecer áreas exclusivas dentro del proyecto para usos mixtos o complementarios, que no superen el 10% de metros cuadrados de construcción permitidos.
- La tipología deberá considerar un diseño de vivienda progresiva que permita en el área libre de terreno, implementar la vivienda productiva. La ampliación se la podrá realizar con Incentivo del Estado.

c. Tercera iniciativa:

El GAD Municipal de Cascales a través del ente gestor de suelo, pondrá a disposición de la población proyectos de Vivienda de Interés Social en arriendo con opción de compra. De preferencia estas viviendas se construirán en predios municipales ubicados en áreas consolidadas de la Ciudad. Así mismo el sector privado o los proyectos mixtos, dispondrán de acuerdo al segmento VIS autorizado, Viviendas en arriendo con opción de compra, bajo las condiciones que establece la norma.

d. Cuarta iniciativa.

La Vivienda de Interés Social y Pública, debe ser de calidad, emplazada en entornos plenamente dotados y servidos, es decir en zonas que garanticen conectividad con sistemas de transporte, acceso a equipamientos, infraestructuras, aglomeraciones comerciales y fuentes de empleo. Estos parámetros serán medidos para la aprobación de proyectos.

e. Quinta iniciativa.

Establecer regulaciones que permitan la intervención pública y privada en el mercado de vivienda y mercado de suelo, que contribuyan a frenar las prácticas especulativas que finalmente encarecen el costo de las viviendas.

- Derecho de adquisición preferente: mediante el proceso establecido en este Plan, a partir de 1 año de aprobado este proceso, la Dirección de Gestión de Planificación, conjuntamente con la Jefatura de Avalúos y Catastros, deberán identificar aquellos predios que serán sujeto de este instrumento.
- Generar un banco de suelos, para lo cual se debe actualizar la base catastral de los predios de propiedad municipal que potencialmente pueden receptor este tipo de programas de vivienda. Desde el PUGS se plantea implementar la Ordenanza de Banco de suelos.

- Contar con un inventario de viviendas que se hayan corroborado se encuentren deshabitadas, que puedan ser susceptibles de mejoras, que se encuentren ubicadas dentro del área de actuación para ampliar la oferta de vivienda. Serán sujeto de declaración de utilidad pública y expropiación en caso de que, en el plazo de un año, luego de la promulgación de la ordenanza que regule este procedimiento, no hayan sido ocupadas con usos residenciales.

Artículo 228.- Zonas Especiales de Vivienda de Interés Social (ZEIS)

Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y destinado para la reubicación de personas que se encuentran en zonas de riesgo.

Los planes parciales y demás planes urbanísticos complementarios, podrán definir nuevas ZEIS, donde el suelo vacante sea mayor al 50% de su superficie total.

Artículo 229.- Acceso al suelo para vivienda de interés social

De manera que se garantice la diversificación de la vivienda y su localización en suelo urbano consolidado o no consolidado que posea por lo menos dotación de servicios básicos, los proyectos privados de urbanización para uso residencial deberán destinar hasta un 10% a vivienda de interés social, que será enajenada bajo los parámetros que establece el ente rector de hábitat y vivienda. El segmento de VIS será seleccionado por el promotor.

Las actuaciones sujetas a esta norma serán aquellas en las que se proyecte la construcción de 10 o más unidades de vivienda.

Para el suelo rural de expansión urbana, se deberá realizar planes parciales cumpliendo los estándares establecidos en este Plan.

Para el suelo afectado para Vivienda de Interés Social, se aplicará el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública con el respectivo Anuncio del Proyecto; o será sujeto de Derecho de adquisición preferente para el caso que se pretenda optar por el Derecho de Superficie.

Para provocar impactos económicos favorables, el gestor de suelo municipal podrá asociarse con promotores urbanísticos, públicos o privados, conformar consorcios y compañías mixtas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. En todos estos casos, el Directorio de la Empresa establecerá los lineamientos y condiciones generales aplicables a la Empresa y a sus asociados a los que se sujetará la iniciativa inmobiliaria, que podrá realizarse en suelo público o privado.

Artículo 230.- El mejoramiento integral de sectores y la producción social del hábitat.

La ciudad de Cascales no es ajena a la realidad de la situación precaria de los barrios de la periferia, ONU Hábitat para lograr ciudades más equitativas y sostenibles establece la estrategia “ciudades integradoras, para esto es necesario integrar los derechos humanos al desarrollo urbano, teniendo en cuenta la oferta de viviendas y la mejora de los barrios marginales para asegurar la integración social y tratar de eliminar la brecha urbana”.

Artículo 231.- Viviendas en suelos rurales.

Previo a la construcción de cualquier tipo de vivienda en suelo rural productivo se deberá contar con el IPRUS- Informe predial de regulación del uso de suelo, requisito indispensable antes de ejecutar la obra.

Las viviendas en suelo rural deberán construirse con estructuras y materiales propios de la zona de acuerdo a las condiciones climáticas, geológicas y ecológicas que guarden relación con los entornos naturales amazónicos, las condiciones culturales, ancestrales y paisajísticas, determinando la creación de una identidad territorial, armonizando la modernidad con lo tradicional, sin alterar las condiciones de vida de sus habitantes, Además se consideran los usos de suelo determinados en el componente urbanístico de suelo rural.

Se propone disminuir el déficit cualitativo de las viviendas rurales en el suelo destinado para asentamientos humanos agroproductivos, a través de programas de saneamiento ambiental y la dotación de servicios de saneamiento adecuado y agua segura.

Se plantea además fortalecer los usos productivos a través de la aplicación de herramientas de gestión del suelo rural basadas en modelos de gestión exitosos; la regulación en la construcción de viviendas rurales y viviendas campestres o quintas vacacionales y la determinación de condiciones de uso y aprovechamiento claras que incentiven usos productivos.

CAPÍTULO II**Instrumentos de Gestión**

Artículo 232.- Gestión del suelo: La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en la presente Ordenanza 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, conforme lo establece la LOOTUGS en su título IV GESTION DEL SUELOS, artículos del 44 al 47.

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.

Artículo 233.- Instrumento por 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 lo unidad de actuación urbanística.

Artículo 234.-Propuestas de unidades de actuación urbanística para el cantón Cascales. según el análisis de propuesta determinada por el PUGS del cantón Cascales se define las siguientes propuestas de UAU:

- Unidad de Actuación Urbanística N° 1 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “El Dorado de Cascales”.
- Unidad de Actuación Urbanística N° 2 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “Bermejo”
- Unidad de Actuación Urbanística N° 3 - Unidad de Actuación Urbanística N° 3 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “El Madero”
- Unidad de Actuación Urbanística N° 4 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “La Troncal”
- Unidad de Actuación Urbanística N° 5 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “Los Ángeles”
- Unidad de Actuación Urbanística N° 6 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “Loroyacu”
- Unidad de Actuación Urbanística N° 7 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “Nuevos Horizontes”
- Unidad de Actuación Urbanística N° 8 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “San Carlos”
- Unidad de Actuación Urbanística N° 9 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “San Miguel”
- Unidad de Actuación Urbanística N° 10 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “Santa Rosa”

- Unidad de Actuación Urbanística N° 11 – Complementación de las redes de servicios básicos en el asentamiento “Sevilla”
- Unidad de Actuación Urbanística N° 12 – Desarrollo de nuevas áreas verdes para la ciudad de El Dorado de Cascales.
- Unidad de Actuación Urbanística N° 13 – Desarrollo de nuevas áreas verdes en los asentamientos urbanos fuera de la cabecera cantonal.

Artículo 235.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial en sectores no consolidados y aun no urbanizados del cantón Cascales. En el estudio del PUGS se determina intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial. Para ello se establece conforme el art 54 de la LOOTUGS los siguientes instrumentos:

- a) Reajuste de terrenos
- b) Integración inmobiliaria:
- c) Cooperación entre participes

CAPÍTULO III

Mercado de suelo

Artículo 236.- Instrumentos para regular el mercado de suelo: Estos instrumentos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas, conforme el Artículo 60 de LOOTUGS, estos instrumentos son:

- a) Derecho de adquisición preferente;
- b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- c) Declaración de zonas especiales de interés social
- d) Anuncio del proyecto
- e) Las afectaciones
- f) Derecho de superficie
- g) Banco de suelo

CAPÍTULO IV

Financiamiento del desarrollo urbano

Artículo 237.- 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 por medio de la concesión onerosa de derechos.

Artículo 238.- Del pago: Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en dinero o en especie como:

1. Suelo urbanizado
2. Vivienda de interés social
3. 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.

CAPÍTULO V

Gestión del suelo de asentamientos de hecho

Artículo 239.- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho: Son mecanismos que permiten la ordenación del territorio y la regularización de asentamientos humanos caracterizados por la forma de ocupación del territorio, que no ha considerado el planeamiento urbanístico, que se encuentra en zonas de riesgo, presenta inseguridad jurídica respecto a la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos

Artículo 240.- Declaración de regularización prioritaria: Consiste en la determinación de zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización físico y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo o favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Artículo 241.- Se extinguirá de forma inmediato la consolidación en zonas de riesgo identificadas como lo es el caso del sector de madero colindante con el río Coca, así mismo la zona sur de la cabecera de Cascales colindante con el río Aguarico.

CAPÍTULO VI

Unidad de Generación de Hábitat y Vivienda y Control.

Artículo 242.- Creación: La Unidad de Generación de Hábitat y Vivienda y Control, se concibe como una dependencia adscrita a la dirección de Planificación, la cual tendrá entre sus funciones, estará desarrollar programas de vivienda, gestión del territorio, el control y seguimiento del presente instrumento legal.

El comisario de construcciones se concibe como una Unidad de control de perfil técnico, jerárquicamente dependiente a la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación, formara parte de la unidad de generación de hábitat y vivienda, se crea a partir de la modificación a la estructura orgánica y funcional del GAD municipal de Cascales

Artículo 243.- Control Urbano: Estará sujeto a determinar mediante la presente ordenanza y normas legales vigentes nacionales como el COOTAD, la LOOTUGS, sus reglamentos, las sanciones pertinentes a quien incumpla con lo señalado, esta actividad estará dada por un funcionario con perfil tercer nivel en las ramas de la construcción, de preferencia Arquitecto o Ingeniero Civil, nombrado por la máxima autoridad del GAD municipal de Cascales en calidad de comisario de construcciones.

Artículo 244.- Responsabilidades: El Comisario de construcciones será la autoridad encargada del control de todas las construcciones que se ejecutan en el territorio cantonal, sin distinción del sector urbano y/o rural. Su responsabilidad abarca a las construcciones desde la ejecución posterior a los permisos otorgados por el ente rector (GADMC), con especial énfasis en la regulación y control de construcción sin los

permisos pertinentes, de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus ordenanzas complementarias, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás leyes afines, dependerá de la Dirección de Planificación, sin embargo actuará con autoridad propia e independiente para el desarrollo de sus funciones; para lo cual, contará con el respaldo de la Policía Municipal previo coordinación y conocimiento del Comisario Municipal.

En el Juzgamiento que deba hacer el Comisario de construcciones, se observarán las normas previstas en la Constitución de la República del Ecuador, los procedimientos previstos expresamente en la Ley y las Ordenanzas Locales.

Artículo 245.- Atribuciones del Comisario de construcciones: sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico Funcional, las siguientes:

- Facultad para realizar verificaciones en obra, durante el inicio, intermedio y final de la construcción, certificando el cumplimiento de la planificación constructiva aprobada.
- De ser necesario ordenar la demolición de construcciones clandestinas que atenten contra la seguridad humana, infrinjan normas de construcción, o afecten el ornato de la ciudad y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, previo informe técnico para su trámite legal correspondiente y respetando el debido proceso.
- Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a la demolición por medio de multas, cuando según el informe técnico amenace ruina de acuerdo al NEC 11, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y demás leyes afines. Así como si causara daños colaterales a terceros.
- La demolición de edificios construidos en contravención a las ordenanzas locales vigentes al tiempo de su edificación no dará derecho a indemnización alguno. Para proceder a la demolición, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a través de la comisaría de construcciones seguirá el trámite conforme a lo señalado en los Arts. 401, 403 y 410 del COOTAD.
- Decomisar todo el material de construcción que se halle en la vía pública sin el debido permiso de ocupación.
- Retirar las herramientas utilizadas en los trabajos de deconstrucciones, que no cuenten con los permisos municipales respectivos, previos inventarios; hasta que sean legalizados y se sujeten a las ordenanzas municipales. Sin perjuicio de la sanción respectiva que se origine.
- Sancionar a los propietarios infractores que se encuentren realizando trabajos varios sin los permisos municipales.
- Sancionar a los infractores de las ordenanzas municipales que fueren notificados con apego a lo señalado en los Arts. 395,396, 400 y 401 del COOTAD y Artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador. Sin perjuicio de emitir resolución correspondiente considerando la rebeldía:
- Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; y
- Establecer sistemas de control que permitan una eficaz labor de la Comisaría de Construcciones dentro de la jurisdicción cantonal.
- Cumplir todas las disposiciones emanadas por el señor Alcalde, Concejo Municipal y Dirección de Planificación siempre y cuando estén enmarcadas en la Ley, Ordenanzas reglamentos y demás normas pertinentes.
- Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcción al margen de las disposiciones legales y aplicables al caso, la demolición,

derrocamiento de lo ilegalmente construido, la restitución de la construcción derrocada al estado original, de acuerdo a la Ley de Patrimonio que rige en los bienes inmuebles inventariados, sin perjuicio de la acción penal.

- Cuando el Comisario de Construcciones tenga conocimiento de que se ha cometido algunas contravenciones, mandará a notificar a los infractores para su respectivo juzgamiento o actuará directamente de conformidad con el COOTAD y Ordenanzas Municipales.
- La notificación lo realizará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 73 y 74 del código de procedimiento civil, que trata de la citación y notificación, en la boleta se deberá hacer constar el motivo de la notificación.
- Determinada por el comisario de construcciones la existencia de la infracción, substanciará el proceso para el juzgamiento de contravenciones de acuerdo al COOTAD.

Artículo 246.- Procedimientos: sin perjuicio de las sanciones determinadas en la normativa, el procedimiento previo es el siguiente:

- Primera citación. Se entrega una boleta suscrita por el Comisario de construcciones, cuando se comete infracciones contra las normativas y la presente ordenanza, se procede con la entrega explicando la falta y el plazo para sus correctivos. El infractor tiene 48 horas para presentarse a gestionar los correctivos en procedimiento y cancelar la multa.
- Si el infractor no realiza las acciones determinadas en la primera citación, se entregará una segunda citación y la boleta de paralización inmediata de la construcción. Se aplicará la sanción determinada en el Título VII del Régimen de Propiedad y Sanciones.
- Si el infractor no respeta la paralización impuesta, la sanción económica será sobre el 100% del valor estipulado y el Comisario extenderá los informes correspondientes para motivar el proceso de demolición.
- El Comisario de construcciones elaborará un calendario de verificaciones a las construcciones aprobadas y en ejecución, para ello la Dirección de Planificación entregará el listado de permisos de construcción de manera secuencial con relación a las aprobaciones.
- Las sanciones leves serán puestas en conocimiento del Ejecutivo, previo a su aplicación con multas.
- La aplicación de las sanciones graves como la demolición, serán conocidas por el Concejo Municipal de Cascales para su respectiva resolución motivada.

TÍTULO VIII**CAPÍTULO****I****Infracciones y sanciones****SECCIÓN****I****Reglas Generales**

Artículo 247.- Obligación de mantener el orden y control territorial. - La Dirección de Planificación adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior. Presentará los informes fundamentados, y pondrá en conocimiento del Comisario de Construcciones Municipal, quién tiene competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta Normativa, y proceder como ente sancionador.

Artículo 248.- Instrumentos administrativos. Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- a) Formas de control basadas en la participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad;
- b) Sanciones.

Artículo 249.- Requerimiento de permiso. Precisan de permiso:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público;
- b) Las obras públicas; y,
- c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Artículo 250.- Responsabilidad solidaria por las infracciones. Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Artículo 251.- Obligación adicional de reparar el daño causado. La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias

para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

Artículo 252.- Circunstancias agravantes. Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Artículo 253.- Prescripción. El tiempo de prescripción para las infracciones graves y las comunes será de cuatro años. El tiempo se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

SECCIÓN II

Procedimientos

Artículo 254.- El Comisario de Construcciones Municipal, sancionará siguiendo el Procedimiento Administrativo sancionador establecido en el Artículo 111 de la LOOTUGS.

Artículo 255.- Carácter independiente de las sanciones. La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta Normativa, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Artículo 256.- Orden de suspender las obras. La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de Normativa.

Artículo 257.- Revocatoria de permisos para edificación. La Dirección de Planificación revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

Artículo 258.- Cobro mediante coactiva. El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del Comisario, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Síndico.

SECCIÓN III

Sanciones

Artículo 259.- Sanciones: Las siguientes sanciones se clasifican de acuerdo al grado de infracción, ya sean estas leves o graves y serán impuestas mediante acto administrativo debidamente motivado y con respeto al debido proceso.

Artículo 260.- Sanciones aplicables. Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto;
- b) Multa;
- c) Revocatoria de aprobación de planos;
- d) Revocación del permiso de construcción; y,
- e) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán, a reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

SECCIÓN IV

Infracciones Generales

Artículo 261.- Construcciones sin permiso. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 15% del valor de la obra según avance o estado de la construcción; sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, pudiendo llegar incluso al derrocamiento de hacer caso omiso al requerimiento de legalizar los respectivos permisos.

Artículo 262.- Construcción sin someterse a los planos. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del fondo de garantía, sin perjuicio que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Artículo 263.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones

que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 100% del fondo de garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Artículo 264.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la clausura del local.

Artículo 265.- Falta de medidas de seguridad. Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al 125% la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Artículo 266.- Obstaculización de inspecciones municipales. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente UNA remuneración salarial básica unificada (RBU), del salario general unificado.

Artículo 267.- Ocupación de espacios públicos. Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la remuneración salarial unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones. Además, se considerará la normativa vigente en la Ordenanza sustitutiva que reglamenta el uso del espacio y vía pública en el cantón Cascales.

Artículo 268.- Falta de permiso de trabajos varios. Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 25% de la remuneración Básica unificada (RBU), sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario ordene la demolición de la construcción.

Artículo 269.- Permiso de habitabilidad.- El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención del 50 % del fondo de garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo.

Artículo 270.- Otras infracciones que establece la ley. a continuación, se detalla una matriz de Sanciones con sus respectivas medidas de corrección:

Tabla 20. Matriz de sanciones

INFRACCIONES EN URBANIZACIONES.	TIPO	SANCION	MEDIDAS DE CORRECCION
Obstaculización de inspecciones municipales.	LEVE	10% RBU.	Suspensión de la obra.
Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	GRAVE	60 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Obtención de permisos correspondientes. Cumplimiento de obras de infraestructura.
Comercialización de lotes en Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.	GRAVE	60 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Restitución y cumplimiento de las normas de zonificación.
Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de daños. Restitución de bienes a su estado original.
Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.	GRAVE	1 por mil del Presupuesto aprobado de la Urbanización,	Cumplimiento de obras e infraestructura en un nuevo plazo establecido.
Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.	LEVE	5 RBU	Suspensión de obras, Restitución de obras a las condiciones técnicas establecidas.
Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida,	LEVE	10 RBU	Obtención de permisos correspondientes.
Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio	LEVE	1 RBU	Reposición y cumplimiento de cargas urbanísticas establecidas

cumplimiento.			
Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo,	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de bienes afectados,
Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas,	LEVE	1 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de nuevo plazo con su respectivo cronograma.
Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.	LEVE	0,1 RBU.	Retiro de los equipos, materiales y/o escombros y limpieza del bien ocupado.
Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de construcción, Retiro de la construcción y restitución del terreno a su estado anterior.
Construcciones sin el debido permiso.	LEVE	0,75 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de los permisos correspondientes,

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tomarán como referencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente y por aprobarse en los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, que tendrán plena concordancia y coherencia con el proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

SEGUNDA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, deberán contar con un equipo técnico multidisciplinario interno o externo responsable de la formulación, socialización, ajuste y presentación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como de los respectivos Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

Estos equipos deberán contar con los mínimos recursos tecnológicos que les permitan analizar, interpretar, y preparar toda la información relacionada con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como con los Planes Urbanísticos Complementarios.

TERCERA.- Los estándares urbanísticos específicos que formarán parte del componente urbanístico de los Planes de Uso y Gestión del Suelo deberán sujetarse a las políticas y estándares nacionales vigentes y que se formulen por parte de las entidades sectoriales del gobierno Central competentes en cada una de sus ramas, entre éstas: ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obra pública, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

CUARTA. - En cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza se proceden a adecuar las siguientes ordenanzas:

- ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE TASA RETRIBUTIVA POR LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y TECNICOS, QUE LA MUNICIPALIDAD DE CASCALES PRESTE A SUS USUARIOS.
- ORDENANZA QUE APRUBA E IMPLEMENTA EL PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTON CASCALES.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales dispondrán de dos años a partir de la publicación de la presente normativa, para levantar y estructurar dentro de su escala pertinente la información cartográfica de su competencia descrita en el presente instrumento y relacionada con el enfoque de los asentamientos humanos que se contemplará dentro del diagnóstico, componente estructurante y componente urbanístico de los PUGS, Hasta que dicho levantamiento ocurra, se utilizará la información disponible en las escalas que se dispongan a la fecha de formulación de los Planes de Uso y Gestión del Suelo,

SEGUNDA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales dispondrán del catastro en las fases que se establezcan de conformidad con la normativa catastral que se expida por parte del organismo rector, según disposición transitoria novena de la LOOTUGS.

TERCERA.- En caso de que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales requieran generar Planes Urbanísticos Complementarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo, éstos deberán ser aprobados a partir del primer año desde la publicación de la presente normativa

CUARTA.- En caso de que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales requieran generar Planes Parciales específicos para el Suelo Rural de Expansión Urbana, éstos deberán ser aprobados a partir del segundo año desde la publicación de la presente normativa.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- Por el estado de excepción decretado, la emergencia sanitaria y la pandemia del COVID19 declarada por la Organización Mundial de la Salud, esto hace que se tomen medidas urgentes Inmediatas, por lo que la presente Ordenanza al estar acorde a lo establecido en el Art. 84 de la Constitución de la República entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y se publicará conforme lo dispone el Art. 324 del COOTAD reformado y se mantendrá vigente hasta su expresa derogatoria.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Cascales el 01 de septiembre del dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:
**SILVIO JOSE
QUEVEDO
GALARZA**

Ing. Silvio Quevedo Galarza
ALCALDE GADM CASCALES



Firmado electrónicamente por:
**FRANCO ARISTIDES
RUILOVA RODRIGUEZ**

Dr. Franco Ruilova Rodríguez
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA DE ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIALEN EL MARCO DE LA EMERGENCIA DE LA PANDEMIA COVID-19 Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CASCALES**”, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de Cascales, en dos sesiones ordinarias del 20 de agosto de 2021 y 01 de septiembre de 2021 en primer y segundo debate, respectivamente. El Dorado de Cascales, 01 de septiembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCO ARISTIDES
RUILOVA RODRIGUEZ**

Dr. Franco Ruilova Rodríguez
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES.- El Dorado de Cascales, 01 de septiembre del 2021.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Reformado, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, la “**ORDENANZA DE ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIALEN EL MARCO DE LA EMERGENCIA DE LA PANDEMIA COVID-19 Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CASCALES**”, para la sanción respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCO ARISTIDES
RUILOVA RODRIGUEZ**

Dr. Franco Ruilova Rodríguez
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES.- El Dorado de Cascales, a los 02 días del mes de septiembre de 2021.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Reformado, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador. **SANCIONO** la **“ORDENANZA DE ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIALEN EL MARCO DE LA EMERGENCIA DE LA PANDEMIA COVID-19 Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CASCALES”**, y **ORDENO** su **PROMULGACIÓN** y **PUBLICACIÓN**, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Reformado.



Firmado electrónicamente por:
**SILVIO JOSE
QUEVEDO
GALARZA**

Ing. Silvio José Quevedo Galarza
ALCALDE GADM – CASCALES

Proveyó y firmo el Ingeniero Silvio José Quevedo Galarza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, la **“ORDENANZA DE ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIALEN EL MARCO DE LA EMERGENCIA DE LA PANDEMIA COVID-19 Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CASCALES”**. El Dorado de Cascales, a los 02 días del mes de septiembre de 2021.- **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
**FRANCO ARISTIDES
RUILOVA RODRIGUEZ**

Dr. Franco Ruilova Rodríguez
SECRETARIO DEL CONCEJO



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.