



REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 45

**Quito, lunes 24 de
julio de 2017**

Valor: US\$ 2,50 + IVA



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SANTA CRUZ**

**ORDENANZA MUNICIPAL
No. 0054-CC-GADMSC-2016**

**DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO
DE PUERTO AYORA, BELLAVISTA Y SANTA
ROSA DE CONFORMIDAD CON EL PLAN
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
SUS CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL URBANOS Y RURALES**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:

Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de Abogados
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

Suscripción anual:

US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

72 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

No. 0054-CC-GADMSC-2016

EL CONCEJO CANTONAL DE SANTA CRUZ

Considerando:

Que, la Constitución en su artículo 241 garantiza el ordenamiento territorial como norma obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, la Constitución en su artículo 264 numerales 1, 2 y 3 establece como competencias exclusivas de los gobiernos municipales el planificar el desarrollo cantonal, formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, planificar la vialidad urbana;

Que, es necesario alcanzar un desarrollo armónico y social justo del cantón Santa Cruz, controlando las tendencias de expansión urbana y renovación espontáneas y desordenadas que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano y que en su mayoría ocupan suelos no aptos, en zonas de riesgo y en contra de su aptitud;

Que, es urgente propiciar un crecimiento ordenado y compacto de los asentamientos urbanos de Puerto Ayora, Bellavista y Santa Rosa, consolidando prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructura, equipamientos, y que presentan disposición para consolidarse; evitando la ocupación de territorios

con vocación no urbanizable por sus limitaciones físicas ya sean topográficas, geológicas, geotécnicas, hidrológicas, de accesibilidad, o por su valor ambiental, paisajístico, arqueológico, cultural o productivo; de manera que concurrentemente se elimine la subutilización del suelo urbano producido socialmente y la errónea ocupación de territorios no aptos, que generan conflictos y riesgos, imposibilitan la dotación de servicios básicos y aumentan los índices de necesidades básicas insatisfechas;

Que, el ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse controlando las áreas de influencia que circundan a las áreas urbanas, las mismas que se debe conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo y características de uso agropecuario, tanto para mantener el equilibrio ecológico, garantizar la soberanía alimentaria, así como para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural característico del suelo rural de Santa Cruz;

Que, a fin de contribuir a la sostenibilidad del sistema de asentamientos urbanos del cantón Santa Cruz, es necesario conservar, preservar y potenciar, los elementos necesarios para su desarrollo equitativo y la consecución de un ambiente y paisaje únicos;

Que, es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades urbanas de la población en el espacio urbano de Puerto Ayora Bellavista y Santa Rosa, que establezca una adecuada conectividad potenciando el rol que le corresponde en el espacio cantonal, para optimizar la utilización de los servicios, infraestructuras y equipamientos disponibles y proyectados, evitando los inconvenientes por usos no compatibles, a su vez propicien la optimización del transporte garantizando una adecuada y equitativa movilidad de sus pobladores considerando los enfoques de seguridad, generacionales y sociales;

Que, una parte esencial del Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal es la adopción de una normativa clara y precisa para regular las lotizaciones y urbanizaciones que se practiquen dentro de las áreas urbanas del cantón, y área agropecuaria;

Que, es obligatorio adaptar las condiciones de ocupación, del suelo y las características constructivas del espacio edificado del área urbana y urbana rural de Puerto Ayora, Bellavista y Santa Rosa respectivamente, a las normas que establece el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santa Cruz, con el fin de salvaguardar la imagen urbana y garantizar mejores condiciones de vida;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, tiene la obligación compartida de articular el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con el Plan Nacional de Desarrollo gestionando sus competencias de manera complementaria contemplado en el Art. 3, literal e) del COOTAD; en donde los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, priorizará las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales de conformidad a lo determinado en el Art. 3, literal h) del COOTAD; los Gobiernos Autónomos Descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país;

Que, en el Art. 54, literal e) del COOTAD, son funciones del gobierno autónomo descentralizado, elaborar y ejecutar el plan de desarrollo, ordenamiento territorial y políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial; de manera coordinada con la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial; y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, en concordancia con el Art. 54 del COOTAD son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, las siguientes:

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- c) 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;
- d) Implementar un sistema de participación ciudadana para el ejercicio de los derechos y la gestión democrática de la acción municipal;
- e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;
- f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios

- de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;
- g) Regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística cantonal en coordinación con los demás gobiernos autónomos descentralizados, promoviendo especialmente la creación y funcionamiento de organizaciones asociativas y empresas comunitarias de turismo;
- h) Promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción, poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno;
- i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;
- j) Implementar los sistemas de protección integral del cantón que aseguren el ejercicio garantía y exigibilidad de los derechos consagrados en la Constitución y en los instrumentos internacionales, lo cual incluirá la conformación de los consejos cantonales, juntas cantonales y redes de protección de derechos de los grupos de atención prioritaria. Para la atención en las zonas rurales coordinará con los gobiernos autónomos parroquiales y provinciales;
- k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales;
- l) Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios;
- m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él la colocación de publicidad, redes o señalización;
- n) Crear y coordinar los consejos de seguridad ciudadana municipal, con la participación de la Policía Nacional, la comunidad y otros organismos relacionados con la materia de seguridad, los cuales formularán y ejecutarán políticas locales, planes y evaluación de resultados sobre prevención, protección, seguridad y convivencia ciudadana;
- o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;
- p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;
- q) Promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del cantón;
- r) Crear las condiciones materiales para la aplicación de políticas integrales y participativas en torno a la regulación del manejo responsable de la fauna urbana;
- s) Fomentar actividades orientadas a cuidar, proteger y conservar el patrimonio cultural y memoria social en el campo de la interculturalidad y diversidad del cantón; y,
- t) Las demás establecidas en la ley:
- Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, conforme lo establece el Art. 55 del COOTAD, tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que la ley determine:
- a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;
- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;
- d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;
- e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;
- f) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal;
- g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley;
- h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines;
- i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley;
- k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas;

- l) Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras;
- m) Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios; y,
- n) Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias;

Que, conforme lo establece el artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones. La formulación e implementación de los correspondientes planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

La planificación del ordenamiento territorial regional, provincial y parroquial se inscribirá y deberá estar articulada a la planificación del ordenamiento territorial cantonal y distrital.

Los instrumentos de planificación complementarios serán definidos y regulados por la ley y la normativa aprobada por los respectivos órganos de legislación de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 297 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dentro de sus objetivos determina que el ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos:

- a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos;
- b) El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio; y,
- c) La definición de los programas y proyectos que concreten estos propósitos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, en la ejecución de su competencia de uso y control del suelo, tendrá en cuenta los objetivos contenidos en este artículo;

Que, el artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado;

Que, el artículo 468 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de ordenamiento territorial y de las zonas urbanas de promoción inmediata que resultaren en oposición de éstos, se califican comprendidos en dicho plan o zonas, no permitiéndose intervenciones que eleven el valor de la propiedad salvo reparaciones permitidas en el presente artículo;

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas;

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Que, el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; se considera fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales fuera de los límites urbanos, destinados a cultivos o explotación agropecuaria.

De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Que, el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Que, el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; en el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición;

Que, el artículo 474 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes;

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial;

Que, el artículo 475 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; el concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial;

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una

multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados;

Que, el artículo 477 y 478 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. Las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas y que el delito tipificado en el siguiente artículo podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por la municipalidad en cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción. Las municipalidades comprendidas dentro de este artículo se considerarán como parte perjudicada;

Que, el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno municipal;

Que, el artículo 480 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; excepto en caso de emergencia declarada, el gobierno cantonal o distrital, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren;

Que, el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición;

Por lotes municipales se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar

una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda;

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

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas;

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos;

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

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa;

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o

metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Que, el artículo 482 y 482.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; la adjudicación forzosa es cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa. Se aplicarán las normas del Código de Procedimiento Civil y las demás normas y procedimientos establecidos mediante ley para casos especiales de enajenación.

Que, el artículo 483 y 484 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; en el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Que, el artículo 485 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; el régimen legal de la propiedad integrada.- El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual,

el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto.

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

- a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;
- b) El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos (Dirección de Planificación Urbana y Rural) del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados;

Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo.

- c) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;
- d) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal;
- e) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;
- f) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.

- g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.

Que, el artículo 487 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué;

para la realización de los diferentes proyectos que consten en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad coordinará la participación de los propietarios de inmuebles sean personas naturales o jurídicas que se beneficien de manera directa o indirecta de las obras públicas tales como obras municipales de urbanización; nuevas vías; ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados; o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, agua potable y sus plantas de tratamiento; para el efecto se entregará a favor del sector público hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie del terreno de su propiedad, valor que podrá ser deducido por concepto de pago total o parcial de contribución especial de mejoras, siempre que no existan construcciones.

Si excede del cinco por ciento (5%) mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hay construcciones el valor de estas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en el COOTAD.

Que, el artículo 488 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz podrá imponer servidumbres reales en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del diez por ciento de la superficie del predio afectado.

En los casos en que dicha ocupación afecte o desmejore visiblemente construcciones existentes, el propietario deberá ser indemnizado conforme al régimen establecido en el Artículo anterior.

Que, el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que; los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alicuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Que, el Artículo 377 de la Constitución Política del Ecuador establece que, “El sistema nacional de cultura tiene como

finalidad fortalecer la identidad nacional; proteger y promover la diversidad de las expresiones culturales; incentivar la libre creación artística y la producción, difusión, distribución y disfrute de bienes y servicios culturales; y salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural. Se garantiza el ejercicio pleno de los derechos culturales”.

Que, el Artículo 379 de la Constitución Política del Ecuador establece que, “Son parte del patrimonio histórico y cultural tangible e intangible relevante para la memoria e identidad de las personas y colectivos, y objeto de salvaguarda del Estado, entre otros:

- a) Las lenguas, formas de expresión, tradición oral y diversas manifestaciones y creaciones culturales, incluyendo las de carácter ritual, festivo y productivo.
- b) Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.
- c) Los documentos, objetos, colecciones, archivos, bibliotecas y museos que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.
- d) Las creaciones artísticas, científicas y tecnológicas.

Que, el Artículo 380 de la Constitución establece que, “Serán responsabilidades del Estado:

- a) Velar, mediante políticas permanentes, por la identificación, protección, defensa, conservación, restauración, difusión y acrecentamiento del patrimonio histórico y cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística, lingüística y arqueológica, de la memoria colectiva y del conjunto de valores y manifestaciones que configuran la identidad plurinacional, pluricultural y multiétnica del Ecuador.
- b) Promover la restitución y recuperación de los bienes patrimoniales expoliados, perdidos o degradados, y asegurar el depósito legal de impresos, audiovisuales y contenidos electrónicos de difusión masiva”.

Que, el Artículo 4 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización expresa que dentro de, “Fines de los gobiernos autónomos descentralizados, se encuentra la...e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural”.

Que, el Artículo 55 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización expresa que las “Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está la de...h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”.

Que, el Artículo 144 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización expresa que, el “Ejercicio de la competencia de preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural, correspondiéndole a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, formular, aprobar, ejecutar y valorar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines.

Que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán, mediante convenios, gestionar concurrentemente con otros niveles de gobierno las competencias de preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio histórico y cultural material e inmaterial. Será responsabilidad del gobierno central, emitir las políticas nacionales, salvaguardar la memoria social y el patrimonio histórico y cultural y natural, por lo cual le corresponde declarar y supervisar el patrimonio nacional y los bienes materiales e inmateriales, que correspondan a las categorías de: lenguas, formas de expresión, tradición oral y diversas manifestaciones y creaciones culturales; las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico; los documentos, objetos, colecciones, archivos, bibliotecas y museos; las creaciones artísticas, científicas y tecnológicas; entre otras; los cuales serán gestionados de manera concurrente y desconcentrada.

Que, los bienes declarados como patrimonios naturales y culturales de la humanidad se sujetarán a los instrumentos internacionales.

Que, cuando los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales declaren patrimonio histórico a edificaciones que requieran ser expropiadas, deberán pagar a los propietarios el valor comercial de dicho bien, conforme lo establecido en este Código, y harán constar en el presupuesto del ejercicio económico del año siguiente, los valores necesarios y suficientes para cumplir con la restauración del bien declarado patrimonio histórico de la ciudad.

De no observarse estas disposiciones la resolución quedará sin efecto y él o los propietarios podrán hacer de ese bien, lo que más les convenga, sin afectar su condición patrimonial”.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, ha fijado como política, la conservación del patrimonio natural, histórico y cultural del cantón, donde se establecen líneas estratégicas primordiales para desarrollar y fortalecer su identidad y tradiciones en lo espiritual, cultural, histórico, lingüístico, social, político y económico.

Que, Galápagos y el cantón Santa Cruz, tienen un importante acervo histórico, artístico, cultural, natural, patrimonial, áreas naturales, paisajísticos y otros elementos de antropogénesis y naturales que merecen conservarse, restaurarse y protegerse, ya que son parte de la historia de sus raíces, tradiciones y ancestros.

Que, el Artículo 15 de la Codificación a la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural determina que, “Las Municipalidades de aquellas ciudades que poseen Centros Históricos, conjuntos urbanos o edificios aislados cuyas características arquitectónicas sean dignas de ser preservadas, deberán dictar ordenanzas o reglamentos que los protejan...”

Que, la Ley de Régimen Especial de Galápagos en las disposiciones Preliminares Art 3, Las políticas, planes, normativas y acciones públicas y privadas en la provincia de Galápagos, numeral 2 Respeto a los derechos de la naturaleza. Propiciará el respeto integral y el derecho a la existencia, mantenimiento y regeneración de los ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos de todos los ecosistemas que constituyen la provincia de Galápagos.

Que, la Ley de Régimen Especial de Galápagos en el Artículo 5.- Numeral 19, son competencias del Consejo de Gobierno. Para el cumplimiento de sus fines, el Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la provincia de Galápagos ejercerá las atribuciones: Fomentar la soberanía y seguridad alimentaria y la producción agroecológica, acorde con lo dispuesto en la legislación vigente, el Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de Galápagos y la normativa y políticas definidas por la autoridad nacional competente, en cumplimiento de la legislación ambiental aplicable;

Que, la Ley de Régimen Especial de Galápagos en el Artículo 11 numeral 4, son atribuciones del Pleno de Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la provincia de Galápagos, expedir las políticas para el uso, ocupación, actualización o cambio del uso del suelo por parte de los gobiernos autónomos descentralizados y vigilar su cumplimiento.

Que, la Ley de Régimen Especial de Galápagos en el Artículo 14, numerales 5, 6, Atribuciones de la Secretaría Técnica. Emitir informe previo de las zonas afectadas para la actualización o cambio **del uso y ocupación del suelo** por parte de los gobiernos autónomos descentralizados, de conformidad a los lineamientos emitidos por el Pleno del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la provincia de Galápagos. Identificar, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la Autoridad Ambiental Nacional y las demás instituciones que integran la Función Ejecutiva, las prioridades en materia de investigaciones para el aprovechamiento de los recursos naturales, marinos y terrestres, aguas subterráneas y superficiales; **para el establecimiento de usos agrícolas**; para la adopción de medidas en materia de saneamiento ambiental; para el ejercicio sostenible y sustentable de actividades productivas dentro de la provincia de Galápagos; y, en general, aquellas que sean necesarias para el mantenimiento de su ecosistema;

Que, la Ley de Régimen Especial de Galápagos en el Artículo 76, numeral 1,2 y 4, Las actividades agropecuarias en la provincia de Galápagos se someterán a los siguientes criterios:

1. Se enmarcarán en los objetivos de conservación de los ecosistemas a fin de minimizar los impactos negativos sobre ellos. Deberán orientarse :

- a) Mejorar el autoabastecimiento de las poblaciones locales y satisfacer las demandas originadas por la actividad turística.
 - b) Reducir el ingreso de productos de fuera de las islas.
 - c) Controlar y minimizar el ingreso de especies animales y vegetales exóticas.
2. Se considera prioritario el mejoramiento tecnológico de la producción agrícola y pecuaria, generando y transfiriendo sistemas de producción adaptados a las características físicas y biológicas de las islas. Se fomentará la actividad agropecuaria biológica y orgánica.
 3. Se promoverá la organización de los productores agropecuarios en las áreas de producción, procesamiento y comercialización, a fin de mejorar la calidad y la competitividad de los productos.

Que, la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el Artículo 11.- De la función social. Establece que la propiedad de la tierra rural deberá cumplir con la función social. Esta presupone que el sistema productivo agrario establecido en el predio mantenga una producción sostenible y sustentable para garantizar la soberanía alimentaria, la generación de trabajo familiar o de empleo, el desarrollo y fortalecimiento de las capacidades de producción;

Que, la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el Artículo 12.- establece la función ambiental. En consecuencia, deberá contribuir al desarrollo sustentable, al uso racional del suelo y al mantenimiento de su fertilidad de tal manera que conserve el recurso, la agrobiodiversidad y las cuencas hidrográficas para mantener la aptitud productiva, la producción alimentaria, asegurar la disponibilidad de agua de calidad y contribuya a la conservación de la biodiversidad;

Que, la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece en el capítulo II la agricultura familiar campesina y determina las formas de tenencia, organización y beneficios en el manejo de las tierras rurales;

Que, la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el Título I de la institucionalidad agraria nacional, Capítulo I de la autoridad Agraria, Artículo 32, literal l; establece la protección de la tierra rural con aptitud agraria del cambio de uso del suelo. Excepcionalmente, con sujeción a la Ley, emitir informe previo para autorizar o no este cambio para expansión urbana o uso industrial de conformidad con el ordenamiento territorial. Además está prohibido el cambio de uso del suelo rural con vocación o aptitud agraria o que cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente. A su vez en el literal n) Establecer mecanismos e incentivos para la integración productiva de las y los pequeños y medianos productores de la agricultura familiar campesina; así mismo en el literal r) Establecer acuerdos con la Autoridad Ambiental Nacional para la regulación del régimen de aprovechamiento productivo sustentable de los predios ubicados en áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas en función de su plan de manejo;

Que, la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el Capítulo IV determina que la planificación productiva se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, en uso y ejercicio de las atribuciones que le confiere el Art. 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

Expide:

LA ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO DE PUERTO AYORA, BELLAVISTA Y SANTA ROSA DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SANTA CRUZ Y SUS CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANOS Y RURALES.

TÍTULO I

NORMA QUE RIGE LA ASIGNACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LAS ÁREAS POBLADAS DEL CANTÓN SANTA CRUZ

Los propósitos de la planificación y el desarrollo territorial del cantón Santa Cruz respecto a la planificación y construcción de sus áreas urbanas, tiene como prioridad el crecimiento dentro de sus áreas definidas en la ordenanza de límites urbanos, optimizando la comunicación e intercambio, la interacción ágil de sus nodos urbanos y urbanos rurales, para facilitar el acceso a los servicios básicos, que es en definitiva lo que tendría que guiar su construcción y desarrollo, procurando de hacer producir los sistemas de los que depende sin comprometer su capacidad de carga.

CAPÍTULO I

OBJETO Y PRINCIPIO GENERALES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

Art. 1.- Objeto.- La Ordenanza tienen por objeto establecer el Sistema Urbanístico de las áreas urbanas de Puerto Ayora, Bellavista y Santa Rosa, y área rural agropecuaria del cantón Santa Cruz, estableciendo el sistema de regulaciones dentro de los límites de su circunscripción territorial, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación, establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal vigente.

Art. 2.- De la aplicación e interpretación de la Ordenanza.- Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Santa Cruz (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial) prevaleciendo el orden jerárquico de las normas.

Art. 3.- De las Consultas aclaratorias de especificaciones técnicas.- La Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable, responsable de la planificación (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial) y la Dirección de Planificación Urbana y Rural, responsable de la aplicación de esta norma, se encargarán de absolver y resolver consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación y normas técnicas en materia de asignación y uso suelo que se expidan en aplicación de esta ordenanza.

Art. 4.- De los derechos adquiridos a las autorizaciones de legalización de suelo.- Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de la habilitación estarán bajo la norma anterior a esta ordenanza, si es que esta incrementa la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada. Se establecerán las formas favorables al propietario, siempre que no se quebranten derechos intrínsecos.

Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó o si la garantía respectiva no estuviere vigente.

Art. 5.- De la protección a las autorizaciones de edificación.- Los derechos de los propietarios de los predios que cuenten con aprobación de planos o con la correspondiente aprobación urbanística de edificación o de propiedad horizontal, vigente y obtenida bajo una norma anterior, no la perderán por la expedición de esta ordenanza, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. Esta disposición no será aplicable si contándose con la aprobación urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado.

Art. 6.- De los casos no previstos.- Los casos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por el Concejo Cantonal de manera general.

Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión de Ordenamiento Territorial, La Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable responsable de la planificación, la Dirección de Planificación Urbana y Rural Responsable de la aplicación de esta norma y la Procuraduría Jurídica, previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Cantonal.

CAPITULO II

REGIMEN GENERAL DEL SUELO, DERECHOS Y DEBERES

Art. 7.- El Suelo.- Es el espacio físico territorial, incluye el subsuelo y el espacio aéreo urbano, para la implantación de los diferentes usos y actividades y, cuya autorización

para tal fin, se dará en concordancia con lo que dispone esta Ordenanza. La asignación de los diferentes usos y actividades se dará en función de los usos asignados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, las Normas básicas de arquitectura y urbanismo, y otros instrumentos de planificación suplementarios.

Art. 8.- Clasificación general del suelo.- El suelo del cantón Santa Cruz se clasifica en urbano, rural y de expansión urbana:

- a) Suelo urbano, es el que cuenta o tiene programadas: vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial u otros instrumentos de planificación.
- b) Suelo rural, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de interés natural paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría urbana.
- c) Suelo de expansión urbano, es el que tiene proyectadas o programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico previsto como tal por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial u otros instrumentos de planificación.

Esta clasificación general del suelo se regirá por los usos, características de ocupación, utilización y fraccionamientos definidos en la Ordenanza de Límites Urbanos y Rurales, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y otros instrumentos de planificación.

Art. 9.- 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 asigne a los predios según la zona de ordenación en que se ubica.
- b) A edificar, según la asignación de uso correspondiente.
- c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra una vez que está concluida, de acuerdo a la autorización de la aprobación correspondiente.

Art. 10.- Compromisos de los propietarios del suelo urbano.- La ejecución del planeamiento urbano 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 y Descentralización y en el ordenamiento jurídico cantonal.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

- c) Ejecutar las obras autorizadas en los plazos previstos en las autorizaciones urbanísticas municipales correspondientes.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en las autorizaciones urbanísticas municipales correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y esta ordenanza.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato establecidos en la presente ordenanza.
- g) Sujetarse al régimen de licenciamiento urbanístico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación municipal correspondientes.
- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación ambiental 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.

Art. 11.- 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 cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agropecuario y de recursos naturales renovables y los permitidos por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y otros instrumentos de planificación.
- b) A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
- c) A implantar usos relacionados o complementarios con las Categorías y Subcategorías de Ordenamiento Territorial, explotación agropecuaria y/o forestal, siempre que los mismos sean compatibles con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 12.- Compromisos de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Requerir la autorización cantonal de asignación de uso correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan

con las regulaciones previstas en esta ordenanza y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.

- c) 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 ecológica.
- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edificio y paisajístico.
- f) No afectar o edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Art. 13.- Intervención de profesionales.- Requisitos para la presentación de proyectos a ser implementados en el cantón:

1. Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico cantonal se requiera la intervención de un profesional para la obtención de una autorización urbanística, este deberá ser un profesional titulada/o de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título correspondiente en los formularios correspondientes.
2. Los profesionales técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a la normativa de construcción vigente en el país.

CAPITULO III

DE LA PLANIFICACION DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN I

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Art. 14.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano residente en el cantón Santa Cruz tiene derecho a participar de conformidad con la Ordenanza que regula el Sistema de Participación Ciudadana del cantón Santa Cruz, en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, planes sectoriales urbanísticos, programas y proyectos relacionados con la asignación y uso del suelo urbano y rural, así como en la evaluación y

recepción de la rendición de cuentas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico cantonal.

Art. 15.- De la Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Es el proceso a través del cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, planifica el desarrollo y ordenamiento cantón y la organización del crecimiento de las áreas urbanas, mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, sociales, el uso y utilización del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, para el logro de un desarrollo equitativo y equilibrado para el buen vivir de su población.

- a) La planificación territorial promueve el bienestar colectivo e individual; vela por la función social de la propiedad; procura la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los dueños; y, organiza el uso e inversión de los recursos públicos y/o privados.
- b) La planificación territorial en el cantón Santa Cruz, se estructura con un sistema de planes sectoriales definidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en donde cada uno de ellos contiene los lineamientos para los de nivel inferior Parroquial, barrial, etc. y posibilitando la interrelación con los planes territoriales supramunicipales de escala provincial, regional y nacional,
- c) La planificación territorial en el cantón Santa Cruz, es aprobada por el Concejo Cantonal y se ejecuta a través de los instrumentos administrativos especificados en el ordenamiento jurídico cantonal, por La Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable responsable de la planificación, y la Dirección de Planificación Urbana y Rural Responsable de la aplicación de esta norma.
- d) 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 cantonal, como requisito para obtener la correspondiente licencia urbanística.

Art. 16.- De la Vigencia y revisión de los planes.-

1. Estos tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos. Serán revisados cuando concluya el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:
 - a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo: o cuando nuevos estudios proporcionen datos que exijan una revisión o actualización.
 - b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

c) Cuando se produzca un cambio de administración municipal prevista en el COOTAD y/o que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar ajustes a la planificación.

2. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Cantonal previo informe del Consejo Cantonal de Planificación.

Art. 17.- De la Naturaleza jurídica de los planes.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Planes sectoriales son de cumplimiento obligatorio, confieren derechos y obligaciones tanto para la administración municipal como para los habitantes del cantón Santa Cruz.

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACION TERRITORIAL, PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE LOS PLANES SECTORIALES

Art. 18.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, componente urbano.-

1. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial componente urbano, es el herramienta de ordenamiento territorial sistémica de las áreas urbanas del Cantón Santa Cruz (Puerto Ayora, Bellavista y Santa Rosa), que tiene por objeto ordenar la asignación de suelo urbano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.
2. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial componente urbano, es elaborado por La Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable, responsable de la planificación la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa la revisión del Consejo Cantonal de Planificación su aprobación por el Concejo Cantonal.
3. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia hasta el año 2027 y Planes Sectoriales de acuerdo a su aprobación.

Art. 19.- Instrumentos de la planificación.- Forman parte del sistema de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, las siguientes herramientas vigentes y en construcción (las mismas serán incorporadas mediante resolución del Concejo Cantonal y su aplicación será vinculante a esta ordenanza) estos son:

1. Plan Desarrollo de Ordenamiento Territorial.
2. Plan Especial de Ordenamiento Territorial de la Isla Baltra (En construcción).
3. Agendas sectoriales de provisión de servicios básicos de acuerdo al modelo de gestión implementado:
 - Agenda de agua potable y alcantarillado.

- Agenda de vialidad urbana.
 - Agenda de Implementación de Infraestructura para la educación.
 - Agenda de Implementación de Infraestructura para la salud.
 - Agenda para la implementación de políticas e infraestructura agropecuaria.
 - Agenda para la implementación de políticas e infraestructura pesquera.
4. Agenda para el uso de suelo urbano, rural y hábitat;
- Agendas parciales para urbanizaciones.
 - Agenda de manejo del espacio público.
5. Categorías de ordenamiento territorial urbano rural.
- Agenda zonal de centralidades urbanas y rurales, mejoramiento de centros poblados, infraestructuras y equipamientos.
 - o Consideraciones generales para la Implantación de los nuevos equipamientos y reubicaciones.
 - o Equipamientos supramunicipales: ubicados en la zona de usos especiales definida en el plan.
 - o Consideraciones contra la contaminación acústica.
 - o Consideraciones contra la contaminación lumínica en centros urbanos.
 - o Consideraciones bioclimáticas.
 - o Normas de regulación básica de uso de suelo urbano y áreas de concentración poblacional.
 - o Base técnica para la zonificación urbana de Puerto Ayora.
 - o Criterios de zonificación.
 - o Criterios adoptados para el Índice de poblamiento.
 - o Criterio de delimitación de núcleos de interés patrimonial.
 - o Criterios de reubicaciones.
 - o Criterios para edificación en áreas rurales de expansión urbana.
 - o Criterios de cambio de uso de suelo de acuerdo al nuevo modelo territorial.
 - o Disposiciones generales de la zonificación.
6. Plan sectorial de movilidad sustentable de Santa Cruz
7. Plan de gestión de riesgos.
- o Plan de contingencias.
8. Agenda económica.
- Plan de ordenación de la oferta turística para el desarrollo.
 - Plan sectorial de equipamientos comerciales.
 - Agenda de servicios públicos.
 - Agenda sectorial de áreas deportivas y recreación, uso de playas de mar y lagunas.
9. Agenda de calidad y gestión ambiental.
- Plan de manejo de cuencas y micro cuencas.
 - Plan cantonal de control de especies invasoras, y Desarrollo Agropecuario Sustentable.
 - Plan minero para el uso de pétreos.
 - Plan sectorial de residuos sólidos y líquidos, no peligrosos y peligrosos.
 - Plan sectorial de energías alternativas.
 - Plan sectorial de telecomunicaciones.
 - Plan sectorial de muelles y centros de transferencia.
10. Sistema catastral urbano y rural del cantón Santa Cruz 2015.
11. Sistema de información e indicadores cantonales de Santa Cruz.
12. Sistema territorial corporativo catastral para el GADM Santa Cruz.
13. Ordenanza que reglamenta el funcionamiento, la administración y control e implementa el ordenamiento del parque ecológico artesanal.

SECCIÓN III

EL COMPONENTE URBANO, USO Y OCUPACION DEL SUELO DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 20.- El componente urbano, uso y ocupación del suelo del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.-

- a. Tiene por objeto la estructuración de la compatibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los lineamientos, parámetros y normas específicas para el uso y ocupación, habilitación del suelo y edificación, de acuerdo a lo que establece el presente ordenanza.
- b. Delimita las zonas de la circunscripción territorial del cantón Santa Cruz, y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación del suelo, coeficientes de utilización del suelo; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección especial.

- c. Es elaborado por la Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe respectivo, previo al aval del Consejo Cantonal de Planificación para su aprobación por parte del Concejo Cantonal, e implementado por la Dirección de Planificación Urbano Rural,
- d. El componente urbano, uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial, tendrá una vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán abalizados por el Consejo Cantonal de Planificación y aprobados por el Concejo Cantonal.

SECCIÓN IV

DE LOS PLANES Y AGENDAS SECTORIALES

Art. 21.- Planes Sectoriales.-

1. Su objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado de zonas específicas. Los planes sectoriales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso ocupación del suelo y edificación que se establecen en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
2. Serán elaborados por la Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable y realizará el trámite de la aprobación técnica a través de informe reglamentado y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal y con el aval del Consejo Cantonal de Planificación.
3. Los planes sectoriales establecerán de conformidad con los lineamientos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial :
 - a) Los usos detallados y tipologías de edificación.
 - b) Las reservas de suelo para equipamientos barrial sectorial y/o zonal.
 - c) El trazado y características de la red vial determinada en el Plan Sectorial de Movilidad Sustentable del Cantón Santa Cruz.
 - d) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan general y la formulación de programas y proyectos.
4. Las agendas sectoriales establecerán de acuerdo con los lineamientos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:
 - a) Los programas planes y proyectos de ejecución de lo que determine los planes sectoriales de intervención de servicios, estarán en concordancia con las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.

Art. 22.- Planes especiales Rurales y Urbano Rurales.-

1. Su objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de

planificación específicos, urbanos o rurales, que de forma específica tienen características especiales por su rol en el territorio cantonal.

2. De forma específica tendrán características y dinámicas relacionadas con:
 - a. La planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección agroecológica, protección de bosques y de recreación paisajística.
 - b. La planificación del uso y la conservación de elementos de ordenamiento como el vial, de saneamiento y/o recuperación ambiental.
3. Pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial General.

SECCIÓN V

DE LAS NORMAS TÉCNICAS BÁSICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Art. 23.- Normas Técnicas.- Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el propietario en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el medio ambiente, y coadyuva al orden público y la coexistencia ciudadana.

Art. 24.- Normas Básicas de Arquitectura y Urbanismo.-

1. Son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión.
2. EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

Art. 25.- Áreas de iluminación y ventilación en Edificaciones.-

1. Todo local tendrá iluminación y ventilación natural, por medio de vanos según su diseño arquitectónico que permitan el ingreso de aire y luz natural directamente desde el exterior, especialmente los dormitorios.
2. El área mínima total de ventanas para iluminación será del 20% de la superficie total útil del local y el área mínima para ventilación será del 30% de la superficie de la ventana.

Art. 26.- Ventilación e iluminación indirecta.- Podrán tener iluminación y ventilación indirecta:

1. Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz, excepto dormitorios.

2. Los comedores anexos a salas de estar.
3. Las escaleras y pasillos pueden estar ubicados al interior del edificio por la posibilidad de poder iluminarse a través de otros locales o artificialmente.
4. Los locales, que tengan ventanas ubicadas debajo de cubiertas, se considerarán iluminadas y ventiladas naturalmente, cuando se encuentren desplazadas 3.00 m. hacia el interior de la proyección vertical.
5. No obstante lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares podrán ventilarse mediante ductos de área no inferior a 0.32 m², con un lado mínimo 0.40 m; la altura máxima del ducto será de 6 m.
6. Se debe evitar al máximo la utilización de ductos de ventilación procurando que esta sea de forma directa.

Art. 27.- Circulaciones interiores y exteriores.-

1. Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 1.10 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal, tendrá un ancho mínimo de 1.20 m de pasillo.
2. Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1.40 m.
3. En los corredores y pasillos poco frecuentados de los edificios de uso público se admite un ancho libre mínimo de 1,10 m.
4. En los locales en que se requiera zonas de espera, estas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.

Art. 28.- Techos inclinados para captación aguas pluviales.-

1. Se prevalece el diseño arquitectónico de las viviendas con techos inclinados para que propicien la captación de aguas pluviales como una fuente alternativa de ahorro de agua. (El agua se podrá aprovechar para regar calles, jardines, rellenar cisternas, etcétera.)
2. Las cubiertas inclinadas podrán ser lisas de doble o una caída de chapa metálica o policarbonato, hierro galvanizado, tejas, aluminio u otro material aprobado por la norma de régimen especial de Galápagos.
3. Las canaletas del techo deben tener una inclinación o pendiente pareja hacia la tubería de descenso, las cuales podrán ser de varios materiales según su disponibilidad en el mercado.
4. Se requiere la instalación en los edificios de un sistema de captación, filtros, tuberías y depósitos, los cuales deben ser independientes del agua potable para evitar conexiones cruzadas.
5. Las cubiertas se podrán combinar con terrazas en un porcentaje del 60% cubierta inclinada del área total de cubierta del último piso de la edificación, de acuerdo al CUS correspondiente.

CAPITULO IV

DE LAS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIFICOS

Art. 29.- Procedimientos Administrativos y específicos.- Contiene las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán expedidos vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

SECCIÓN I

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN INSTITUCIONAL

Art. 30.- Gestión de la planificación cantonal.- Para la gestión de la planificación, la administración cantonal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como expropiaciones, reestructuraciones parcelarias, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo vigente.

Art. 31.- Áreas de promoción.- La administración cantonal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, a la formulación y/o implementación de proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y supramunicipal, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Cantonal.

Art. 32.- Gestión de las competencias territoriales institucional

1. La Dirección de Planificación Urbana y Rural, para la habilitación del suelo y la edificación y la administración cantonal cumplirá con las siguientes obligaciones:
 - a. Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
 - b. Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.
2. La Dirección de Planificación Urbano Rural será la encargada de emitir los correspondientes certificados de aprobación autorizada de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS DE INFORMACION PARA LA HABILITACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Art. 33.- Informes para autorización del uso de suelo y la edificación.- Los instrumentos de información básicos para la autorización del suelo y la edificación son:

- a) El Informe de Regulación Cantonal.

b) El Informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo.

c) Informe Técnico de así ser requerirlo.

Estos certificados constituyen la aplicación de la información que está contenida en los instrumentos de planificación vigentes respecto de un caso concreto.

Art. 34.- Informe de Regulación Cantonal

1. Se refiere a las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, referentes a:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones necesarias para fraccionar un predio, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, cañadas y otras especiales.
- c) Especificaciones necesarias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos permitidos.
- d) Informe de factibilidad de dotación de servicios Agua, Alcantarillado, Vías, transporte.

2. El informe de regulación cantonal será emitido por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

Art. 35.- Informe de compatibilidad de usos

- a) Contiene información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de la circunscripción territorial del cantón, urbana o rural.
- b) El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en los instrumentos de planificación que se expidan en aplicación de esta Ordenanza.
- c) El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna, y será otorgado por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

CAPITULO V

**INTERVENCION MUNICIPAL
EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACION
DEL SUELO URBANO RURAL**

Art. 36.- Del control territorial urbano y rural.- El control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del propietario reguladas en esta Ordenanza, estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico cantonal.

Art. 37.- Objetivos del control territorial urbano y rural

1. El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

- a) Controlar permanentemente a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial Cantonal Urbano y Rural, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y normas técnicas vigentes.
- b) Comprobar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del cantón urbano y rural, estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes autorizaciones urbanísticas o de edificación.
- c) Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

2. Los controles se realizarán de manera obligatoria por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, directamente a través de la Dirección de Planificación Urbana y Rural o con el apoyo de brigadas de cooperación interdepartamental o interinstitucional.

3. El propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos competentes a cargo de las intervenciones, serán responsables de notificar la fecha de inicio de las obras, el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que la administración cantonal planifique los controles correspondientes.

La falta de notificación del promotor o constructor no inhibe la responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz de realizar los controles respectivos en cualquier momento.

Toda Obra que se ejecute en la jurisdicción cantonal de carácter urbanístico y/o edificación, deberá contener un cartel de información básica en la parte frontal de la edificación:

- Nombre del propietario de la obra.
- El nombre del profesional responsable de la obra.
- Número de permiso y/o licencia de aprobación municipal.
- Fecha de inicio y terminación.
- Características mínimas de la obra.

La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra.

El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato.

Art. 38.- Herramientas institucionales de control territorial urbano y rural.- Controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

Art. 39.- Controles obligatorios y certificación de habitabilidad

1. Para el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, a través de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, realizará los controles respectivos de cumplimiento de las normas urbanísticas y edificabilidad en el cantón.
2. La acreditación de que la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y el marco de la norma urbanística y/o constructiva respectiva que fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico, se realizará a través del Certificado de Habitabilidad, sin que este certificado habilite al propietario para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente.

Art. 40.- Supervisión Técnica del control territorial urbano y rural.- La Dirección de Planificación Urbana y Rural es la encargada del proceso de control territorial urbano y rural, estará a cargo de la instancia de control y emitirán informes semestrales del trabajo.

Art. 41.- Inspecciones especiales.- Se podrán realizar inspecciones por parte de la Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable encargada de la elaboración de la normativa conjuntamente con los demás niveles administrativos previa solicitud del Concejo o a pedido del Alcalde, ante cualquier requerimiento.

SECCIÓN I

USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO Y RURAL, DEFINICIONES DE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

Art. 42.- Definición de la Normativa de Uso de Suelo Urbano.- La Normativa de Uso y Ocupación de Suelo, es la herramienta de planificación territorial para proponer un marco general de parámetros, regulaciones y normas específicas para la ocupación, edificación y habilitación del suelo dentro de los límites físico-territoriales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.

Se entenderá por asignación de uso del suelo a los predios, en relación con las actividades que van hacer a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en zonas o sectores específicos determinados en el territorio cantonal de Santa Cruz.

Art. 43.- Asignación de usos de suelo urbano según aptitud.- La asignación de usos en suelo urbano, rural o de expansión urbana, se establece de acuerdo al destino de cada zona definida por el modelo de estructura establecido por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y esta ordenanza. Clasificada en:

Art. 44.- Área urbana intensiva.- El Área Urbana Intensiva es en lo físico, la estructuración integrada y continúa de un conjunto de manzanas completas, o con tendencia a serlo, con diferentes niveles de ocupación, configuradas por la red viaria urbana y con infraestructura de servicios públicos urbanos de agua potable y alcantarillado, o con posibilidades para la creación de estos.

El conjunto de las áreas urbanizadas intersticiales necesarias para integrar las urbanizaciones aisladas con el área urbana principal consolidada.

Art. 45.- Área urbana de expansión futura.- El área urbana de expansión futura, es el área de reserva para la expansión planificada, en el largo plazo, del área urbana y previa la consolidación de las áreas urbanas actuales, de sus servicios públicos y de equipamiento comunitario; y, por lo tanto es la zona de amortiguamiento para el crecimiento urbano.

La ocupación de la Zona de Futura expansión Urbana se sujetará a lo que esta Ordenanza de Uso de Suelo de la Zona Rural a excepción de las áreas de intervención prioritaria definidas en esta zona.

Art. 46.- Área urbana protegida.- Es el suelo que no presenta aptitudes para ser urbanizado por tener características especiales de: preservar valores paisajísticos, naturales, considerados como patrimonio de la comunidad y de uso público.

Estas áreas tendrán limitaciones de uso, de acceso y de relación espacial con otras áreas, en función de su valor natural.

La totalidad del área no urbanizable, está conformado por el suelo que amerita ser protegido por sus especiales características naturales como son las franjas de protección de la Bahía Academia y la Laguna de las Ninfas, el área de protección de las actuales tomas de agua. En el caso del barrio Punta Estrada la franja de protección va desde la orilla del mar hasta una extensión de ocho metros paralela a las bahías Bahía Academia y Bahía Franklin.

Dentro de estas franjas de protección se prohíben todas las construcciones nuevas y se prohíben realizar mejoras substanciales a las edificaciones existentes. Se pueden autorizar principalmente obras de mantenimiento y preservación.

Todos los usos de estos sectores deberán guardar estrecha relación con las actividades turísticas y de recreación. En estas áreas el GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ podrá emprender proyectos que incrementen los atractivos turísticos urbanos y brinden facilidades de acceso al mar.

Queda prohibido cualquier tipo de división del suelo en dichas áreas.

Se prohíbe la tala de bosques y vegetación existente dentro de la franja de protección de la Bahía Academia, Bahía Franklin y la Laguna de las Ninfas por ser áreas de gran valor natural, se propiciará la restauración del área natural afectada con siembra de especies originarias de la zona como el manglar.

SECCIÓN II

**CATEGORIZACION USOS DE SUELO Y
DISTRIBUCIÓN GENERAL DE
LOS USOS DE SUELO**

Art. 47.- Definición.- El objeto particular de la normativa es determinar las áreas según su aptitud y categoría, el uso de suelo es el determinado en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo que dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la normativa de uso de suelo urbano en zonas y sectores específicos del territorio.

La clasificación del suelo distingue áreas homogéneas al interior del suelo urbano dependiendo del grado y forma de consolidación que éstas presenten, al igual que usos evidentes en base a ejes viales y la determinación de zonas verdes y áreas de interés natural.

Art. 48.- Definición de Uso turístico.- Su importancia urbanística, capital, por su función dominante en el territorio, su capacidad de compatibilidad ecológica y la necesidad de relación espacial dentro de cada categoría determinan el uso de suelo turístico.

Se considera la calidad ambiental de las zonas donde están ubicados los recursos y los productos turísticos y su distribución para determinar las áreas turísticas, estableciendo categorías con tres diferentes grados de uso previsto y una mayor o menor vocación para determinadas formas de turismo, según la capacidad de carga.

Art. 49.- Turístico Intensivo (TI).- Se permite el desarrollo de servicios turísticos, que incluyen complejos hoteleros y servicios complementarios con acondicionamiento especial, además de vivienda y otros usos compatibles determinados en esta normativa.

Art. 50.- Residencial Turístico (RT).- Zona donde se combina servicios turísticos de menor escala con vivienda y comercio bajo parámetros de compatibilidad determinados por la normativa de uso y ocupación del suelo urbano.

Puede sostener una fuerte demanda turística, con cierta exigencia en el control de todas las actividades turísticas que ofrezca, de modo que no se genere un impacto negativo, con la compatibilidad de usos de la zona.

Art. 51.- Residencial Turístico Ambiental (RTA).- Lugar en el que las actividades humanas pueden ser desarrolladas en forma de turismo de baja intensidad e impacto sin transformar aquellos sitios que todavía mantienen su estado natural. Solo la zona de Punta Estrada y la zona RTA_3.A serán consideradas como potenciales para ofrecer servicio de alojamiento y hospedaje.

Art. 52.- Las zonas RTA_3.B y RTA_3.C.- Son zonas que al encontrarse en el límite con el Parque Nacional

Galápagos deberán cumplir con regulaciones y limitaciones de uso. Establecidas en las tablas de uso y ocupación de suelo.

Art. 53.- Función Urbana de Habitar (Uso residencial).- Tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas.

Art. 54.- Clasificación del uso residencial.- Para establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos de uso residencial:

Art. 55.- Residencial 1 (R1).- Son zonas de uso residencial con presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el equipamiento proyectado.

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB.

Art. 56.- Residencial 2 (R2).- Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el equipamiento proyectado.

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán remplazar en el 70% del COS PB.

Art. 57.- Residencial 3 (R3).-

Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal. Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el desarrollo de sus proyectos.

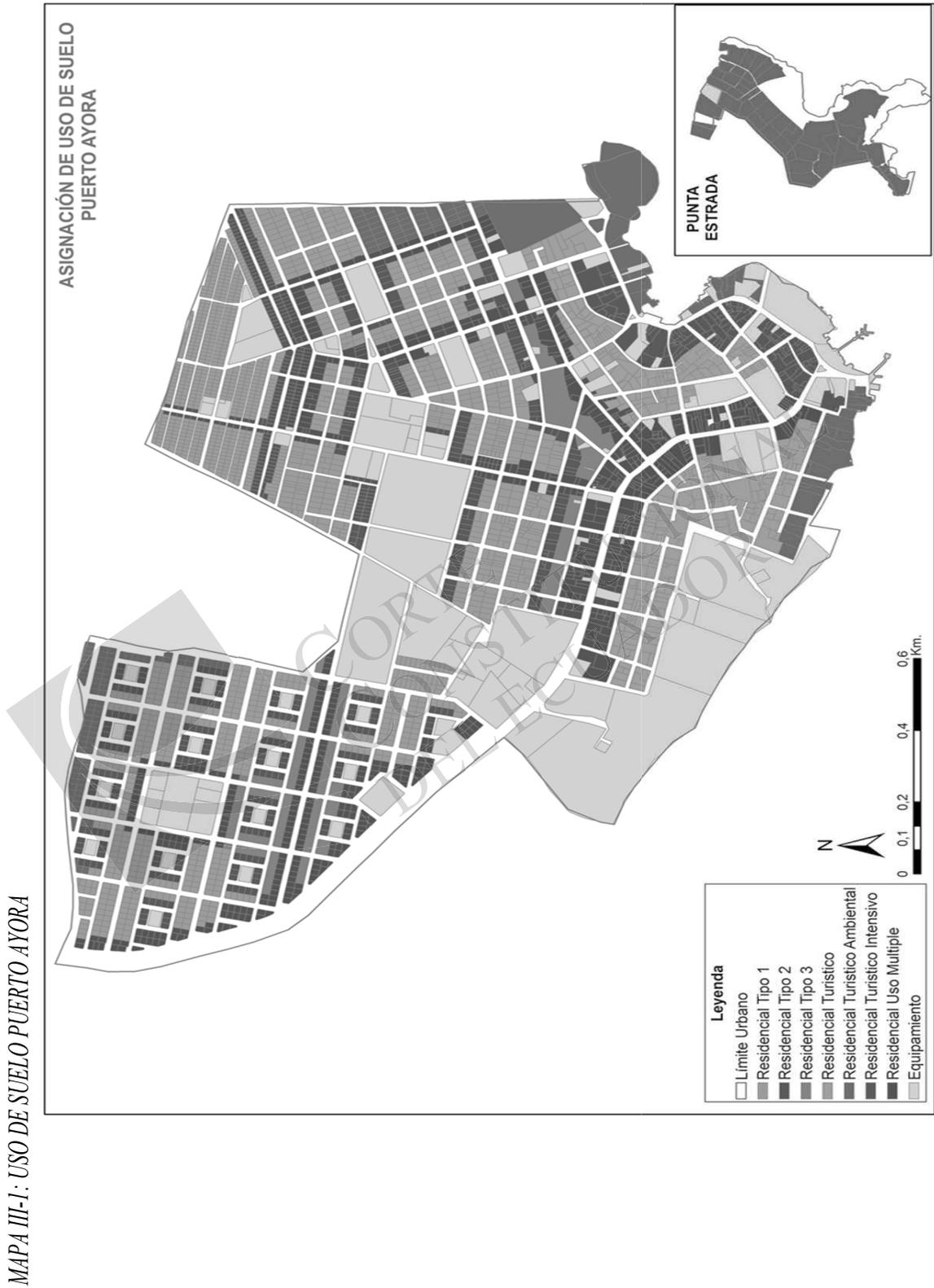
Art. 58.- Residencial Uso Múltiple (RM).- Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, servicios, artesanía doméstica, industria de bajo impacto y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable a través de planes parciales o planes especiales establecerá las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, lo cual deberá ser aprobado por el Concejo Cantonal.

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad determinados por la normativa de uso y ocupación del suelo urbano.

SECCIÓN III

MAPAS Y CUADROS DE ASIGNACIÓN DE USO



MAPA 1.2: USO DE SUELO POR SUBZONAS DE PUERTO AYORA



TABLA 1: USO DE SUELO PUERTO AYORA
Tabla de asignación de uso y ocupación del suelo

ZONA	SUBZONA	LOTE MIN	LOTE MAX	LOTE PROM	FRENTE MIN	FRENTE MAX	FRENTE PROM	PISOS	ALTURA	% COS	% CUS	RET_F	RET_L1	RET_L2	RET_P	FORMA OCUPACION
Residencial Tipo 1	R1_7A	200	550	400	13	20	17	3	10,5	72	200	3	3	0	5	PAREADAS
Residencial Tipo 1	R1_7B	300	500	400	13	20	17	3	10,5	77	216	3	3	0	3	PAREADAS
Residencial Tipo 1	R1_7C	150	250	200	10	10	10	2	7	90	117	2	0	0	0	AISLADA
Residencial Tipo 1	R1_7D	120	150	130	10	12	11	1	3,5	85	85	2	1,5	0	0	AISLADA
Residencial Tipo 1	R1_7E	300	300	300	15	20	15	3	10,5	68	160	3	3	3	3	AISLADA
Residencial Tipo 2	R2_6A	250	500	400	12	21	16	2	7	85	136	0	3	0	3	SOBRE LINEA DE FABRICA, PAREADAS
Residencial Tipo 2	R2_6B	150	200	170	9	12	11	2	7	82	103	0	1,5	0	3	SOBRE LINEA DE FABRICA
Residencial Tipo 2	R2_6C	300	300	300	15	20	15	3	10,5	77	181	0	3	0	5	LINEA DE FABRICA
Residencial Tipo 3	R3_5A	200	700	500	12	24	18	3	10,5	88	287	0	2	0	3	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
Residencial Tipo 3	R3_5B	300	300	300	15	20	15	3	10,5	90	212	0	0	0	3	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
Residencial Uso Múltiple	RM_4A	200	700	500	9	27	18	4	14	86	344	0	0	0	5	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
Residencial Uso Múltiple	RM_4B	150	500	300	9	21	15	3	10,5	86	257	0	2	0	3	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
Residencial Uso Múltiple	RM_4C	200	550	350	9	24	17	3	10,5	91	274	0	0	0	3	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
Residencial Uso Múltiple	RM_4D	200	300	250	10	13	12	4	14	83	333	0	2	0	3	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
Residencial Uso Múltiple	RM_4E	300	300	300	15	20	15	2	7	83	167	0	0	0	5	CONTINUA A LINEA DE FABRICA

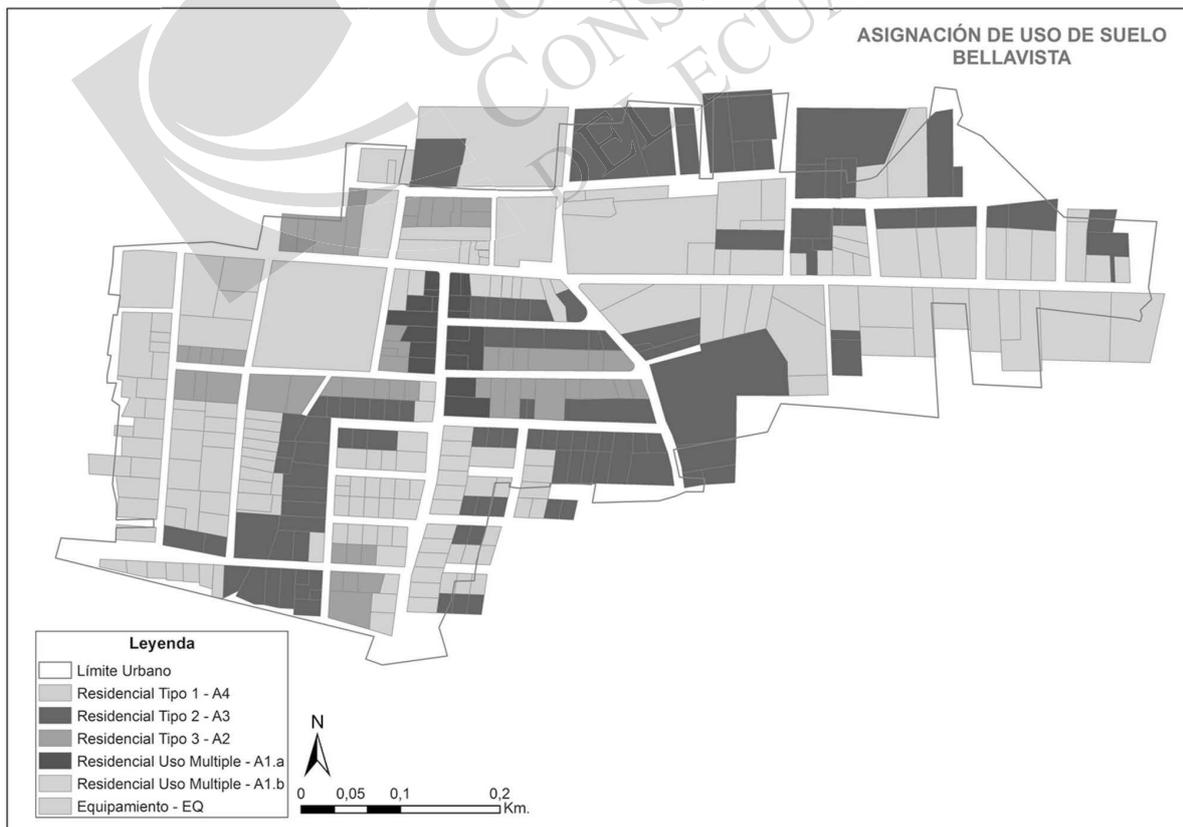
ZONA	SUBZONA	LOTE MIN	LOTE MAX	LOTE PROM	FRENTE MIN	FRENTE MAX	FRENTE PROM	PISOS	ALTURA	% COS	% CUS	RET_F	RET_L1	RET_L2	RET_P	FORMA OCUPACION
Residencial Uso Múltiple	RM_4F	300	300	300	9	13	11	3	10,5	86	260	0	0	0	3	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
Residencial Turístico	RT_2A	250	750	500	15	25	20	3	10,5	93	301	0	0	0	3	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
Residencial Turístico	RT_2B	250	800	500	15	27	20	2	7	82	144	0	3	0	5	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3A	600	3000	2000	16	30	20	2	7	65	262	3	3	3	10	AISLADA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3B	400	1400	900	14	25	18	2	7	73	172	3	3	3	5	AISLADA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3C	300	300	300	15	20	15	2	7	68	99	3	3	3	3	AISLADA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3D_C	1550	3000	2300	Variable	Variable	Variable	2	7	Variable	Variable	10	3	3	5	AISLADA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3D_PNG	900	2300	1600	Variable	Variable	Variable	3	10,5	Variable	Variable	5	3	3	3	AISLADA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3E_C	800	3200	2000	Variable	Variable	Variable	2	7	Variable	Variable	5	3	3	3	AISLADA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3E_PNG	1700	2800	2300	Variable	Variable	Variable	3	10,5	Variable	Variable	5	3	3	5	AISLADA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3F_C	4400	12700	8200	Variable	Variable	Variable	2	7	Variable	Variable	10	3	3	5	AISLADA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3F_P	3700	3700	3700	Variable	Variable	Variable	2	7	Variable	Variable	10	5	5	5	AISLADA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3F_PNG	2300	4600	3500	Variable	Variable	Variable	3	10,5	Variable	Variable	5	3	3	5	AISLADA
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3G_C	500	3500	900	Variable	Variable	Variable	2	7	Variable	Variable	10	3	3	3	AISLADA
Residencial Turístico Intensivo	TI_1B	200	700	400	9	20	15	2	7	83	167	0	0	0	5	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
Residencial Turístico Intensivo	TI_1C	200	800	500	9	25	17	3	10,5	91	274	0	0	0	3	CONTINUA A LINEA DE FABRICA

ZONA	SUBZONA	RM_R	RM_C	RM_I	RM_S	RM_E	R3_C	R3_S	R3_E	R2_C	R2_S	R2_E	R1_C	R1_S	R1_E	R1_C	R1_S	R1_E	RTI_C	RTI_S	RTI_E	RT_C	RT_S	RT_E	RTA_C	RTA_S	RTA_E	RE
Residencial Tipo 1	R1_7A	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si										
Residencial Tipo 1	R1_7B	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si										
Residencial Tipo 1	R1_7C	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si										
Residencial Tipo 1	R1_7D	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si										
Residencial Tipo 1	R1_7E	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si										
Residencial Tipo 2	R2_6A	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si													
Residencial Tipo 2	R2_6B	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si													
Residencial Tipo 2	R2_6C	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si													
Residencial Tipo 3	R3_5A	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si									
Residencial Tipo 3	R3_5B	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si									
Residencial Uso Múltiple	RM_4A	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No												
Residencial Uso Múltiple	RM_4B	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No												
Residencial Uso Múltiple	RM_4C	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No												
Residencial Uso Múltiple	RM_4D	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No												
Residencial Uso Múltiple	RM_4E	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No												
Residencial Uso Múltiple	RM_4F	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No												
Residencial Turístico	RT_2A	No	No	No	Si	Si	No	No	No	No	Si																	
Residencial Turístico	RT_2B	No	No	No	Si	Si	No	No	No	No	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3A	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3B	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3C	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3D_C	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3D_PNG	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3E_C	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3E_PNG	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3F_C	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3F_P	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3F_PNG	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Ambiental	RTA_3G_C	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si																	
Residencial Turístico Intensivo	TI_1B	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	Si																
Residencial Turístico Intensivo	TI_1C	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	Si																

MAPA 2: USO DE SUELO BELLAVISTA



MAPA 2.1: USO DE SUELO POR SUBZONAS DE BELLAVISTA



MAPA 3: USO DE SUELO SANTA ROSA



MAPA 3.1: USO DE SUELO POR SUBZONAS DE BELLA VISTA

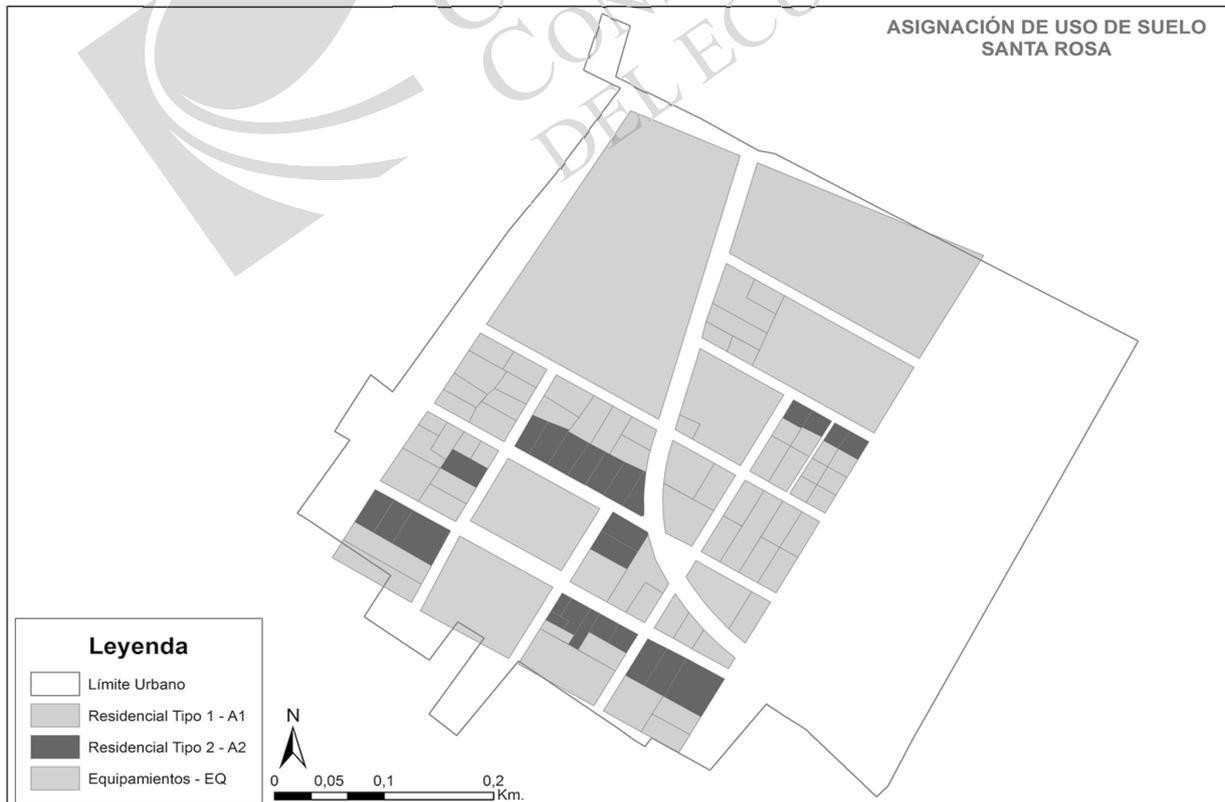


TABLA 3: USO DE SUELO SANTA ROSA
 Tabal de Asignación de Uso y Ocupación del suelo

ZONA	SUBZONA	LOTE MIN	LOTE MAX	LOTE PROM	FRENTE MIN	FRENTE MAX	FRENTE PROM	PISOS	ALTURA	% COS	% CUS	RET_F	RET_L1	RET_L2	RET_P	FORMA OCUPACION
Residencial Tipo 1 Múltiple	A1	300	2000	1150	20	40	30	3	10,5	74	133	2	3	3	10	AISLADA
Residencial Tipo 2 Múltiple	A2	300	900	600	20	30	25	2	7	70	133	0	3	3	10	AISLADA

ZONA	SUBZONA	R1_C	R1_S	R1_E	R2_C	R2_S	R2_E	RE
Residencial Tipo 1 Múltiple	A1	Si	Si	Si	No	No	No	Si
Residencial Tipo 2 Múltiple	A2	No	No	No	Si	Si	Si	Si

SECCIÓN IV

PAISAJE NATURAL Y EQUIPAMIENTO SEGÚN USOS DE SUELO

Art. 59.- Vista protegida.- El borde marítimo al tener un valor natural patrimonial por su calidad paisajística, determina la existencia de una Vista Protegida principal, por esta razón el diseño de toda obra urbana o de cualquier otra naturaleza debe cumplir con las Normas de Uso de Suelo establecidas según su ubicación.

Los edificios existentes que obstaculicen la vista hacia el mar al ser éste una atracción de paisaje natural se limita su altura según la zonificación de uso de suelo por lo cual las edificaciones existentes no podrán ser objeto de más obras que las necesarias para su mantenimiento, hasta su demolición o la reconfiguración que elimine el perjuicio que producen. (COOTAD ART 468)

Ver mapas y cuadros de asignación de usos

Art. 60.- Uso para equipamiento.- Corresponden al conjunto de actividades, edificaciones y espacios de carácter público o privado en las que se proporciona bienes y servicios para el bienestar social mediante la satisfacción de las necesidades de la población para la realización de las actividades propias en el territorio o ámbito habitado.

Art. 61.- Clasificación del uso equipamiento.- El equipamiento urbano se relaciona directamente con el número de viviendas y la densidad de población que determina su radio de influencia para determinar necesidades y no saturar de equipamiento a la zona a desarrollar. Es así que se tipifica como barrial, sectorial y zonal.

1. Equipamientos de servicios sociales, refieren a las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos y se clasifican en:
 - a) **Educación:** Son los equipamientos destinados a la formación intelectual y capacitación de la sociedad para su desarrollo eficiente como ciudadano participante y responsable.
 - b) **Cultura:** Son los equipamientos destinados a las actividades culturales, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
 - c) **Salud:** Son los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación.
 - d) **Bienestar social:** Son equipamientos destinados al desarrollo y promoción de una buena calidad de vida, con información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias.
 - e) **Recreación y deporte:** Son los equipamientos que corresponden a las áreas, edificaciones y dotaciones para la práctica y enseñanza del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y exhibición de competencias o actividades deportivas y los espacios verdes de uso colectivo con fines de conservación ambiental, se clasifican áreas de recreación y deportivas.
 - f) **Religioso:** Corresponde a los locales y edificios destinados al culto, de carácter público o privado.

CUADRO 1: EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

CATEGORIA	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA	NORMA m2/Ha	LOTE MINIMO	POBLACIÓN BASE HABITANTES	CANTIDAD ESTIMADA
Educación	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escuelas.	400	0,8	800	1000	15
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas.	1000	0,5	2500	5000	3
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas, taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.	2000	1	10000	10000	1,5
Cultural	EC	Barrial	ECB	Casas comunales	400	0,15	300	2000	7,5
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1000	0,1	500	5000	3
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación, museos, casas poli funcionales de cultura, salas de exposiciones, observatorios y planetarios.	2000	0,2	2000	10000	1,5
Salud	ES	Barrial	ESB	Subcentros de salud, consultorios, médicos y dentales	800	0,15	300	2000	7,5
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta	1500	0,2	800	5000	3
		Zonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consultas.	2000	0,125	2500	2000	7,5
Bienestar social	EB	Barrial	EBB	Guarderías infantiles y casas cuna	400	0,3	300	1000	15
		Sectorial	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas	1500	0,08	400	5000	3
		Zonal	EBZ	Albergues, centros de protección de menores, orfanatos, asilos de ancianos.	2000	0,1	2000	2000	7,5
Recreativo y Deportes	ED	Barrial	EDB	0					
		Sectorial	EDS	Parques sectoriales, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1000	1	5000	5000	3
		Zonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centros de espectáculos.	3000	0,5	10000	20000	0,75
Religioso	ER	Barrial	ERB	Capillas					
		Sectorial	ERS	Templos, centros de culto, seminarios y las casas de oración.	2000		5000	5000	3

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, solo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja.

2. Equipamientos de servicios públicos:

- a) **Seguridad ciudadana:** Equipamientos en los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas.
- b) **Servicios de la administración pública:** Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- c) **Servicios funerarios:** Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación,

inhumación, o enterramiento de restos humanos.

- d) **Transporte:** Es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.
- e) **Instalaciones de infraestructura:** Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas.
- f) **Especial:** Instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

CUADRO 2: EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

CATEGORÍA	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS	RADIO INFLUENCIA	NORMA M2/HAB	LOTE MÍNIMO	POBLACION BASE HABITANTES	CANTIDAD ESTIMADA
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Vigilancia de Policía	400	0,1	100	1000	15
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos	2000	0,1	500	5000	3
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias, cárceles		0,5	10000	20000	0,75
Administración Pública	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos		0,03	300	10000	1,5
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, Alcaldía, sedes principales de entidades públicas, centros administrativos nacionales y provinciales.		0,5	10000	20000	0,75
Servicios Funerarios	EF	Sectorial	EFS	Funerarias	2000	0,06	600	10000	1,5
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios	3000	1	20000	20000	0,75
Transporte	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses		0,1	100	1000	15
		Sectorial	ETS	Estacionamiento buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular	3000	0,03	300	10000	1,5
		Zonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada	3000	0,5	10000	20000	0,75
		Cantonal		Helipuerto		*	500	20000	1
Infraestructura	EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería	500	0,2	200	1000	15
		Sectorial	EIS	Tanques de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, pozos de agua.		*		5000	3
		Zonal	EIZ	Subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas.		*		20000	1
Especial	EP	Zonal	EPZ	Depósito de desechos industriales, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), centros de investigación científica para la Agricultura, Turismo y Pesca, Centro de Faenamiento.		*		20000	1
		Cantonal	EPC	Canteras		*	60000	20000	2

*Según programa de proyecto.

*Estos cuadros son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y de evaluación en las áreas urbanas consolidadas.

Art. 62.- Uso comercial y de servicios, definiciones.- Comprende los edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de estas, así como a la prestación de servicios personales al público en general.

Art. 63.- Clasificación del uso comercial y de servicios.- Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

1. Comercial y de servicio barrial:

Son aquellos compatibles con el uso residencial el cual está conformado por comercios básicos que son de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal.

- a) **Servicios básicos:** Son los establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.

CUADRO 3: SIMBOLOGÍA Y COMPATIBILIDAD DE USOS PARA EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SERVICIOS BARRIALES

USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB	ESTABLECIMIENTOS
Comercio barrial	CB	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, fotocopiadoras, alquiler de videos.
			CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
		Servicios básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
		Oficinas Administrativas	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 m2.

2. **Comercial y de servicios sectorial:** Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, con actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente.
- a) **Comercios especializados:** Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector.
 - b) **Servicios especializados:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
 - c) **Comercios de menor escala:** Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 300 m2 de área útil.
 - d) **Comercio temporal:** Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización deber ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas cercanas.
 - e) **Oficinas administrativas:** Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, demandan vías de acceso adecuadas.

CUADRO 4: SIMBOLOGÍA Y COMPATIBILIDAD DE USOS PARA EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y DE SERVICIOS SECTORIALES

USO	SIMB	TIPOLOGÍA		SIMB	ESTABLECIMIENTOS
Comercio sectorial	CS	Comercios especializados		CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta en botella cerrada), mueblería, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, 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 la belleza (SPA), venta alimentos.
					CS1B

		Servicios especializados: A		CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales hasta 5 unidades, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.
		Servicios especializados: B		CS3	Cambios de aceite, lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicios, distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15kg, mecánica general, , mecánica de motos, mecánica de bicicletas.
		Comercios de menor escala		CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje, almacenes por departamentos.
		Comercio Temporal		CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
		Oficinas Administrativas		CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas. Gobierno Central, corte distrital de justicia, cortes electorales, instituciones descentralizadas, gobierno municipal, juzgados, oficinas del registro civil, oficinas policiales, los establecimientos e instalaciones técnicas y administrativas de las empresas de servicios públicos (agua potable, energía eléctrica, gas, telefonía, recolección de residuos sólidos, entre otros.)
		Centros de juego		CS7	Salas de billar sin venta de licor, ping pon, salas de bolos.

3. **Comercial y de servicios zonal.**- Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos.

- Centros de espectáculos:** Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Tienen incompatibilidad funcional y ambiental con la vivienda. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
- Comercios y servicios de mayor impacto:** Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
- Almacenes y bodegas:** Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).
- Centros de comercio:** Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación. Están considerados en esta categoría los mercados y centros de comercio popular.

CUADRO 5: SIMBOLOGÍA Y COMPATIBILIDAD DE USOS PARA EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SERVICIOS ZONALES

USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB	ESTABLECIMIENTOS
Comercio Zonal	CZ	Centros de espectáculos	CZ1A	Cafés-concierto, salones de banquetes y recepciones, teatros, cines, salones de acto, coliseos, estadios.
		Centro de diversiones	CZ1B	Bares, billares, cantinas, video bar, karaoke, discotecas, peñas.
		Comercio y servicios	CZ2	Comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño.
		Almacenes y bodegas	CZ3	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo) distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.

		Centros de comercio	CZ4	Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimiento de carga y encomiendas.
		Alojamiento	CZ5	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, Apart hotel de más de 30 habitaciones.
		Comercio restringido	CZ6	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.

4. **Establecimientos artesanales:** Para la autorización de la instalación de un establecimiento artesanal en lo que corresponde a su localización en la zona urbana se evaluará la producción prevista de ruidos, radiofrecuencias y microondas, efluentes líquidos, desechos sólidos, gases, humo y polvo y por otra el tipo de insumos, productos intermedios y productos finales, para la comprobación de que no se trata de una artesanía nociva.

- a) **Artesanía Doméstica.-** Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario. Es un establecimiento artesanal doméstico que puede instalarse en una vivienda por que no altera la función de esta, con un consumo de hasta 100 kwh en un mes y que no produce contaminación ambiental alguna. 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.

CUADRO 6: SIMBOLOGÍA Y COMPATIBILIDAD DE USOS PARA EQUIPAMIENTO ARTESANALES

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGÍA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Artesanal	Doméstico	AD	Confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales, ensamblaje de productos, armado de bicicletas y repuestos, confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines. Artesanías y recuerdos.

5. **Uso industrial:** Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. Los establecimientos industriales se diferencian por el grado del impacto negativo que producen en las funciones urbanas, tomándose como indicador primario la cantidad de energía que consumen con relación al nivel de contaminación ambiental que producen.

Según la energía consumida por cada establecimiento industrial se lo clasifica como: Industria de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo o nocivo.

- a) **Industrial de bajo impacto ambiental y urbano.-** Establecimiento de industria pequeña es el que consume de 200 a 1200 Kwh en un mes. Son aquellos que pueden generar impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores pero que en general pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas no complejas.

CUADRO 7: SIMBOLOGÍA Y COMPATIBILIDAD DE USOS PARA EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGÍA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Industrial	Bajo Impacto	IT1	Elaboración de bebidas, elaboración de alimentos, madera, actividades de impresión.

6. **Industrial de mediano impacto ambiental y urbano.-** Establecimiento de industria pequeña es el que consume de 1200 a 3000 Kwh en un mes. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

Se clasifica en dos grupos:

- a) Primer grupo.- Se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas.
- b) Segundo grupo.- Industrias que requieren medidas preventivas, correctivas, y de control específicas.

CUADRO 8: SIMBOLOGÍA Y COMPATIBILIDAD DE USOS PARA EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGÍA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Industrial	Mediano Impacto	IT2A	Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural. Avícola, avicultura. Lavanderías.
		IT2B	Procesamientos industriales de alimentos: Productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos, procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Actividad camarera y pesquera. Producción y comercialización de muebles, carpinterías, aserraderos. Muebles y accesorios metálicos. Artículos de cuero, telas y otros productos textiles. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Baldosas y otros revestimientos. Productos de vidrio. Bloqueras. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías) editoriales e industrias conexas. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.

7. **Industrial de alto impacto ambiental y urbano.-** Es el establecimiento industrial que consume más de 3000 Kwh en un mes. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, misiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias se encuentran ubicadas en áreas específicas determinadas de la siguiente manera:

CUADRO 9: SIMBOLOGÍA Y COMPATIBILIDAD DE USOS PARA EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGÍA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Industrial	Alto Impacto	IT3	Comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.

8. **Industrial de alto riesgo.-** Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en la Normativa de Uso de Suelo.

CUADRO 10: SIMBOLOGÍA Y COMPATIBILIDAD DE USOS PARA EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGÍA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Industrial	Alto riesgo	IT4	Incineración de residuos. Almacenamiento, comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia) gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado) petróleo o productos de petróleo. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

9. **Condiciones generales de implantación del uso industrial.-** A más de las condiciones específicas de cada tipo industrial se deberá para su instalación respetar la asignación de uso de suelo y términos de compatibilidad y constar con los permisos ambientales que en cada caso específico se requiera.

Art. 64.- Compatibilidad de los usos del suelo

1. **Categorías de usos:** Para establecer la compatibilidad entre los usos determinados se tendrá en cuenta las categorías siguientes.
 - a) **Principal.-** Es el uso predominante de una zona de reglamentación.
 - b) **Usos permitidos.-** Son aquellos usos que, además de adecuarse a un tipo concreto de suelo y a los fines de la ordenación, puede coexistir con el uso característico de una zona concreta, por no ser incompatible con él.
 - c) **Usos prohibidos.-** Son aquellos que por no adecuarse a un tipo concreto de suelo, a los fines de la ordenación o por ser incompatibles con el uso característico de una zona concreta, se excluyen de la misma.

Art. 65.- Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad

PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
R1	Equipamientos:	
	EEB-EES-ECB-ECS-ESB-ESS-EBB-EBS -EDB-EDS-ERB-ERS	EEZ-ECZ-ESZ-EBZ-EDZ
	EGB-EGS-EAS-EFS-ETB-ETS-EIB-EIS	EGZ-EAZ-EFZ-ETZ-ETC-EIZ-EPZ – EPC
R2	Equipamientos:	
	EEB-EES-EEZ-ECB-ECS-ECZ-ESB-ESS-ESZ-EBB-EBS-EBZ-EDB-EDS-EDZ-ERB-ERS	
	EGB-EGS-EAS-EAZ-EFS-EFZ-ETB-ETS-ETZ-EIB-EIS	EGZ-ETC-EIZ-EPC-EPZ
R3	Equipamientos:	
	EEB-EES-EEZ-ECB-ECS-ECZ-ESB-ESS-ESZ-EBB-EBS-EBZ-EDB-EDS-EDZ-ERB-ERS	
	EGB-EGS-EAS-EAZ-EFS-EFZ-ETB-ETS-ETZ-EIB-EIS-EIZ	EGZ-ETC-EPC-EPZ
RUM	Equipamientos:	
	EEB-EES-EEZ-ECB-ECS-ECZ-ESB-ESS-ESZ-EBB-EBS-EBZ-EDB-EDS-EDZ-ERB-ERS	ETC-EPC-EPZ
	EGB-EGS-EAS-EAZ-EFS-EFZ-ETB-ETS-ETZ-EIB-EIS-EIZ	EGZ
RTA	Equipamientos:	
	EEZ-EDB-EDS.	EEB-EES-EEZ-ECB-ECS-ECZ-ESB-ESS-ESZ-EBB-EBS-EBZ-EDZ-ERB-ERS EGB-EGS-EGZ-EAS-EAZ-EFS-EFZ-ETB-ETS-ETZ-ETC-EIB-EIS-EIZ-EPZ-EPC
RT	Equipamientos:	
	EES-ECS-ECZ-EDB-EDS	EEB-EEZ-ECB-ESB-ESS-ESZ-EBB-EBS-EBS-EBZ-EDZ-ERB-ERS
	EGB-ETB-ETS-EIB	EGS-EGZ-EAS-EAZ-EFS-EFZ-ETZ-ETC-EIS-EIZ-EPZ-EPC
ZTI	Equipamientos:	
	ECZ-EDZ	EEB-EES-EEZ-ECB-ECS-ESB-ESS-ESZ-EBB-EBS-EBZ-EDB-EDS-ERB-ERS
	EGB-ETS	EGS-EGZ-EAS-EAZ-EFS-EFZ-ETB-ETZ-ETC-EIB-EIS-EIZ-EPZ-EPC

PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
R1	Comercio y servicios:	
	CB1A-CB1B-CB2-CB3-CB4	CS1A-CS1B-CS2-CS3-CS4-CS5-CS6-CS7-CS8-CZ1A-CZ1B-CZ2-CZ3-CZ4-CZ5
R2	Comercio y servicios:	
	CB1A-CB1B-CB2-CB3-CB4 CS1A-CS1B-CS2-CS4-CS5-CS6-CS7	CS3-CS8-CZ1A-CZ1B-CZ2-CZ3-CZ4-CZ5
R3	Comercio y servicios:	
	CB1A-CB1B-CB2-CB3-CB4-CS1A-CS1B-CS2-CS4-CS5-CS6-CS7-CS8	CS3-CZ1B
	CZ1A-CZ2-CZ3-CZ4-CZ5	
RUM	Comercio y servicios:	
	CB1A-CB1B-CB2-CB3-CB4-CS1A-CS1B-CS2-CS3-CS4-CS5-CS6-CS7-CS8	CZ1B
	CZ1A-CZ2-CZ3-CZ4-CZ5	
RTA	Comercio y servicios:	

	CS7	CB1A-CB1B-CB2-CB3-CB4-CS1A-CS1B-CS2-CS3-CS4-CS5-CS6-CS8-CZ1A-CZ1B-CZ2-CZ3-CZ4-CZ5
RT	Comercio y servicios:	
	CB1B-CS1B-CS2-CS4-CS5-CS7-CS8-CZ1A-CZ4-CZ5	CB1A-CB2-CB3-CB4-CS1A-CS3-CS6-CZ1B-CZ2-CZ3-CZ5
ZTI	Comercio y servicios:	
	CB1B-CS1B-CS5-CZ1A-CZ5	CB1A-CB2-CB3-CB4-CS1A-CS2-CS3-CS4-CS6-CS7-CS8-CZ1B-CZ2-CZ3-CZ4

Art. 66.- Condiciones en caso de incompatibilidad.- Los establecimientos de centros de espectáculo y de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B existentes, que se encuentren funcionando actualmente en edificaciones que cuenten con permiso o licencia de construcción para el uso propuesto, o que cuenten con informes favorables de compatibilidad de uso de suelo para el uso propuesto, podrán seguir funcionando a distancias menores a las establecidas en esta ordenanza, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación de la actividad.

Toda obra de edificación y urbanismo existente en la fecha de la aprobación de la Normativa de Uso de Suelo que no cumpla las normas de la compatibilidad determinadas, no podrá tener la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz para la continuación de su uso en el lugar de instalación, excepto en el caso de que esa incompatibilidad sea menor y de fácil atención que pueda ser superada mediante la aplicación de soluciones permanentes y autorizadas.

SECCIÓN V

ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO Y ASIGNACIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN

Art. 67.- Asignaciones de Zonificación para Edificación y Habilitación del Suelo.- Para la edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

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

Art. 68- Tipologías de Zonificación para Edificación.- Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- Aislada:** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.

- Pareada:** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un retiro lateral, y un posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- Continúa:** Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- Sobre línea de fábrica:** Mantendrá solo un retiro posterior y se permite adosamiento a las colindancias frontales y laterales.

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

En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman;

En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.

Art. 70.- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.- Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si no pueden desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

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

Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que por su topografía, forma o área no permitan la aplicación de la normativa, Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate.

Art. 71.- Modificación a las zonificaciones.- El Concejo, previo informe de Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable, podrá conocer y resolver sobre

cambios a la zonificación y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos zonal.
2. Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones de la Normativa de Uso y Ocupación de Suelo.
3. Las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por catastro en la base de datos geo referenciada.

SECCIÓN VI

INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES¹

Art. 72.- Integración o unificación de lotes.- La integración o unificación de lotes, será expedida por la Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable, el fin es la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas de la zonificación establecida en la planificación y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.

En todas las zonas se respetará el lote mínimo indicado en el **NORMATIVA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO** el cual deberá respetarse para tener el acceso al registro de la propiedad de lotes nuevos, además los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos. (Art 472 COOTAD).

Para su cumplimiento se aplicará la unificación de lotes. Los lotes que tengan un área menor al ideal mínimo establecido se les aplicará la integración de lotes a través de resolución expedida, que tendrá como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y uso de suelo en régimen de propiedad horizontal, obligatoria para todos los propietarios o poseionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos. (Arts.: 483, 484,485 COOTAD).

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar la inscripción en el catastro, de la unificación que hayan decidido voluntariamente, de sus lotes adyacentes.

Definida y acordada la realización de la integración o

¹ SECCIÓN: III MAPAS Y CUADROS DE ASIGNACIÓN DE USOS

unificación parcelaria, esta será obligatoria para todos los propietarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal.

SECCIÓN VII

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES Y ENTREPISOS²

Art. 73.- Altura de edificación.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde a la distancia vertical medida en metros o su equivalencia en número de pisos.

En todos los casos la altura se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa , sin considerar antepecho de terraza, cubierta de escaleras, ascensores, cuarto de máquinas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

La altura de pisos en cualquier zonificación tendrá un mínimo de 3m hasta un máximo de 3.5m por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones del proyecto.

En zonas de uso industrial, la altura de edificación de las naves industriales se medirá desde el piso hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

Art. 74.- Altura de entrepisos.- En todos los casos, la altura mínima interior se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento estructural de mayor descuelgue.

La altura mínima permitida de toda construcción será de 2,30 m. En los casos de plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura de 2.70m o mayor. Estas dimensiones serán tomadas desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento sea estructural u ornamental construido de mayor descuelgue.

SECCIÓN VIII

RETIROS DE LAS EDIFICACIONES³

Art. 75.- De los tipos de retiro de las edificaciones

1. **Tipos de retiro.-** Los retiros de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

² SECCIÓN: III MAPAS Y CUADROS DE ASIGNACIÓN DE USOS

³ SECCIÓN: III MAPAS Y CUADROS DE ASIGNACIÓN DE USOS

2. **Retiros frontales.-** En zonas con usos residenciales R1, R2, los retiros frontales serán ajardinados. En estos retiros se podrán construir porches o pasos peatonales cubiertos desde la línea de fábrica hasta la puerta de ingreso en el retiro de la edificación, con un ancho de máximo de 3m.

En los ejes de uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas.

En ejes y zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal.

En zonas de uso múltiple, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; los cuales deberán cumplir las siguientes normas:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento será desmontable y provisional.
- b) Exclusivamente en planta baja.

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

3. **Retiros laterales y posteriores.-** Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo ocuparse con construcciones únicamente en planta baja, hasta una altura máxima de 3.50m medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos .

Art. 76.- Edificaciones en Bloques.-

1. En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación.

A la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

2. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas básicas de arquitectura y urbanismo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN IX

COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO⁴

Art. 77.- De las definiciones del Coeficiente de Ocupación y Utilización del suelo urbano y rural.- Es la relación entre el área construida computable y el área del lote.

1. **Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S)-** Es una cifra que se expresa como porcentaje resultante de comparar el área construida por cada piso de un volumen edificado con el área de la parcela sobre la cual se edifica. La tabulación de la **NORMATIVA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO** indica coeficientes de ocupación del suelo para las plantas bajas y para los demás pisos de un edificio a construirse.

El coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área del lote.

Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total construida computable y el área del lote.

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

2. **Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S)-** Es una cifra que se expresa como porcentaje, resultante de comparar el área útil desarrollada del edificio (sumatoria de las áreas útiles de todos los pisos), con el área de la parcela sobre la cual se edifica. Los coeficientes de utilización del suelo deben entenderse siempre como un máximo admisible.

Art. 78.- Áreas computables para el COS.- Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Art. 79.- Áreas no computables para el COS.- Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6 m² ubicadas fuera de vivienda y en subsuelos no habitables.

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

Art. 80.- Incremento de coeficientes de ocupación del suelo.- Los predios ubicados en el suelo urbano cuya

⁴ SECCIÓN: III MAPAS Y CUADROS DE ASIGNACIÓN DE USOS

superficie total sea igual o mayor a dos lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máximo 5% en el COS PB.

El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS PLANTA BAJA incrementado por el número de pisos asignado.

Todos los proyectos respetarán el uso de suelo, forma de ocupación, retiros y altura de edificación establecidos.

SECCIÓN X

INCOMPATIBILIDADES Y RESTRICCIONES EN LA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO⁵

Art. 81.- Usos incompatibles.- Tienen usos no compatibles a los predios o edificios en los que se realizan actividades diferentes que no cumplan con la normativa de uso de suelo de esta ordenanza.

En los edificios con uso no compatible por localización, sólo se admite la realización de obras mínimas de mantenimiento, hasta que se realice el cambio de uso a uno permitido.

En los edificios con uso no compatible por contradicción funcional, no se permitirá la continuación del uso ahí localizado.

En los edificios con uso no compatibles por incompatibilidad ambiental, sólo se admite la realización de las obras permanentes necesarias para superar alguna incompatibilidad menor y de fácil atención, pues si se trata de otra de difícil solución por cualquier causa, no se permitirá la continuación del uso ahí localizado.

Art. 82.- Cambios de uso.- Está prohibido realizar cualquier cambio de uso de las zonas declaradas áreas Urbanas Protegidas y de las áreas atravesadas por Vistas Protegidas, solo se permitirá cuando:

- a) Se hayan realizado socializaciones con la comunidad para conocer su criterio.
- b) Justificación y demostración técnica de que el nuevo uso propuesto es de utilidad pública.
- c) Concejo Cantonal decida por unanimidad el cambio de uso propuesto, previo análisis del estudio técnico correspondiente e informe de viabilidad del Consejo Cantonal de Planificación.

Las áreas de equipamiento comunitario, los espacios públicos y las vías urbanas no podrán ser objeto de cambio de uso, solo en el caso que se haya realizado lo siguiente:

- a) Se hayan realizado socializaciones con la comunidad para conocer su criterio.

- b) Justificación y demostración técnica de que el nuevo uso propuesto es de utilidad pública.
- c) Concejo Cantonal decida por unanimidad el cambio de uso propuesto.

SECCIÓN XI

AUTORIZACIÓN DEL USO DE SUELO⁶

Art. 83.- Condiciones para la autorización del suelo urbano.- Se refiere a caracterizar el proceso para la ocupación de lotes aptos para usos urbanos en proyectos de Urbanización o proyectos de renovación urbana.

La determinación, en cuanto a cálculo y posible ubicación, de las áreas de Equipamiento Urbano que deba ser incorporado dentro de usos del suelo diferentes al de vivienda, estará a cargo de La Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, para los efectos de la cesión correspondiente.

Art. 84.- Porcentaje de área verde, comunal.- Para la instalación de Equipamiento Residencial por los procesos de crecimiento urbano, como es la Urbanización y la Renovación Urbana, todo propietario deberá ceder al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz en forma gratuita y bajo la figura de aportes la superficie de suelo que corresponda en cada caso.

1. En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.
2. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.
3. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.
4. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, por

⁵ SECCIÓN: III MAPAS Y CUADROS DE ASIGNACIÓN DE USOS

⁶ SECCIÓN: III MAPAS Y CUADROS DE ASIGNACIÓN DE USOS

el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

5. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.

Art. 85.- Cesión para el uso público de vías.- La obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en las siguientes proporciones de conformidad con el COOTAD

1. Los espacios destinados a la vialidad, como ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillado, a ceder gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie del terreno de su propiedad, siempre que no existan construcciones.

Si excediere del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hubiere construcciones, el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en este código.

2. Cuando se trata de fraccionamientos, a ceder gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total.

Art. 86.- Condiciones de habilitación.- El uso del suelo de los espacios cedidos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz correspondiente en calidad de aportes y definido por toda operación de Habilitación Urbana mediante resolución, cualquiera sea la escala de intervención, no podrá ser sujeto de cambio, salvo los casos en que el propio Plan de Ordenamiento Territorial así lo determine.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz podrá realizar acciones de permuta de los predios recibidos por aporte de concepto de Equipamiento Urbano, con el fin de contar con una óptima redistribución de los mismos en relación a las escalas y ubicaciones establecidas.

No podrán ser destinados como aportes bajo ningún motivo: las superficies afectadas para ensanche de vías, las zonas inestables, inundables o con pendientes mayores a 75%.

CAPITULO VI

CERRAMIENTO DE PREDIOS

Art. 87.- Terrenos sin construir.- Los propietarios de predios vacíos que se encuentren en eminente estado de abandono con maleza están obligados a construir un cerramiento del perímetro de su área, respetando el trazado de las vías existentes y proyectadas.

En el caso de no existir un estudio de trazado vial los lotes no podrán tener cerramiento.

La multa será mensual e indefinida, desde la notificación realizada mediante boletas adheridas en la pared inmediata colindante hasta que el lote esté debidamente cuidado.

Art. 88.- Terrenos en condominio.- En los lotes de propiedad condominio, será obligatorio realizar cerramientos, de carácter provisional o definitivo, antes de su ocupación.

Si el uso definitivo de los lotes es de carácter público se deberán retirar los cerramientos.

SECCIÓN I

OBRAS EN CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, TRANSFORMACIÓN

Art. 89- Terrenos en construcción.- Las obras que se encuentren en construcción, reparación, transformación no podrán invadir la vía pública, sin autorización de la municipalidad. Deberán contar con un cerramiento provisional mientras se desarrollen, además de contar con un rótulo que indique lo dispuesto en el Capítulo V de esta ordenanza (INTERVENCION MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO RURAL).

Las edificaciones actuales existentes también deberán respetar estas normas a partir de la fecha de la aprobación de esta normativa.

Toda obra de construcción, reconstrucción, remodelación, ampliación o demolición de edificaciones de cualquier naturaleza, así como la construcción de muros de cerramientos requiere obligatoriamente de la autorización previa de la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

Las obras deberán ser terminadas en su totalidad, no se podrán dejar paredes exteriores sin darles un tratamiento final según el diseño indicado en los planos arquitectónicos aprobados ni pisos incompletos por construir.

Art. 90.- Multas por incumplimiento de la Ordenanza.- Por el incumplimiento a lo dispuesto en esta ordenanza se aplicará multas que van de:

1. Dos remuneraciones básicas unificadas en la primera notificación de incumplimiento.
2. Cuatro remuneraciones básicas en la segunda notificación y
3. Cinco remuneraciones básicas unificadas en la tercera notificación a la vez que se ordenará la demolición de lo que no se haya sujetado a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Los valores que serán cubiertos por el propietario del predio.

SECCIÓN II

REQUISITOS PARA PERMISOS Y LICENCIAS DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

Art. 91.- Dirección encargada de los trámites de aprobación de asignación del uso del suelo Urbano y Rural.- La Dirección de Planificación Urbana y Rural solicitará los siguientes requisitos para la autorización, diseño, construcción y ocupación del suelo urbano y rural del cantón Santa Cruz

Art. 92.- Aprobación de planos.-

1. Requisito línea de fábrica – planificación.
 - a) Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)
 - b) Tasa única de trámite. (recaudación)
 - c) Línea de fábrica. (recaudación).
2. Requisitos de aprobación de planos – planificación.
 - a) Certificado de no adeudar al municipio (recaudación)
 - b) Tasa única de trámite (recaudación)
 - c) Certificado de bienes y raíces (recaudación)
 - d) Certificado de Avalúos y catastro. (recaudación y avalúos)
 - e) Certificado de línea de fábrica. (hacer al inicio, recaudación)
 - f) Línea de fábrica. (ficha que especifica retiros, alturas, COS, CUS del terreno)
 - g) Certificado de seguridad contra incendio, otorgado por el Cuerpo de Bomberos del cantón Santa Cruz.
 - h) Copia de documentos personales actualizados. (cédula, papeleta de votación y carnet de residencia a color).

3. Cuatro carpetas conteniendo:

Juegos de planos que deben contener:

- Plano de ubicación del terreno, previo certificación del departamento de Avalúos y Catastros, donde se hará constar además de las dimensiones del terreno, la zona, sector, manzana, lote al que corresponde, así como los requisitos que se señalan en esta ordenanza.
- Plano de ubicación del pozo séptico y/o acometida de agua potable y alcantarillado, debiendo ser la primera obra de construcción, de acuerdo a los

diseños establecidos en el departamento de Agua Potable y Alcantarillado.

- Planos arquitectónicos acotados. (implantación, plano pozo séptico, planta baja, plantas, planta de cubierta y cuadro de áreas).
- Planos de ingenierías acotados de estudios eléctricos, hidrosanitarios, estructurales a partir de la 2da losa, detalles constructivos y especificaciones técnicas).

Nota: un juego de planos deberá reposar en el archivo de la institución, los planos deben tener la firma de responsabilidad profesional con los registros correspondientes; Arquitecto e Ingeniero Civil para los cálculos estructurales y en un CD los planos en digital.

4. Requisitos para revaloración de planos.
 - Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)
 - Certificado de bienes y raíces. (recaudación y avalúos)
 - Tasa única de trámite. (recaudación)
 - Planos con sello de aprobación de plano, aprobada por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

Art. 93.- Aprobación de construcciones en la Dirección de Planificación Urbana y Rural.-

1. Requisitos para permiso de construcción
 - Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)
 - Tasa única de trámite. (recaudación)
 - Certificado de bienes y raíces. (recaudación y avalúos).
2. Requisitos para construcción de vereda
 - Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)
 - Tasa única de trámite. (recaudación)
 - Certificado de bienes y raíces. (recaudación y avalúos).
3. Requisito para permiso de construcción de cerramiento
 - Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)
 - Tasa única de trámite. (recaudación)
 - Certificado de bienes y raíces. (recaudación y avalúos)

- Certificado de línea de fábrica para cerramiento. (recaudación)
- Pago de inspección de terreno. (recaudación).

Art. 94.- Aprobación de inspección desmembraciones, legalización y venta de terrenos, en la Dirección de Planificación Urbana y Rural

1. Requisitos para inspección del terreno.

- Pago por inspección del terreno. (recaudación)
- Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)
- Tasa única de trámite. (recaudación)
- Certificado de bienes y raíces. (recaudación y avalúos)
- Copia de la escritura del terreno.

2. Requisitos para desmembración de terreno – planificación.

Dos carpetas que contengan:

- Solicitud dirigida al Alcalde, requiriendo la desmembración del terreno.
- Documentos personales de los solicitantes y beneficiarios. (cédula, papeleta de votación, carnet de residencia a color)
- Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)
- Tasa única de trámite. (recaudación)
- Certificado de bienes y raíces. (recaudación y avalúos)
- Certificado de no gravamen otorgado por el Registro de la Propiedad
- Pago del predio urbano actualizado.
- Copia de la escritura del terreno.
- Plano de desmembración. (área rural se necesita coordenadas UTPM)
- Archivo digital del plano de desmembración.

3. Requisitos para la legalización de terrenos – planificación.

Una carpeta que contenga:

- Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por los propietarios.

- Copia de cedula, papeleta de votación de los propietarios y esposa/o.

- Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)

- Tasa única de trámite. (recaudación)

- Certificado de Avalúos y catastro. (recaudación y avalúos)

- Pago de inspección del terreno. (recaudación)

- Pago de la minuta. (rentas y recaudación)

- Predio urbano del último año. (recaudación)

- Requisitos para venta de terrenos en urbanización el Mirador

- Solicitud dirigida al Alcalde firmada por los propietarios.

- Copia de la escritura.

- Copia de documentos personales actualizados de los propietarios y el comprador. (Cédula, papeleta de votación y carnet de residencia a color)

- Certificado de gravamen otorgado por el Registro de la Propiedad

- Certificado de bienes y raíces. (recaudación y avalúos)

- Pago impuesto predial actualizado.

- Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)

- Tasa única de trámite. (recaudación)

- Documentos que certifiquen la venta.

Art. 95.- Aprobación de letreros, en la Dirección de Planificación Urbana y Rural

Requisitos para la regulación de letreros.

- Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)

- Tasa única de trámite. (recaudación)

- Certificado de bienes y raíces. (recaudación y avalúos)

- Copia de documentos personales actualizados del propietario del local. (cédula, papeleta de votación y carnet de residencia a color)

- Documentos que legalicen el funcionamiento del local. (patentes, SRI y otros)

- Fotos del local y letrero.

SECCIÓN III

**REQUISITOS PARA PERMISOS VENTA E
INSTALACIÓN DE ACOMETIDAS DE AGUA Y
ALCANTARILLADO**

Art. 96.- Venta e instalación de medidores de agua y acometidas hidrosanitarias Departamento de Agua y Alcantarillado.- Solicitud de agua o venta de medidores

Una carpeta manila que contenga:

- Copia de documentos personales actualizados. (cédula, papeleta de votación, foto tamaño carnet y carnet de residencia a color)
- Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)
- Tasa única de trámite. (recaudación)
- Certificado de bienes y raíces. (recaudación y avalúos)

El costo del medidor y/o acometida serán definidos por el Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, incluye materiales de instalación y mano de obra.

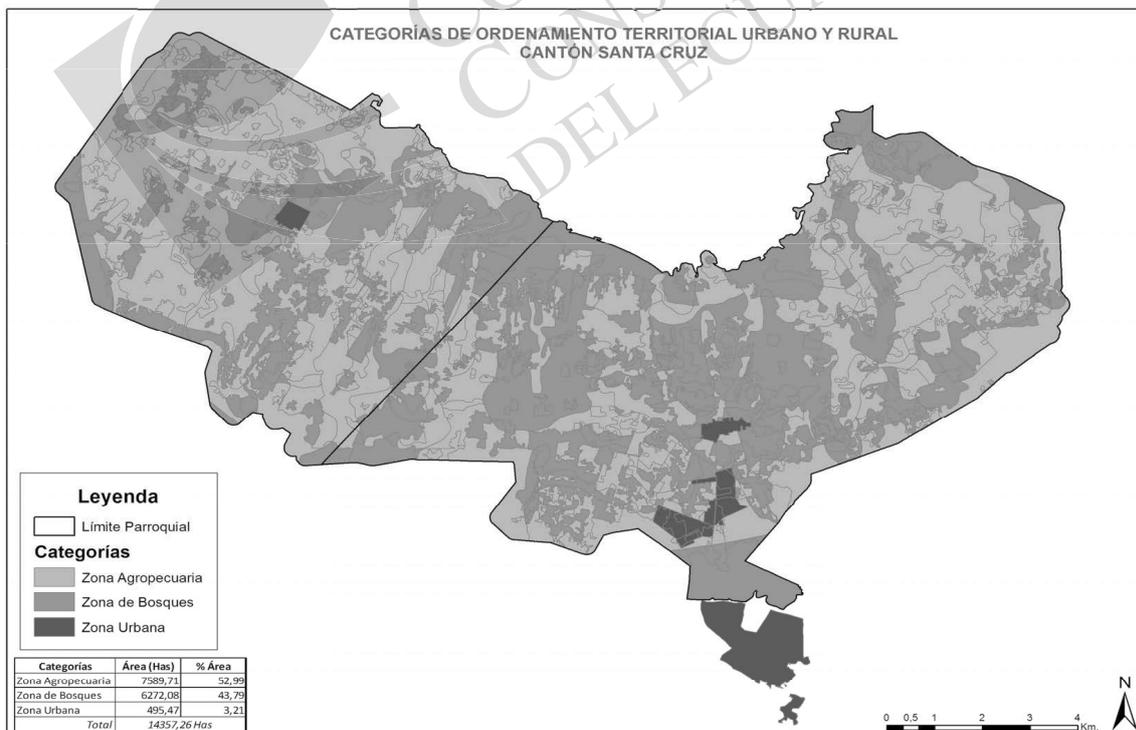
Art. 97.- Autorización de ingreso de vehículos.- Requisitos para autorización ingreso de vehículos (reemplazo)

- Copia de la resolución del Consejo de Gobierno de Régimen Especial de Galápagos para ingreso de vehículo nuevo.
- Copia de documentos personales actualizados. (cédula, papeleta de votación y carnet de residencia a color)
- Copia de comprobante de pago por ingreso del vehículo. (recaudación)
- Certificado de no adeudar al municipio. (recaudación)
- Tasa única de trámite. (recaudación)
- Copia de la resolución del Consejo de Gobierno de Régimen Especial de Galápagos de salida de vehículo anterior.
- Copia de la baja del vehículo anterior efectuado en el Departamento de Avalúos y castros.

CAPITULO VII

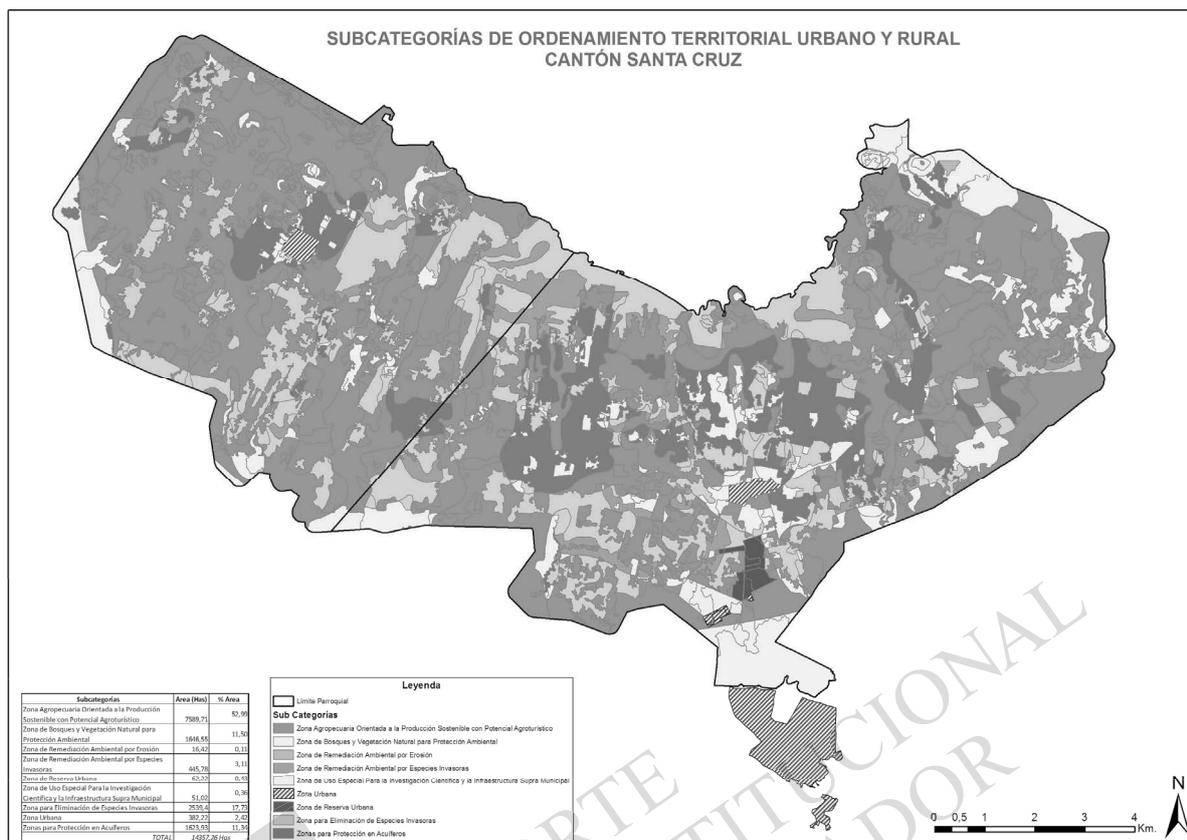
CATEGORIZACIÓN DE OCUPACIÓN Y USOS DE SUELO EN EL AREA RURAL, ÁREA URBANA.

*MAPA 1: CATEGORIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Zona Agropecuaria, Zona Bosques y zona urbana*



MAPA 2: SUBCATEGORIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Asignación de uso de suelo por subcategorías



SECCION I
USO AGROPECUARIO

Art. 98.- *Uso agropecuario con producción sostenible con fines agro eco turísticos.*- Es un suelo rural con usos agropecuarios orientado a la producción sostenible con potencial agroturístico.

Promover la producción agropecuaria orientada al agroturismo mediante prácticas agroecológicas, mejorando la infraestructura agropecuaria e incentivando la asociatividad intersectorial.

Tipología	Categoría de ordenamiento territorial	Subcategoría de ordenamiento territorial	Política Pública	Lineamientos de la Política pública
Áreas Agrícolas	ZONA AGROPECUARIA	ZONA AGROPECUARIA ORIENTADA A LA PRODUCCION SOSTENIBLE CON POTENCIAL AGROTURISTICO	Incentivar el desarrollo agropecuario para el autoabastecimiento local y reducción de la dependencia alimentaria con el continente propiciando la mejora tecnológica	Promover la producción agropecuaria orientada al agroturismo mediante prácticas agroecológicas, mejorando la infraestructura agropecuaria e incentivando la asociatividad intersectorial.

SECCIÓN II

USO PROTECCION ECOLOGICA DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Art. 99.- Uso remediación ambiental por eliminación de especies invasoras.- Es un suelo rural con usos destinados a la remediación ambiental afectada por especies invasoras.

Conservar, mantener y manejar el uso del suelo propiciando el potencial de conservación, para la eliminación de especies invasoras, mantenimiento de zonas de recarga de acuíferos y explotación de especies maderables.

- Evitar la sobreutilización del suelo conservando su potencial de bosque protector.
- Evitar el abandono de las fincas,
- Propiciar las condiciones aptas para la conservación de los bosques y recarga de acuíferos.
- Área no cultivables, bosque protector indispensable

Art. 100.- Uso remediación ambiental bosque protector.- Es un suelo rural con usos de bosques para protección ambiental.

Garantizar, fortalecer y mantener el bosque protector.

- Actividades agropecuarias y forestales, mantenimiento de la cobertura vegetal
- Cultivos con fuertes medidas de conservación, para pastos y/o bosques.

- Bosque protector indispensable.
- Forestación y reforestación para la producción maderables
- Bosque protector indispensable.

Art. 101.- Uso remediación ambiental bosques y vegetación natural.- Es un suelo rural con usos de bosques y vegetación natural.

Conservación del bosque protector y fomentando la reforestación con florestas de especies maderables para la explotación forestal con fines industriales:

- Actividades agropecuarias y forestales, mantenimiento de la cobertura vegetal.
- Cultivos o con fuertes medidas de conservación, aptos para pastos y/o bosques.
- Bosque protector.
- Forestación y reforestación para la producción.

Art. 102.- Uso bosque para protección de acuíferos con potencial recreacional turístico.- Es un suelo rural con áreas de protección en acuíferos.

Propiciar la protección de acuíferos a través de usos compatibles (bosque protector, plantación de especies maderables, áreas verdes y/o recreacional eco turístico).

- Siembra de especies maderables.
- Áreas recreacionales para el ecoturismo.

Tipología	Categoría de ordenamiento territorial	Subcategoría de ordenamiento territorial	Política Pública	Lineamientos de la Política pública
Áreas de Conservación Ambiental	ZONA DE BOSQUES	ZONA PARA ELIMINACION DE ESPECIES INVASORAS	Conservar, mantener y manejar el uso del suelo propiciando el potencial de conservación, para la eliminación de especies invasoras, mantenimiento de zonas de recarga de acuíferos y explotación de especies maderables para el desarrollo local	Propiciar el control y eliminación de especies invasoras, para evitar el abandono de las fincas, a la vez que se construyen condiciones aptas para la conservación de los bosques y recarga de acuíferos
		ZONA DE BOSQUES Y VEGETACION NATURAL PARA PROTECCION AMBIENTAL		Garantizar, fortalecer y conservar el bosque protector y fomentar la forestación de especies maderables para fines industriales en la localidad.

Áreas de Regeneración y Mejora	ZONA DE REMEDIACION AMBIENTAL POR ESPECIES INVASORAS	Propiciar el control y eliminación de especies invasoras para evitar la sobreutilización del suelo conservando su potencial de bosque protector
	ZONAS PARA PROTECCION EN ACUIFEROS	Propiciar la protección del acuíferos a través de usos compatibles (bosque protector, plantación de especies maderables, áreas verdes y/o recreacional eco turístico)
	ZONA DE REMEDIACION AMBIENTAL POR EROSION	Controlar la producción agropecuaria evitando la sobreutilización del suelo, para el control de la erosión mientras se propicia la siembra de especies maderables.

SECCIÓN III

USO PROTECCION ECOLOGICA DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL REGENERACIÓN Y MEJORA

Art. 103.- Uso remediación ambiental por erosión.- Es un suelo rural con usos destinados a la remediación ambiental por erosión.

Controlar la producción agropecuaria evitando la sobreutilización del suelo y la erosión se propicia, la siembra de especies maderables.

- Agricultura intensiva, para cultivos, con mecanización y riego.
- Agricultura moderada, con mecanización y riego.
- Cultivos perennes o arbustivos con mecanización y riego.
- Para cultivos o con fuertes medidas de conservación, aptos para pastos y/o bosques.
- Bosque protector indispensable.
- Actividades agropecuarias limitadas y forestales, mantenimiento de la cobertura vegetal.

SECCIÓN IV

USO RESERVA URBANA ZONA URBANA Y USO ESPECIAL – PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Art. 104.- Uso reserva urbana, uso actual cultivos arbustivos.- Es un suelo rural para reserva urbana.

Convertir a esta zona en un área de reserva urbana de intervención prioritaria en sectores que ya están consolidados, que garantice a futuro, contar con un espacio de crecimiento urbano ordenado.

- Su uso actual es cultivos perennes o arbustivos con fuertes medidas de conservación, con mecanización y riego.
- Área no apta para cultivos, bosque protector indispensable
- Área de intervención inmediata solamente la zona consolidada.

Art. 105.- Uso urbanos satélites de intervención prioritaria en suelos de expansión urbana, El Bosque, Miramar, Tomas de Berlanga.- Es un suelo de expansión urbana consolidada declarada como zona urbana satélite de Bellavista sujeta a normativa especial de uso de suelo para vivienda y equipamiento comunitario.

La Dirección de Planificación Urbana y Rural será la encargada del desarrollo de la planificación urbana para la implantación de los servicios básicos comunitarios los mismos que se regirán por esta ordenanza en relación a la asignación de uso de suelo.

Art. 106.- Uso urbano rural Bellavista y Santa Rosa.- Es un suelo rural que corresponde al área urbana rural (Bellavista y Santa Rosa) se propiciará la dotación de servicios básicos favoreciendo su consolidación, que evite la expansión desordenada de Puerto Ayora, Bellavista y Santa Rosa.

- Área de intervención para consolidación urbana.
- Dotación de servicios básicos.

Art. 107.- Uso *urbano Puerto Ayora*.- Es un suelo urbano que corresponde al área urbana de Puerto Ayora delimitada por la ordenanza de límites urbanos de Santa Cruz.

Propiciar la dotación de servicios básicos propiciando su consolidación, que evite la expansión desordenada en Puerto Ayora.

- Área de intervención para consolidación urbana.
- Dotación de servicios básicos.
- Dotación de infraestructura de servicios públicos.

Art. 108.- Uso *para infraestructura supramunicipal (Proyectos estratégicos)*.- Es un área dedicada a la implantación de proyectos estratégicos.

Propiciar la dotación de infraestructura para la investigación científica y proyectos:

- Área para el Centro de Investigación Científica.
- Centro de Transferencia de Carga.
- Centro de Transferencia Energética.
- Centro de acopio y distribución de materiales estandarizados y procesados para la construcción de edificaciones.
- Dotación de servicios básicos.
- Dotación de infraestructura de servicios públicos.

Tipología	Categoría de ordenamiento territorial	Área (Has)	Subcategoría de ordenamiento territorial	Área (Has)	Política Pública	Lineamientos de la Política pública
Áreas Urbanas	ZONA URBANA	460,18	ZONA DE RESERVA URBANA	62,22	Intervenir en la dotación de servicios básico para garantizar el crecimiento ordenado y planificado en áreas urbanas	Controlar el área de reserva urbana, para intervención prioritaria en sectores que ya están consolidados, que garantice a futuro, contar con espacios de crecimiento urbano planificado
			ZONA URBANA	346,94		Propiciar la dotación de servicios básicos y la consolidación de los asentamientos poblacionales definidos en la ordenanza de Límites urbanos de Santa Cruz
Áreas de Proyectos Estratégicos			ZONA DE USO ESPECIAL PARA LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y LA INFRAESTRUCTURA SUPRA MUNICIPAL	51,02	Intervenir en la dotación de servicios básico para garantizar el crecimiento ordenado y planificado en áreas urbanas	impulsar la Implementación del Centro de Investigación científica para el desarrollo productivo y la infraestructura supramunicipal

CAPITULO VIII

USO SUELO PARQUE ECOLÓGICO
ARTESANAL

Art. 109.- Uso Industrial Parque Ecológico Artesanal.- Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos de índole artesanal, comprende usos:

Art. 110.- Clasificación de los usos del Parque Ecológico Artesanal.-

- Administrativos.
- Bloqueras.
- Carpinterías ebanistas.
- Carpinterías en general.
- Carpinterías avales fibrerros.
- Carpinterías talladores.
- Infraestructura.
- Talleres y mecánicas.
- Talleres municipales.

Art. 111.- Regulación para el funcionamiento del Parque Ecológico Artesanal.- El Parque Ecológico Artesanal se regirá mediante la ordenanza vigente que reglamenta; el funcionamiento, la administración y control e implementa el ordenamiento del parque ecológico artesanal de Santa Cruz.

SECCIÓN I
USO PATRIMONIO CULTURAL

Art. 112.- Uso Protección Patrimonio Cultural.- Se refiere al suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Se rige por el inventario del patrimonio cultural.

Art. 113.- Competencia objetivo y ámbito de intervención.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, tendrá competencia para conservar, preservar, restaurar, rehabilitar, reproducir, reconstruir, inventariar, catalogar, investigar, difundir y promocionar el Patrimonio Natural, Histórico y Cultural, mueble e inmueble, material e inmaterial en todas sus conceptualizaciones, mismas que están determinadas en las leyes, reglamentos y normas aplicables en el territorio del cantón Santa Cruz.

Art. 114.- Metas para la conservación de bienes patrimoniales.- Las metas primordiales comprenden la conservación, preservación, restauración, exhibición y promoción de los bienes históricos, artísticos, religiosos, culturales, étnicos y lingüísticos del cantón Santa Cruz, para cuyo efecto realizará todo tipo de acciones tendientes a la consecución de recursos económicos y técnicos para su cumplimiento.

La promoción del turismo cultural, tendrá espacio preponderante con la finalidad que los valores históricos, artísticos, religiosos, arqueológicos, paisajísticos, étnicos, lingüísticos, etcétera, con que cuenta el cantón, sean difundidos y divulgados a nivel nacional e internacional como sello de nuestra identidad. Para el efecto, se realizarán acciones y campañas tendientes a concienciar a la población, sobre el valor que tiene el patrimonio natural, histórico y cultural del cantón Santa Cruz.

Art. 115.- De la delegación.- La Dirección de Desarrollo Social, será la encargada de gestionar la presente ordenanza; y de, dirigir y calificar los aspectos: técnicos, científicos, históricos, artísticos, religiosos, etcétera de los bienes sean estos naturales, culturales e históricos.

Art. 116.- Recursos e ingresos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz podrá recibir donaciones locales, nacionales e internacionales, mismas que serán empleadas conforme lo dispuesto por el donante. De no existir destino específico y concreto el Concejo Cantonal lo establecerá, dando la respectiva prioridad a obras y/o estudios planificados.

Art. 117.- Declaración como patrimonio natural, histórico y cultural del cantón Santa Cruz.-

1. Los bienes muebles e inmuebles.
2. El patrimonio histórico material e inmaterial.
3. Los documentos históricos, fotografías y bibliografía.
4. El patrimonio cultural tangible e intangible.
5. Las lenguas, formas de expresión, tradición oral y diversas manifestaciones y creaciones culturales, incluyendo las de carácter ritual, festivo y productivo.
6. Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para el cantón Santa Cruz o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.
7. Los objetos, colecciones, archivos y bibliotecas que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, científico, etnográfico o paleontológico.
8. Las creaciones artísticas, científicas y tecnológicas.
9. Toda forma de vida y recursos naturales del cantón Santa Cruz.

Art. 118.- En caso de negligencia y descuido de los propietarios.- En el mantenimiento de los inmuebles y áreas del Patrimonio Natural, Cultural e Histórico, en coordinación con otras direcciones municipales, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, emitirá los títulos de crédito correspondientes al propietario del inmueble para el pago de los trabajos y obras realizadas con un recargo del 10% del costo total, valores que serán destinados para el financiamiento de las actividades expresadas en la presente ordenanza.

Art. 119.- Fomentar el turismo cultural.- Para dar una adecuada información de los bienes del patrimonio cultural, histórico y artístico se suscribirán los convenios pertinentes con entidades u organismos del cantón, provinciales, nacionales o internacionales relacionadas con las áreas de turismo, arqueológicas, antropológicas, naturales, históricas, artísticas, religiosas, arquitectónicas, entre otros.

Art. 120.- Sanciones por destrucción de vestigios arqueológicos y otros de igual naturaleza.- Para aplicar las sanciones establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural, su reglamento y esta ordenanza respectivas, es competente el Comisario Municipal.

SECCIÓN I

IUSO DE RECURSOS NATURALES

Art. 121.- *Uso Recursos Naturales.- Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.-* Clasificación del Uso Recursos Naturales:

1. El uso recursos naturales se clasifica en recursos naturales renovables y recursos naturales no renovables.
2. La categorización y el cuadro de clasificación de Uso de Recursos Naturales, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Recursos Naturales, se consignan en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Se refieren a las minas de Granillo Rojo, Granillo Negro, relleno sanitario y procesamiento de residuos sólidos que por su ubicación se encuentran en áreas de Parque Nacional y áreas pobladas del cantón.

También entran en esta clasificación las áreas de extracción de agua para el consumo humano grietas, pozos y vertientes inventariadas como bienes de uso para la preservación y protección.

SECCIÓN III

USO AGRICOLA RESIDENCIAL E INFRAESTRUCTURA PARA LA PRODUCCIÓN AGROECOLÓGICA Y AGROECOTURÍSTICA

Art. 122.- *Uso Agrícola Residencial.-* El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y eco turísticas.

Art. 123.- *Clasificación del Uso Agrícola Residencial.-* El Cuadro de Clasificación de Uso Agrícola Residencial, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Agrícola Residencial, se consignan en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN IV

ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 124.- *Uso de suelo para desarrollo de vivienda de interés social.-* El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

reservará en el área de expansión futura la ubicación de los predios destinados para el desarrollo de vivienda de interés social, previendo para ello los espacios de la infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

1. Se entenderá como terrenos, predios o sectores apropiados para vivienda de interés social, al suelo urbano o de expansión urbana, las ocupadas, como construcciones provisionales, inconclusas o construcciones cuyo tamaño repercute mínimamente sobre la superficie del terreno; con factibilidad o acceso directo a redes de infraestructura instaladas y servicios urbanos; así como cualidades geomorfológicas que posibiliten la construcción de inmuebles seguros; así mismo resistentes; y económicos, de conformidad con el ordenamiento jurídico del cantón.
2. Los proyectos de edificaciones a ser autorizadas con las características sujeta al procedimiento previsto en el numeral anterior, respetarán las reglas especiales de uso, ocupación, edificación y habilitación de suelo aprobadas por el Concejo Cantonal. La Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable en coordinación con la Dirección de Planificación Urbana y Rural serán quienes revisen y aprueben este tipo de proyectos mediante los procedimientos que se determine vía resolución administrativa, atendiendo las necesidades de la gestión.

CAPITULO IX

DEL DESARROLLO URBANISTICO

SECCIÓN I

DE LA AUTORIZACIÓN DEL SUELO URBANÍSTICO, CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 125.- *Definición.-* La autorización del suelo considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr la adecuación de los espacios para la ubicación de asentamientos humanos y sus actividades.

Se autorizará el uso de suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Art. 126.- *Proyectos de urbanización.-* Los proyectos de urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, calificadas como suelo urbano definida en la sección de límites urbanos de esta ordenanza u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ni las determinaciones normativas sobre

ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura urbanística y vialidad. Además de lo establecido en el Plan de Movilidad Sustentable de Santa Cruz.

Art. 127.- Tipos de urbanización.-

1. Urbanizaciones sujetas a reglamentación general.

Pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Deberán contar con informe favorable de la Dirección de Planificación Urbana y Rural quien deberá garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz de conformidad con las Leyes vigentes.

2. Urbanizaciones de interés social de desarrollo paulatino.

Podrán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas, o Empresa Pública de Vivienda establecida por la Institución Municipal según el modelo de gestión aprobado, que cumplan con los requisitos legales, socio- organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, y la consolidación plena en un plazo máximo de 5 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social paulatino, los lotes podrán ser gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la autoridad administrativa municipal así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones.

Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación.

Serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz o sus empresas públicas de provisión de servicios básicos (Agua potable y alcantarillado, recolección de residuos, movilidad, etc.) una vez que se hayan concluido. La terminación de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo paulatino, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías definidas en el modelo de gestión. En este

último caso se requerirá de informe favorable de la Procurados Síndico.

Etapas de desarrollo paulatino

a) Etapa de Implantación.

A desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías.

b) Etapa de conformación.

A desarrollarse en un plazo adicional de hasta dos años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración Municipal o Empresa pública competente.

c) Etapa de consolidación.

A desarrollarse hasta un año siguiente, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a la institución municipal y/o empresas públicas debidamente acreditadas por la institución municipal, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.

1. Financiamiento de obras de infraestructura.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz podrá suscribir directamente o a través de sus empresas públicas o unidades desconcentradas, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones de vivienda de interés social.

2. La construcción de las obras de equipamiento comunal.

Será de responsabilidad del promotor u organización social. La capacidad de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en esta ordenanza y en conformidad con el ordenamiento jurídico del establecido en el cantón.

En la Ordenanza se establece el uso y asignación del suelo solo en áreas urbanas rurales establecidas en la ordenanza del límite urbano del cantón.

El área rural está dividida en 3 categorías territoriales generales, Zona Agropecuaria, Zona de Bosques y Zona Urbana, cada una con sus respectivas políticas de asignación de uso, que están orientadas a la producción sostenible con potencial agro turístico, y que a través de la dotación de infraestructuras agropecuarias se incentivará la asociatividad intersectorial para su desarrollo sostenible.

1. El Suelo rural es catalogado como no urbanizables. Todo cambio de uso de suelo, estará sujeto a la legislación vigente Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la Ley Orgánica de Régimen Especial de Galápagos (LOREG) y son suelos de protección por:

- La ordenación territorial
- Por los valores agro productivos, ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos,
- Por riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y
- Los otros previstos en la legislación vigente.

2. Los suelos rurales son espacios protegidos por su valor agrícola, forestal o ganadero.-

- Por sus recursos naturales, valor paisajístico, histórico, cultural o para preservar su flora, fauna o el equilibrio ecológico
- Engloba tanto el espacio rústico de aprovechamiento agropecuario como también el área protegida o de amortiguamiento.
- Los suelos que necesiten especial protección por su valor medioambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, ganadero, agrícola, ecológico, científico y/o riesgos. En estos suelos no se puede construir y estará sujeto a cuidados e imposibilidades de uso no permitidos.

Se coordinarán todas las actividades de uso del suelo descritas en esta ordenanza referentes al área rural con: el Ministerio de Agricultura Ganadería y Pesca (MAGAP), la Secretaría Nacional del Agua (SENAGUA), el Ministerio del Ambiente (MAE_PNG), el Consejo de Gobierno de Régimen especial de Galápagos (CGREG) y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz GADMSC, quienes definirán de forma coordinada y detallada las políticas a ser implementadas para conseguir el desarrollo sostenible del territorio rural de Santa Cruz en base al Plan Galápagos 2015, el PD y OT del Cantón 2015 – 2027, y otros instrumentos de planificación sectorial disponibles y aprobados por sus respectiva instancias.

La intervención en el área rural se regirá de conformidad con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en coordinación con las instancias definidas en este instrumento legal.

Art. 128.- Proyectos de Subdivisión.- En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

1. Proyectos de subdivisión propuestas de iniciativa cantonal o privada.

Tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y demás instrumentos de

planificación.

2. En suelo urbano, de la división del suelo propuesta

Deberán resultar no más de diez lotes o solares además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

3. Por sucesión hereditaria.

Pueden generarse en suelo urbano, de expansión urbana y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes

4. En suelo rural el uso definido como (Finca agro productiva con vivienda e infraestructura productiva), se podrá subdividir bajo las consideraciones de CAMBIO DE USO DE SUELO, previo a las consideraciones que están definidas en la LOREG referentes a los Artículos 3, 5 numeral 19, Artículo 11 numeral 4, Artículo 14, y 76 numeral 1,2 y 4, debiendo requerirse para ello la certificación de la resolución emitida por las instituciones definidas en los artículos de la LOREG antes mencionada y en especial la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

5. Las subdivisiones en el orden general.

Son subdivisiones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica siempre y cuando se sujete a las asignaciones de uso de la zonificación y a la normativa prevista para este efecto.

a) Subdivisiones generadas por partición judicial, que son habilitaciones del suelo generadas por sentencia ejecutoriada emitida por Juez competente, de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional.

b) Subdivisiones en predios que contengan edificación protegida o inventariada, que se sujetarán a las disposiciones específicas previstas en el ordenamiento jurídico cantonal en materia de áreas patrimoniales;

c) Subdivisiones por intervención de entidades públicas, generadas por la ejecución de obras públicas o por resoluciones que declaran de utilidad pública una parte del inmueble.

d) Las demás, definidas en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art. 129.- Proyectos de Reestructuración Parcelaria.-

1. Son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad cantonal y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares.

Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones incorrectas;
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y
- c) Actualización de linderos en predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la administración cantonal, y será tramitada por la Autoridad Administrativa previo informes de las Direcciones de Planificación Urbana y Rural y Jurídica, respectivamente.

2. En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de autorización del suelo o edificación,

Luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro cantonal.

SECCIÓN II

CONSIDERACIONES GENERALES PARA AUTORIZAR EL USO DE SUELO

Art. 130.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico cantonal, provincial y nacional

Art. 131.- Sistema Vial.-

1. Las autorizaciones de uso de suelo.

Debe contemplar un sistema vial de uso público, integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial cantonal.

Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad el Plan de Movilidad Sustentable del cantón Santa Cruz.

2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y cantonal y de conformidad el Plan de Movilidad Sustentable de Santa Cruz.

3. Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y contenido en el Plan de Movilidad Sustentable de Santa Cruz.

- a) Sistema vial urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el Plan de Movilidad Sustentable de Santa Cruz.

- b) Sistema vial rural, correspondiente a las zonas definidas como rurales en el Plan de Movilidad Sustentable de Santa Cruz.

- c) Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y rurales se encuentran previstas en las normas básicas de arquitectura y urbanismo.

4. La Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable a través de la Unidad de Transito transporte y Seguridad Vial, plantearán la estructura vial principal en la circunscripción cantonal de Santa Cruz, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial. También se encargarán del diseño de todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Con informe para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, previa la aprobación del Concejo Cantonal.

5. Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el informe de regulación cantonal.

Art. 132.- Los elementos del sistema vial.- Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos:

Calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, elementos que faciliten el retorno (redondeles), derechos de vía, áreas de protección especial, disposiciones de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de estos elementos se encuentran previstas en las normas básicas de arquitectura y urbanismo.

Art. 133.- De los derechos de vías.- Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción,

Deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del gobierno nacional, a los estudios y recomendaciones viales del Plan de Movilidad Sustentable de Santa Cruz, las empresas públicas municipales y de la y la Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable.

Art. 134.- De las áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de ubicación de redes de agua y alcantarillado, líneas

de alta tensión, canales, colectores, que se encuentran especificados en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Movilidad Sustentable de Santa Cruz, incluyendo los mapas de los planes parciales.

Art. 135.- De las áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-

1. En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del propietario, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, este entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz el porcentaje de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal previsto para cada uno de los siguientes casos:
 - a) En subdivisiones, en suelo urbano, de expansión urbana y rural, el área verde no será inferior al 10% del área útil urbanizable del terreno a dividirse; y,
 - b) En urbanizaciones, a más del 10% del área útil urbanizable, se entregará un 3% adicional de la misma superficie para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicos.
2. Se podrá hacer cargo a la contribución del área verde y área de equipamiento comunal al que están obligados los propietarios de los predios.
 - a) Las afectaciones que se hubieren producido en el predio cuya partición solicita el propietario del predio y que se hubieren originado por orden de órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.
 - b) La contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal efectuada en particiones anteriores en virtud del fraccionamiento solicitado por el propietario y autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, cuando se trate del mismo propietario del predio.
 - c) Las donaciones que realiza un propietario de predio, a la administración municipal, previas o en el acto de fraccionamiento, de una parte o porción del predio a ser fraccionado.
 - d) Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en el artículo 424 del COOTAD.
3. No se acogerán a lo establecido en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa.
4. En el caso de partición judicial de inmuebles, de conformidad con el artículo 473 del Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Cantonal de Santa Cruz. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en esta ordenanza.

Art. 136.- De las normas técnicas para la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.

1. Las especificaciones de orden técnico a ser acatadas por el propietario del Predio en materia de contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal se determinan en las normas básicas de arquitectura y urbanismo.
 - a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta 20%, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente atarazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.
 - b) Las áreas de protección de lagunas, encañadas o taludes, no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.
 - c) No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial, o cantonal. Así como, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables y por supuesto áreas protegidas.
2. La Secretaria Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el Plan Masa del tipo de equipamiento que será construido.
3. Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas y construidas de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.
4. La Dirección de Planificación Urbana y Rural, responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación el catastro municipal, verificarán, constatarán y catastrarán los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión registrados o aprobados, según corresponda.

Art. 137.- Compensación permitida para contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal por subdivisiones.-

1. En el caso de que el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a subdividirse.
2. El valor del suelo se calculará en función de la ordenanza cantonal vigente que aprueba el plano del valor del suelo que rige para cada bienio en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.
3. Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo exclusivo para la provisión y mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.

Art. 138.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.- El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, debiendo luego suscribirse un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Art. 139.- De las redes de infraestructura.-

1. Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano deberán sujetarse a lo previsto en las normas básicas de arquitectura y urbanismo y obtener aprobación de la empresa Eléctrica ELEGALAPAGOS, agua potable y alcantarillado y de las empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones autorizadas. Quienes emitirán el certificado de disponibilidad del servicio.
2. El patrocinador de la autorización del suelo construirá y entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, a título gratuito, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura.

En suelo del área rural se exigirá únicamente la infraestructura básica técnicamente factible.

3. Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la empresa eléctrica ELEGALAPAGOS.
4. Las empresas públicas de agua y alcantarillado así como la empresa eléctrica ELEGALAPAGOS, NO podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del suelo urbano o en áreas declaradas de riesgo. Debiendo previamente solicitarán, a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, la certificación de que el predio se encuentra en suelo urbano.

Art. 140.- De los plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.- Toda autorización del uso de

suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz y sus empresas públicas de infraestructura de agua y alcantarillado, en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras aprobado.

Art. 141.- de la recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal, vialidad e infraestructura.

1. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz recibirá, mediante escritura pública, las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal de conformidad con los planos aprobados u ordenanza de aprobación para la autorización del uso de suelo que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta ordenanza.
2. La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y telefonía que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas empresas públicas correspondientes.

SECCIÓN III

DE LA FACTIBILIDAD DEL INCREMENTO DE NUMERO DE PISOS.

Art. 142.- Incremento de número de pisos. Se considerará a las edificaciones categorizadas como proyectos especiales. Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, pero que cumplan con los límites permitidos y sujetándose a las normas básicas de arquitectura y urbanismo.

Art. 143.- del Ámbito de aplicación para el incremento del número de pisos.- La autorización del incremento de número, en los siguientes casos.

1. En las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial definidos por un estudio específico y especial.
2. En proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje.

Que contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

3. En las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.

Art. 144.- De la aprobación del incremento del número de pisos.- El Concejo cantonal de Santa Cruz aprobará el

incremento de número de pisos previo informe técnico de la Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo Sustentable, la Dirección de Planificación Urbana y Rural y con el aval del Consejo Cantonal de Planificación.

SECCIÓN IV

ESTACIONAMIENTOS

Art. 145.- Provisión obligatoria de estacionamientos.- Toda edificación contará obligatoriamente con áreas para estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados y demás condiciones establecidas en las normas básicas de arquitectura y urbanismo a excepción de las áreas establecidas en el Plan de Movilidad Sustentable de Santa Cruz.

Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

- a) Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- b) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, todo terreno, camionetas.
- c) Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
- d) Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque.

Art. 146.- Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada.

- a) En lotes con frente a pasajes peatonales los estacionamientos no serán exigibles.
- b) Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies iguales o menores a doscientos metros cuadrados (200 m²) donde se vaya a edificar hasta dos unidades de vivienda (bifamiliar), se podrá exonerar el cincuenta por ciento del número de estacionamientos, en cuyo caso deberá compensarse a la administración cantonal con el equivalente al 100% de valor del área de los estacionamientos faltantes.
- c) En lotes menores o iguales a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) donde se vaya a edificar una unidad de vivienda (unifamiliar) podrá exonerarse el ciento por ciento del número de estacionamientos requeridos.
- d) Los lotes que por su topografía o morfología sean inaccesibles para el ingreso de vehículos, podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe de la Dirección de Planificación Urbana y Rural. En estos casos, deberá compensarse a la administración municipal con el equivalente al 100% del valor del

área correspondiente al total de estacionamientos requeridos, de acuerdo a lo especificado en las normas básicas de arquitectura y urbanismo.

- e) El valor del suelo será el determinado en la Ordenanza de Valoración Urbana vigente.
- f) Las compensaciones recaudadas constituirán un fondo para estacionamientos públicos.

SECCIÓN V

CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS

Art. 147.- Cubiertas, cerramientos y voladizos.- Las especificaciones técnicas para la construcción de cerramientos, cubiertas y voladizos se sujetarán a las Normas básicas de arquitectura y urbanismo.

Art. 148.- Obligación de los titulares de solares no edificados.-

1. Los propietarios de solares no edificados, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos que deberán sujetarse a las Normas básicas de arquitectura y urbanismo.
2. En el hecho de que en el ejercicio de control, la instancia encargada del control urbano constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 120 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.
3. En el caso de que el propietario no diere cumplimiento a lo consignado en el acta de verificación, la construcción del cerramiento frontal la realizará el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, a través de la Dirección de Obras Públicas o Empresa pública habilitada, y/o por cualquier modalidad de gestión adoptada, a costa del propietario del predio.
4. El importe por la construcción del cerramiento frontal realizado por la Dirección de Obras Públicas o Empresa pública habilitada, deberá ser cobrado en el ejercicio inmediato posterior a la ejecución de la obra, en su totalidad, a los titulares o propietarios respectivos, por contribuciones especiales de mejoras y con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.
5. Para efectos de notificación a los titulares de los predios no edificados, se colocará al interior del solar no edificado un cartel, visible, con la leyenda "Predio no edificado sujeto a control". podrá también notificárseles, en forma colectiva, por la prensa.

SECCIÓN VI**ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN,
CIRCULACIONES, ACCESOS Y ASENSORES**

Art. 149.- Iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas.- Los espacios construidos deberán obligatoriamente sujetarse a las Normas básicas de arquitectura y urbanismo” de esta Ordenanza.

Art. 150.- Ascensores.-

1. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cinco (4) pisos, que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo; y, deberán instalarse ascensores.

SECCIÓN VII**DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Art. 151.- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-

1. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.
2. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, cuyos datos de afectación constarán en el Informe de Regulación Municipal.
3. Las edificaciones que deseen realizarse en régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo, ajustándose a lo prescrito en el régimen de aprobación urbanística municipal, en conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal.
4. Las edificaciones ya construidas a ser declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán contar, previamente, con la aprobación Cantonal Urbanística correspondiente y el Certificado de Conformidad de la Habitabilidad, o las autorizaciones administrativas necesarias a la fecha de construcción.

Art. 152.- Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a lo dispuesto en esta ordenanza.

SECCIÓN VIII**NORMAS ESPECÍFICAS DE
EDIFICACION POR USOS**

Art. 153.- Normas específicas de edificación por usos.-

1. El propietario deberá cumplir, en el ejercicio de su actuación, con las especificaciones de edificación por

usos previstas en las normas básicas de arquitectura y urbanismo, en forma obligatoria, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el medio ambiente, y a fin de contribuir al ordenamiento y convivencia ciudadana.

2. Las Normas básicas de arquitectura y urbanismo establecen las normas específicas para los siguientes usos:

- a. Edificaciones para uso residencial.
- b. Edificaciones para uso comercial y de servicios.
- c. Edificaciones para alojamiento en sus diferentes modalidades.
- d. Edificaciones para servicios turísticos
- e. Edificaciones para educación.
- f. Edificaciones para salud.
- g. Edificaciones para cultura y espectáculos públicos.
- h. Edificaciones para bienestar social.
- i. Edificaciones para recreación y deportes.
- j. Edificaciones para culto.
- k. Edificaciones para cementerios y/o camposantos.
- l. Edificaciones para centros de diversión.
- m. Edificaciones para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles.
- n. Edificaciones para distribución de gas licuado de petróleo (GLP).
- o. Edificaciones del Parque Ecológico Artesanal.
- p. Edificaciones para mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites y vulcanizadoras.
- q. Carpinterías.
- r. Edificaciones para infraestructuras de las diferentes modalidades de transporte.

Art. 154.- Normas específicas de edificación para usos turísticos.- Para las edificaciones de la infraestructura turística se utilizarán los siguientes parámetros.

Criterio	REQUISITOS	Medio de verificación
Estética Exterior	Las plantas intermedias deberán tener una altura útil de entresijos mínima de 2,5 metros y máxima de 4 metros.	Planos Memoria técnica proyecto
	Las cubiertas de la edificación, con sus respectivos retiros deben ser inclinadas con la caída de aguas perpendicular a la dirección de la calle, con una inclinación máxima de 40%.	Planos Memoria técnica proyecto
	No se usa ventanas de cristal polarizado de ningún tipo;	Planos Memoria técnica proyecto
Facilidades para personas con movilidad reducida	Cumple con las normas vigentes relacionadas a facilidades para personas con discapacidad, y a los servicios con diseño universal, y los adaptados para cada discapacidad, en apego a la Ley Orgánica de Discapacidades. Disponiendo de 01 habitación completa en la planta baja, acondicionada de manera permanente para este tipo de huésped.	Planos Memoria técnica proyecto
Casco urbano		Medio de verificación
Condiciones de volumen	Las alturas de la edificación serán las señaladas en los planos.	Planos Memoria técnica proyecto
	Cumple con los parámetros establecidos en ordenanza según zonificación urbana, y acorde a los Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo (COS y CUS).	Planos Memoria técnica proyecto
Condiciones estéticas de fachada	Respetar los retiros establecidos a la ordenanza municipal y según la zonificación urbana.	Planos Memoria técnica proyecto Certificado de línea de fábrica
	En la composición de fachadas de nuevas edificaciones y obra avanzada, se tendrán en cuenta las características compositivas de una arquitectura que se integre a su entorno más próximo, contemplando uso de materiales locales y estructuras mixtas.	Planos Memoria técnica Proyecto
	Se ha tomado en cuenta la composición de las fachadas adyacentes, debiendo contener el correspondiente proyecto un estudio pormenorizado de estas fachadas y de la integración de la nueva edificación.	Planos Memoria técnica Proyecto
	El uso comercial a dar para la planta baja, respetará la ordenanza municipal en cuanto a la zonificación urbana de cada cantón. La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá definirse en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando la planta baja sea de uso comercial no podrá ser totalmente diáfana manteniendo una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la de huecos. Si la planta baja es de uso hostelero adjunto al hotel se permitirá la planta diáfana siempre y cuando siga los mismos criterios estéticos de la edificación.	Planos Memoria técnica Proyecto Ordenanza municipal
	Respetar los retiros en las fachadas de todas las plantas de la edificación según la ordenanza municipal correspondiente, no permitiéndose vuelos cerrados. Con carácter general se permiten exclusivamente vuelos abiertos, fragmentados en la longitud de fachada. Se permitirá la instalación de miradores en los balcones, siempre que se efectúe como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada y no como una reiteración para conseguir mayor superficie edificada. Por ello se limita su instalación a un máximo del 50% del total de balcones de que disponga cada planta del edificio considerando ésta independientemente.	Planos Memoria técnica Proyecto Ordenanza municipal

	<p>En el empleo de los materiales para la fachada se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Se utilizarán especialmente los revocos, prohibiéndose expresamente los acabados granulados. Las fachadas tendrán que contener materiales de la zona, como piedra volcánica aplacada o maderas, siempre y cuando cumplan con la normativa ambiental y anti-incendios vigente.</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto</p>
	<p>Las fachadas serán de revocos en colores claros, preferentemente blanco. Se permiten zócalos con una altura máxima de 1 metro hechos de otros materiales, excepto los siguientes: ladrillo visto, baldosa y piedra con revocado pintado.</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto</p>
	<p>Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto</p>
	<p>Todos los parámetros visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada.</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto</p>
	<p>Se prohíbe la imitación de piedra y motivos ornamentales, mediante elementos de hormigón prefabricado o configurados con albañilería.</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto</p>
	<p>Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas.</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto</p>
Condiciones estéticas de cubierta	<p>De contemplar el uso de cubiertas inclinadas, las cubiertas deberán tener una pendiente comprendida entre el 25% y el 40%; deberá ser rematada por cornisas o aleros; y, deben cumplir con el Código de construcción vigente.</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto</p>
	<p>La cubierta se realizará con materiales tradicionales, sobre todo el uso de la madera y la teja cerámica. No se permitirá terrazas sin antepecho o inconclusas de obra (varillas visibles, columnas salientes).</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto</p>
	<p>El volado de cubierta deberá estar acorde a la ordenanza municipal vigente, de cada cantón. De no existir disposiciones relacionadas en las ordenanzas, el volado de cubierta deberá sobresalir de la línea de fábrica en un máximo de 1 metro.</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto Ordenanza municipal</p>
	<p>La cubierta será de inclinación continua, no permitiéndose los quiebros. Los huecos de iluminación o ventilación en cubierta llevarán la misma pendiente que el volado de cubierta.</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto</p>
	<p>Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos del Consejo puedan producir impactos visuales que deterioren el conjunto arquitectónico.</p>	<p>Planos Memoria técnica proyecto</p>

Zona rural		Medio de verificación
Condiciones de volumen	En lo relativo a la densidad edificada dentro de la parcela, solo se podrá dar una densidad baja, no más de un 0,25 de la edificabilidad y un límite de ocupación de suelo de 600m ² .	Planos Memoria técnica proyecto
	La altura máxima edificada deberá ser de planta baja más una altura, con una altura máxima de suelo a cumbre de 7m, tomándose la medida en caso de desnivel en el centro de la edificación.	Planos Memoria técnica proyecto
	Las terrazas y cuerpos suspendidos fuera de la fachada computarán el 50% de la edificabilidad resultante.	Planos Memoria técnica proyecto
	Las instalaciones y elementos recreativos computarán el 25% de la edificabilidad.	Planos Memoria técnica proyecto
Condiciones estéticas	Las edificaciones deberán ser de colores que no agredan a la calidad visual paisajística en la cual está inmersa la edificación, prefiriéndose las entonaciones claras, preferentemente blanco.	Planos Memoria técnica proyecto
	Las fachadas que puedan ser visibles desde espacios públicos, así como las medianerías descubiertas, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.	Planos Memoria técnica proyecto
	Los materiales utilizados en los paramentos deberán ser de la zona, aplacados de roca volcánica, madera y enlucidos lisos pintados, configurando una imagen representativa acorde a la imagen propuesta para los edificios de actividad turística, pero obligadamente sujetándose a la normativa ambiental vigente relacionada a la protección y uso de especies nativas y endémicas, así como de materiales pétreos.	Planos Memoria técnica proyecto

CAPITULO X

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

SECCIÓN I

DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES Y ENCAÑADAS

Art. 155.- Ordenación del paisaje.-

1. Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar, en el caso de la urbanización “El Mirador”, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, dispondrá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural elaborar el presente estudio.
 - a) Las construcciones en lugares inmediatos al área natural protegida, deberán procurar la menor afectación y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichos escenarios naturales.
 - b) En los lugares de paisaje abierto y natural, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura,

cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje. Y en relación a su altura se registrarán por la asignación de uso de esta ordenanza referida a la zona de su ubicación.

- c) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como, desmontes, excavaciones profundas, rellenos, muros de contención, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

Art. 156.- Áreas de protección de taludes.-

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutada por la intervención del hombre que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

2. Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación nativa de la isla.

Art. 157.- Áreas de protección de encañadas.-

1. En encañadas se observarán las siguientes condiciones:

En terrenos conformados por rellenos de encañadas, se considerará un retiro de protección de 3 metros a partir del borde, certificado por la Jefatura de Catastros municipal.

2. Los bordes superiores de las encañadas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por la Jefatura de catastro municipal, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible, en la cual constan las respectivas curvas de nivel, de lo contrario se dispondrá el respectivo levantamiento.
3. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora,
4. La Dirección de Obras Públicas y/o empresas públicas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
5. Para habilitación de suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de encañadas, se requerirá informe de la Jefatura de catastro municipal, sobre el estado de la propiedad del área rellena y informe favorable de la Dirección de Obras Públicas y/o empresa pública habilitada.

CAPITULO XI

DEL AGUA, EL USO Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE CAPTACIÓN DE AGUAS, APTAS PARA EL CONSUMO HUMANO EN EL CANTÓN SANTA CRUZ

Art. 158.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, lagunas y áreas de recarga de acuíferos.- Son áreas de protección los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.

Art. 159.- El ámbito territorial de la ordenanza.- Son las áreas determinadas bajo estudios técnicos que se

extienden en la jurisdicción del cantón Santa Cruz. Se rigen a esta ordenanza las áreas ubicadas en la cuenca Pelikan Bay y en el “Cerro Vicuña” de la fuente Santa Rosa, y las que se identifiquen posterior a la aprobación de esta ordenanza.

Art. 160.- El objetivo principal.- Plantear el ordenamiento territorial de las cuencas hídricas y el uso del suelo en las áreas de captación de agua, en la Jurisdicción cantonal de Santa Cruz, para proteger los mantos freáticos y asegurar la disponibilidad, demanda y calidad de este recurso natural.

Proteger el recurso hídrico dentro de la divisoria de agua, áreas contiguas a las fuentes, escurrimientos, acumulaciones y depósitos naturales de agua, y áreas de recarga de los cuerpos hídricos.

Promover acciones tendientes a conservar y rehabilitar ecológicamente las áreas de protección e influencia, utilizando especies nativas y endémicas para la reforestación, además de otras especies consideradas beneficiosas para el convivir humano.

Art. 161.- Demarcación, uso del suelo y categorías de las áreas de manejo en el Pozo Profundo y Santa Rosa:

1. Para el Pozo Profundo y la cuenca Pelikan Bay se consideran cuatro áreas de protección:
 - a) Constituye el “Área de Recarga” la zona de protección del agua de precipitación, que se escurre e infiltra para alimentar al acuífero “Pozo Profundo”. Se ubica en las siguientes coordenadas.

ID	COORDENADA ESTE (X) m	COORDENADA NORTE (Y) m
1	796282,47294	9926726,07967
2	796001,71507	9923440,17277
3	797207,93406	9922681,08668
4	798715,70780	9921412,47705
5	799017,26255	9923076,22738
6	798694,91092	9926705,28279

- b) La cuenca de recarga natural “Pelikan Bay” se extiende desde el “Cerro Croker” que es de competencia y jurisdicción del Parque Nacional Galápagos, pasando por las coordenadas señaladas anteriormente.

- c) El “área de Influencia” abarca toda la extensión de la fractura del pozo profundo incluyendo la infraestructura, lotizaciones y sector agropecuario ubicado entre las siguientes coordenadas:

ID	COORDENADA ESTE (X) m	COORDENADA NORTE (Y) m
1	796009,38615	9923433,82812
2	795928,14569	9923190,10673
3	798363,90885	9921378,15427
4	798685,96926	9921407,16872
5	797194,62647	9922666,39589

- c) El Área de Inspección Sanitaria (Área de protección absoluta), corresponde a una zona de protección rigurosa de 1200 m. a lo largo de la fractura y 200 m de ancho. Ubicada en las siguientes coordenadas.

ID	COORDENADA ESTE (X) m	COORDENADA NORTE (Y) m
1	798060,84265	9921912,94583
2	798063,03616	9921649,76830
3	797129,55821	9922426,18194
4	797197,06210	9922668,59738

- d) En el “Área Operacional del Pozo” se encuentra la infraestructura de bombeo e inspección del acuífero ubicada en las coordenadas:

ID	COORDENADA ESTE (X) m	COORDENADA NORTE (Y) m
1	797611,71030	9922163,90301
2	797655,23699	9922076,84964
3	797718,48671	9922105,75408
4	797669,51918	9922192,80746

2. Para la conservación del recurso hídrico en el sector de Santa Rosa se consideran dos áreas de protección:

- a) El “Área de Operación del Acuífero” corresponde al área cercada ubicada a 44,3 metros a la redonda del afloramiento localizado en las coordenadas 797771 "Coordenada ESTE 9920741"Coordenada

Norte, donde se prohíbe totalmente cualquier actividad contaminante en el afloramiento del acuífero y dentro de la infraestructura que almacena el recurso hídrico.

- b) El “Área de Recarga de Santa Rosa” constituye la zona que permite la infiltración de la mayor cantidad de agua para el almacenamiento en el cuerpo de agua subterránea y abarca un área de 0.12 km² aproximadamente, ocupando la totalidad del cerro Vicuña. Dentro de esta área se prohíbe cualquier tipo de actividades incompatibles con la protección de la zona, destinando este espacio exclusivamente para la protección y la recuperación de la cobertura vegetal.

Art. 162.- De las obligaciones del Gobierno Municipal de Santa Cruz: El Municipio considerará los criterios técnicos para determinar el caudal adecuado de explotación; en coordinación con la Secretaría Nacional del Agua.

1. El Gobierno Autónomo descentralizado Municipal de Santa Cruz, emprenderá campañas de reforestación en las cabeceras de las cuencas hidrográficas y promoverá la creación de bosques y vegetación protectores en conformidad con la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre. Las áreas de protección, especialmente la operacional y de protección absoluta, son prioritarias para ser restauradas con vegetación nativa y endémica de Galápagos en coordinación interinstitucional.
2. Como medida de control de la contaminación de los cuerpos de agua se establece, que es prioridad del Municipio colaborar con las entidades encargadas de promover técnicas y métodos de cultivo libres de agroquímicos.
3. Se establece como prelación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, en coordinación interinstitucional, gestionar la construcción de un sistema adecuado de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales. El Gobierno Municipal de Santa Cruz, en coordinación con otras dependencias institucionales, diseñará y construirá el sistema de alcantarillado para Bellavista, Santa Rosa y otros sitios de importancia hidrográfica de Santa Cruz; realizando el correspondiente tratamiento y llevando los desechos, fuera del área de protección de los acuíferos.
4. Los propietarios considerados dentro de las áreas de protección, recibirán de manera prioritaria, y permanente, los servicios comunitarios que ofrece el Gobierno Municipal de Santa Cruz.

5. Para los efectos de esta Ordenanza, serán considerados como fuentes potenciales de contaminación, los desechos sólidos, líquidos o gaseosos de procedencia industrial, artesanal, agropecuaria, municipal o doméstica que no se dispongan bajo el proceso adecuado.
6. Se vigilará el cumplimiento de las normas establecidas en el Anexo 1 del TULAS, realizando un seguimiento de los parámetros para las descargas en cuerpos de aguas o sistemas de alcantarillado, a discreción de la Dirección de Gestión Ambiental de la Municipalidad.
7. La Dirección de Obras Públicas, de Planeamiento Urbano, y Gestión Ambiental, no entregarán los respectivos permisos dentro de las áreas de protección permitidas, ni aprobarán los planos que no posean la infraestructura física que permita que las aguas servidas negras sean tratadas mediante sistemas ecológicos.

Art. 163.- De las obligaciones de los usuarios y propietarios:

1. Las personas naturales o jurídicas que producen residuos sólidos dentro de las áreas de protección, deberán entregarlos completamente al encargado de su disposición dentro del Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos Municipal, para que sean eliminados fuera de las áreas de protección o a discreción de los gestores.
2. Los desechos tóxicos, como aceites, lubricantes, baterías y similares, deberán ser entregados a los encargados de gestionar estos residuos dentro del “Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos Municipal”, en concordancia con el artículo 32 del Reglamento para la Gestión Integral de los Desechos y Residuos para las Islas Galápagos.
3. Las construcciones de cualquier tipo, que se encuentren dentro de las áreas de protección, permitidas por el presente instrumento; deberán poseer un sistema de tratamiento de aguas residuales interno acorde a su generación de residuos.
4. El traslado y movilización de combustibles y otras sustancias potencialmente contaminantes se realizará a partir de las 07H00 hasta las 17H00, a una velocidad máxima de 20 km/h en las zonas de protección señaladas.
5. Toda infraestructura que se construya en el área rural, principalmente en las protecciones señaladas, debe contar con un sistema de recolección de agua pluvial

conformado por una cisterna de almacenamiento, tuberías de recolección y techado, de acuerdo a las especificaciones señaladas por las direcciones técnicas municipales correspondientes.

6. En los planos constructivos deberá constar los niveles donde deben ubicarse la infraestructura de eliminación de aguas residuales; de tal manera que el diseño sea compatible con el sistema de alcantarillado público.
7. Queda prohibido en las áreas de protección, descargar contaminantes, sin sujetarse a las correspondientes normas técnicas, regulaciones y permisos, cualquier tipo compuesto agroquímico que pueda contaminar el suelo y afectar a la calidad del agua que alimenta los acuíferos de donde se capta el agua de consumo humano.
8. Prohíbese el almacenamiento masivo de aceites, combustible y agroquímicos dentro de todas las áreas de protección, sin que cumpla con los requerimientos técnicos ambientales.
9. Se prohíbe la disolución de sustancias contaminantes señaladas en los artículos anteriores, que se derramen en la superficie del suelo dentro de las áreas protegidas.
10. De la comercialización del agua.- Se prohíbe la comercialización sin tratamiento del agua para consumo humano, sin justificativos técnicos y permisos correspondientes que garanticen la calidad del agua.

Art. 164.- De las prohibiciones y restricciones en el área de recarga.-

1. En el área de influencia y de recarga se define el uso de suelo principalmente para agricultura y ganadería no intensiva, además de uso para la protección de los cuerpos de agua.
2. El desarrollo de construcciones dentro del área de recarga, deberán poseer los debidos permisos y sujetarse a las regulaciones aquí establecidas.
3. Para los asentamientos humanos localizados en el Área de Recarga e Influencia, se desarrollarán las acciones necesarias, para tratar los desechos de forma adecuada; y evacuarlos fuera de las áreas de protección.

Art. 165.- De las prohibiciones y restricciones en el área de influencia.

1. La construcción de viviendas e infraestructura será limitada y restringida, teniendo como prioridad un uso de suelo agrícola no intensivo y/o de protección. La Dirección de Planificación normará el uso y ocupación de esta área, considerando criterios de protección de la misma.
2. Se prohíbe todo tipo de fraccionamiento y lotizaciones de terrenos a gran escala.
3. Si en la zonas de recarga e influencia se establecieren tratamientos privados de aguas residuales, deberán obtener el respectivo permiso municipal previo, de manera que puedan ser evaluados periódicamente.

Art. 166.- De las prohibiciones y restricciones del área de inspección sanitaria (protección absoluta).- En el Área de Inspección Sanitaria (protección absoluta) se prohíbe:

1. Urbanizar, lotizar, construir viviendas y expandir la red vial.
2. Actividades agrícolas, ganaderas, pecuarias, avícolas.
3. Tala de bosques y arbustos.
4. Sistemas de tratamiento de agua a través de fosas sépticas y letrinas, y otras actividades que de una u otra forma puedan contaminar el acuífero.

Art. 167.- De las prohibiciones y restricciones del área de operación del pozo: Prohíbese cualquier tipo de actividad en el área operacional del pozo que no esté relacionada con la actividad de monitoreo, conservación y funcionamiento del sistema de pozos.

Art. 168.- De las sanciones: En general las sanciones previstas en esta norma se aplicarán independientemente de las acciones penales a que hubiere lugar, según el Código Penal y el resto de instrumentos normativos nacionales. Los delitos que pueden surgir del irrespeto de la presente ordenanza, se encuentran señalados en los Capítulos X -A del Título IV del Código Integral Penal.

Art. 169.- Autoridad para aplicación de sanciones.- El Comisario Municipal es la única autoridad competente para imponer las multas emitidas en la presente norma. Las demás autoridades que, a raíz de las disposiciones de esta ordenanza se crearen, podrán solicitar del Comisario

Municipal, la aplicación de multas informándole en detalle los hechos ocurridos y el resolverá lo que juzgue oportuno.

Art. 170.- Acción popular.- Con el fin de proteger los derechos ambientales individuales o colectivos, concédase acción pública a las personas naturales, jurídicas o grupo humano para denunciar la violación de las normas ambientales dispuestas en la presente ordenanza.

Art. 171.- Sanciones por faltas.-

1. La Autoridad de aplicación procederá a dictar las siguientes medidas sancionadoras:

- a) Cualquier actividad que se desarrolle en el área operacional del pozo y en el área de inspección sanitaria (protección absoluta) que pueda producir contaminación o que irrespete la presente Ordenanza, se suspenderá inmediatamente y se aplicará la sanción más rigurosa, sin necesidad de una previa advertencia por escrito.
- b) Cuando llegare a conocimiento de las instancias municipales pertinentes, que se está alterando de alguna manera el espacio físico restringido en la presente ordenanza, pero que no comprometa la seguridad del espacio de operación del pozo y de inspección sanitaria (protección absoluta), se le advertirá por escrito que se abstenga de seguir con su ilegal iniciativa; y, ordenará el señor Comisario Municipal la paralización inmediata y la reparación del medio bajo responsabilidad del actor.
- c) Si a pesar de habersele notificado de la prohibición de su irrespeto a la Ordenanza, el contraventor continua en el incumplimiento de la presente norma, se lo multará con el equivalente al valor de uno a diez salarios mínimos unificado general y el decomiso de los productos, semovientes, herramientas, equipos, medios de transporte y demás instrumentos utilizados en estas acciones sin perjuicio de la acción penal correspondiente y en los términos del artículo 65 del Código Penal.
- d) Si de los actos conducentes a la alteración del espacio hídrico protegido, se desprende la existencia de una acción tipificada como delito en el Código Penal, el señor Comisario de Policía Municipal de Santa Cruz, realizará el debido informe con duplicados de todo lo actuado y debidamente certificado procederá a enviarlo al señor Agente Fiscal Distrital de Santa Cruz para su conocimiento;

2. Los propietarios de tierras inmersas en la presente Ordenanza, que no cumplan con lo dispuesto en la misma, serán sancionados de acuerdo al presente capítulo sin perjuicio de las sanciones penales correspondientes;
3. Los dueños, promotores de fraccionamientos de tierras que no cumplieren con lo señalado en esta Ordenanza, serán sancionados con una multa que va desde cuatro hasta veinte salarios mínimos unificados y la paralización inmediata de los trabajos hasta que no cumpla con lo preceptuado en la norma vigente;
4. Toda persona natural o jurídica que, en el curso de sus actividades empresariales o industriales defina que las mismas pueden ocasionar o están produciendo daños ambientales dentro de las áreas protegidas señaladas en el presente documento, está obligada a informar inmediatamente sobre ello al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, sin perjuicio a lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Gestión Ambiental.
5. El servidor público municipal que fuere autor, cómplice o encubridor de la entrega de permisos, o aprobación de planos que no prevea lo señalado en esta Ordenanza, será inmediatamente destituido de sus funciones, además de recibir oportunamente la sanción penal que le corresponda;
6. Las sanciones establecidas en este capítulo determinarán que en caso de reincidencia se aplicará la multa más alta;
7. Las personas naturales, jurídicas o grupos humanos, vinculados por un interés común y, afectado directamente por la acción u omisión dañosa, podrán interponer ante el Juez competente, acciones por daños y perjuicios y por el deterioro causado a la salud o al medio ambiente.

Art. 172.- De la jurisdicción y el procedimiento:

1. Las imposiciones de las sanciones establecidas en esta norma, serán de competencia del Comisario Municipal, cuando lleguen a su conocimiento de cualquier forma, que se está cometiendo una infracción al contenido de la presente Ordenanza.
2. Cuando la denuncia de cualquier infracción provenga de un informe escrito de cualquier instancia municipal, este servirá como documento habilitante para iniciar el expediente legal en contra del o los infractores.

3. Habrá lugar al recurso de apelación ante el seno del Gobierno Municipal de Santa Cruz.

Art. 173.- Procedimiento:

4. Cuando se hubiere cometido una infracción a esta Ordenanza, se notificará al inculpado concediéndole el término de cuarenta y ocho horas para que conteste los cargos existentes en su contra, hecho lo cual, o en rebeldía, se abrirá la causa prueba por el término de cuatro días, y expirado éste, se dictará la resolución dentro de cuarenta y ocho horas.
5. El Comisario Municipal o el empleado designado para la respectiva investigación, deberá proporcionar al juzgador todos los pormenores de la contravención o delito en su caso, valiéndose para ello de fotografías, inspecciones, videos, grabaciones, versiones o cualquier otro tipo de prueba que la presente que la Constitución Política del Estado Ecuatoriano, las leyes y la presente Ordenanza le admita.
6. El recurso de apelación se podrá interponer en el término de tres días posteriores a la notificación de la resolución. Este recurso será resuelto en el término máximo de quince días posteriores a la recepción del expediente, en mérito de los actos; pero se podrá disponer de oficio las diligencias necesarias para el esclarecimiento de los hechos.
7. Cuando la autoridad sancionadora considere que además de la infracción a esta norma, se ha cometido delito perseguible de oficio, remitirá las copias necesarias al Agente Fiscal competente, para que inicie el respectivo enjuiciamiento.

Art. 174.- De aguas subterráneas.- Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección de Gestión Ambiental y/o empresa pública de agua y alcantarillado para su criterio técnico, para su aprobación.

Por lo cual está totalmente prohibido:

1. Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua.
2. Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

3. Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño.
4. Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental, al organismo que ejerza la rectoría sobre el manejo del agua.
5. Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

CAPITULO XII

LOS RIESGOS NATURALES Y SU GESTIÓN

SECCIÓN I

DE LOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Art. 175.- La planificación preventiva.- Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes. No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de “riesgo no mitigable”.

Art. 176.- *El riesgo en la edificación.*- El informe de regulación cantonal incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

SECCIÓN II

DE LA GESTIÓN DE RIESGOS, CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art. 177.- Construcciones sismo resistentes.-

1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las Normas básicas de arquitectura y urbanismo y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes del Código Ecuatoriano de la Construcción, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

3. En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones.

- a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores prácticas de ingeniería estructural.
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. 178.- *Normas de protección contra incendios.*-

1. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a las Normas básicas de arquitectura y urbanismo; y, deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios.

2. Las construcciones deberán adecuarse a las Normas de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Art. 179.- *Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas).*-

1. La accesibilidad al medio físico es un bien público consagrado en términos de derecho ciudadano, a través del cual, toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana y hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.

2. Se entiende también por accesibilidad a la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permiten a cualquier persona su libre utilización, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.
3. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Normas básicas de arquitectura y urbanismo y observar las normas de accesibilidad de las personas al medio físico establecidas por el INEN.

CAPITULO XIII

DE LAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES, DISPOSICIONES GENERALES

Art. 180.- La Licencia Cantonal Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.- Es el acto administrativo mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, autoriza a su titular el ejercicio de su derecho preexistente a autorizar el uso suelo o a edificar dentro de la jurisdicción cantonal.

SECCIÓN I

EL ESPACIO PÚBLICO

Art. 181.- Definición.- El espacio público constituye el sistema en el que se relacionan e integran las áreas, zonas y equipamientos de la circunscripción territorial del cantón, y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, sean de dominio público o privado, que constituye el escenario de la interacción social en la que los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad.

Art. 182.- De los componentes y elementos del espacio público.-

1. Son componentes del espacio público los siguientes:
 - a) Los bienes públicos de uso público establecidos en la ley;
 - b) Los bienes de propiedad privada destinados al uso público
 - c) Todos los elementos naturales o construidos que existan, se implanten o instalen en los bienes de uso público.
2. Conforman el espacio público los siguientes elementos:

Elementos constitutivos:

- a) Las áreas del sistema de circulación peatonal y vehicular, constituidas por los componentes de

los perfiles viales tales como derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, pasos peatonales, escalinatas, bulevares, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles. Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos;

- b) Las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre y zonas de cesión gratuita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.
- c) Las áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos, murales, esculturas, fuentes ornamentales y/o accidentes geográficos; y,
- d) Las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

Elementos complementarios:

- a) Componentes de la vegetación natural e intervenida;
- b) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como vegetación herbácea, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques; y,
- c) Los componentes urbanos: mobiliario y señalización.

Mobiliario Urbano:

- Los elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos y lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.

- Elementos de organización tales como paradas de buses, y semáforos.
- Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles,
- Jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación tales como juegos infantiles, juegos para adultos.
- Elementos de servicios como parquímetros, ventas, casetas de turismo.
- Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de video-vigilancia, cámaras de video para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Señalización urbana:

- Elemento de nomenclaturas domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación e información.
- Elementos de publicidad pública o privada: vallas, paneles, etc.

Art. 183.- Gestión y competencia sobre el espacio público.- El Concejo Cantonal, previo a la presentación de la propuesta de la Secretaría Técnica de Planificación en coordinación con la Dirección Financiera, la Dirección de Planificación Urbana y Rural y las empresas públicas, expedirá las políticas municipales relacionadas con la gestión del espacio público en el marco de la planeación del ordenamiento del territorio de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Movilidad Sustentable de Santa Cruz, Agenda de Servicios Públicos, y otros que se elaboren específicamente para el espacio público, referentes a:

- a) Definición del sistema del espacio público y delimitación de los elementos que lo constituyen como parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial u otros instrumentos de planificación;
- b) Definición de estrategias, programas y proyectos;
- c) Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio

público;

- d) Desarrollo de mecanismos de observación, monitoreo, participación y gestión; y,
- e) Desarrollo de la normalización y estandarización de los elementos del espacio público.

Art. 184.- *Modificación del destino.*- El destino de los bienes de dominio público solo podrá ser modificado por el Concejo Cantonal, de acuerdo a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

Art. 185.- De las autorizaciones de usos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz podrá autorizar el uso de áreas públicas de recreación activa o pasiva a organizaciones sociales, personas jurídicas o de derecho privado. Igualmente, se podrá delegar la administración, mantenimiento y equipamiento de estas para usos compatibles, a la asignación de uso de la zona.

Art. 186.- *De la accesibilidad al espacio público.*- Los parques, zonas verdes, vías, parterres y demás espacios que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin autorización municipal.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, de conformidad con las Normas básicas de arquitectura y urbanismo y normas específicas sobre la materia.

Art. 187.- Normas aplicables a los bienes que constituyen equipamiento urbano.-

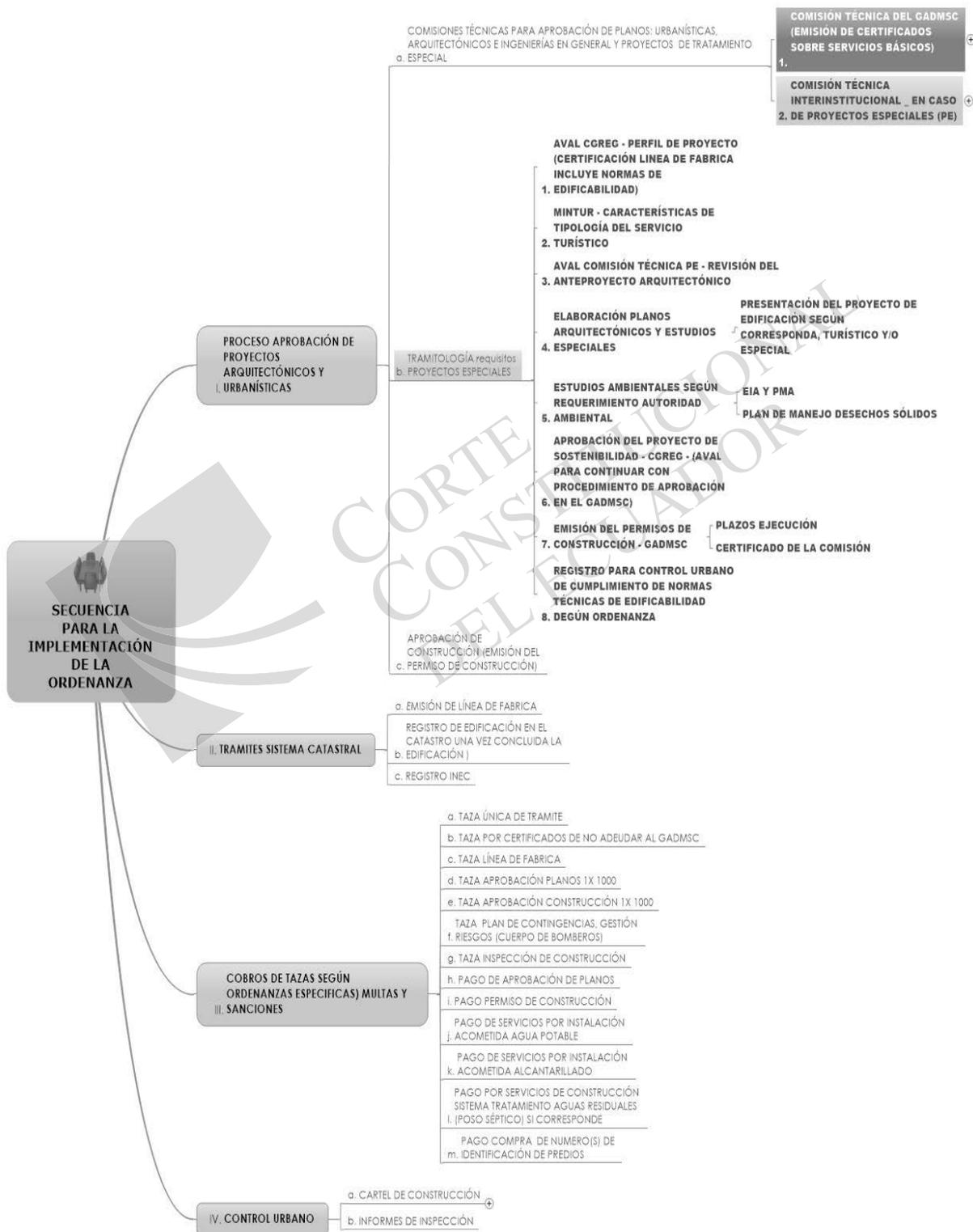
1. Los componentes del equipamiento urbano podrán ser realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, el Gobierno Nacional y personas o instituciones de carácter privado, aisladamente o en asociación, siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente, la programación y reglamentaciones respectivas.
2. En el caso del numeral anterior deberá suscribirse un convenio de transferencia de competencia provisional en el que se hará constar el periodo de vigencia para revertir la competencia al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.
3. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, a través de su órgano competente, establecerá políticas, programará y regulará los tipos, características, implantaciones, localizaciones y modalidades de acceso, uso y goce del conjunto de

los componentes del equipamiento urbano. El mismo constará en el modelo de gestión a adoptarse.

SECCIÓN II

IMPLEMENTACIÓN DE LA ORDENANZA

Art. 188.- Secuencia para la implementación de la ordenanza.-



I. PROCESO APROBACIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS

A. se conformará comisiones técnicas para aprobación de planos: urbanísticas, arquitectónicos e ingenierías en general y proyectos de tratamiento especial.

1. Para proyectos de competencias municipales se conforma la Comisión técnica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, en cuyas instancias se emitirán los correspondientes certificados sobre servicios básicos.

2. Dirección planificación urbana y rural.

Jefatura de agua potable y alcantarillado.

Dirección obras públicas.

Unidad gestión de riesgos.

Dirección de gestión ambiental.

Cuerpo de bomberos.

3. Comisión técnica interinstitucional.- En caso de proyectos especiales (PE) especialmente los proyectos que requieren del aval del Consejo de Régimen Especial de Galápagos.

Representante técnico/a del Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Santa Cruz.

Representante técnico/a Consejo de Régimen Especial de Galápagos.

Representante técnico/a del Ministerio de Turismo.

Representante técnico/a Parque Nacional Galápagos.

Representante técnico/a ELEGALAPAGOS

Representante técnico/a CCP (Consejo Cantonal de Planificación)

Representante técnico/a otros, según el caso específico.

B. Tramitología y requisitos denominados proyectos especiales.

1. Aval del Consejo de Gobierno de Régimen Especial.- Perfil de proyecto (certificación línea de fábrica incluye normas de edificabilidad).

2. Ministerio de Turismo- características de tipología del servicio turístico.

3. Aval comisión técnica pe-revisión del anteproyecto arquitectónico.

4. Elaboración planos arquitectónicos y estudios especiales.

5. Presentación del proyecto de edificación según corresponda, turístico y/o especial.

6. Estudios ambientales según requerimiento autoridad ambiental.

7. Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo en Plan Ambiental.

8. Plan de manejo desechos sólidos

9. Aprobación del proyecto de sostenibilidad – Consejo de Gobierno de Régimen Especial de Galápagos -(aval para continuar con procedimiento de aprobación en el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal de Santa Cruz.

10. Emisión del permisos de construcción-Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.

11. Plazos ejecución.

12. Certificado de la comisión.

13. Registro para control urbano de cumplimiento de normas técnicas de edificabilidad según ordenanza.

C. Aprobación de construcción (emisión del permiso de construcción).

II. TRÁMITES DEL SISTEMA CATASTRAL

A. Emisión de línea de fábrica.

B. Registro de edificación en el catastro una vez concluida la edificación).

- C. Registro Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- D. Demás requerimientos de esta ordenanza.
- III. COBROS DE TASAS SEGÚN ORDENANZAS ESPECIFICAS) MULTAS Y SANCIONES

Tasa única de trámite.

Tasa por certificados de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.

Tasa línea de fábrica.

Tasa aprobación planos 1x1000.

Tasa aprobación construcción 1x1000.

Tasa plan de contingencias, gestión riesgos (cuerpo de bomberos).

Tasa inspección de construcción.

Pago de aprobación de planos.

Pago permiso de construcción.

Pago de servicios por instalación acometida de agua potable.

Pago de servicios por instalación acometida alcantarillado.

Pago por servicios de construcción sistema tratamiento de aguas residuales (pozo séptico) si corresponde.

Pago compra de número(s) de identificación de predios.

IV. CONTROL URBANO

- A. Cartel de construcción.

Asignación de uso nombre proyecto, foto edificación, propietario monto y plazos ejecución.

- B. Informes de inspección.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA:

Los parámetros para la georreferenciación de la cartografía temática tendrán las siguientes proyecciones y coordenadas de referencia:

UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR UTM

Falso Este: 500.000; Falso Norte: 10`000.000

Zona geográfica: 15; Hemisferio: Sur

Meridiano central: 93° W

Factor de escala: 0,9996

Elipsoide GCS_WGS_1984

Datum D_WGS_1984

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Una vez aprobada la presente ordenanza se procederá a la actualización de la ordenanza de límites urbanos de Santa Cruz que incluye la zona urbana satélite (El Bosque, Miramar y Tomas de Berlanga) y áreas de Cementerio, Terminal de transferencia de Carga y Terminal de Transferencia de Pasajeros pertenecientes al área urbana de Bellavista.

SEGUNDA.- Actualizar y/o derogar todas las ordenanzas que se relacionen o tengan lineamientos que cumplirse en relación a esta ordenanza.

TERCERA.- La Dirección de Planificación Urbana y Rural se encargará de la formulación de los proyectos arquitectónicos y urbanísticos que contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar alternativas considerando las incidencias del paisaje en la configuración urbana la ciudad.

CUARTA.- La Dirección de Planificación Urbana y Rural en coordinación con la Secretaria Técnica de planificación y Desarrollo sustentable, elaborarán las Normas Básicas de Arquitectura y Urbanismo a ser aplicadas en el cantón Santa Cruz.

QUINTA.- La Dirección de Planificación Urbana y Rural, se encargará de la implementación, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

SEXTA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, a los veintitrés días del mes de mayo del dos mil dieciséis.

f.) Sr. Leopoldo Bucheli Mora, Alcalde.

f.) Ab. Wilma N. Vargas Castillo, Secretaria de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSION.- CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO DE PUERTO AYORA, BELLAVISTA Y SANTA ROSA DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SANTA CRUZ Y SUS CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANOS Y RURALES**”, fue conocida, discutida y aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Cantonal de Santa Cruz, durante el desarrollo de las sesiones del quince de septiembre del dos mil quince y veintitrés de mayo del dos mil dieciséis respectivamente, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

f.) Ab. Wilma N. Vargas Castillo, Secretaria de Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL DE SANTA CRUZ.- A los treinta días del mes de mayo del dos mil dieciséis. **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, COOTAD, remítase tres ejemplares de la presente ordenanza, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.-

f.) Ab. Wilma N. Vargas Castillo, Secretaria de Concejo.

ALCALDIA DEL CANTON SANTA CRUZ.- A los treinta y un días del mes de mayo del dos mil dieciséis, a las 10H00, de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO** la presente ordenanza y dispongo la publicación de la norma aprobada en el dominio web de la Institución.

f.) Sr. Leopoldo Bucheli Mora, Alcalde.

PROVEYÓ Y FIRMÓ la providencia que antecede el Señor Leopoldo Bucheli Mora, Alcalde del Cantón Santa Cruz, en la fecha y hora antes indicada.

f.) Ab. Wilma Vargas Castillo, Secretaria de Concejo Cantonal.



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbese



Quito
Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835
3941-800 Ext.: 2301

Guayaquil
Av. 9 de Octubre N° 1616
y Av. Del Ejército esquina,
Edif. del Colegio de Abogados del Guayas,
primer piso. Telf. 252-7107



www.registroficial.gob.ec



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

122 años

de servicio al país

