

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA MANÁ**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE
ESTABLECE EL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL;
USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL
SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO Y PARA REGULAR LA
PRESERVACIÓN DEL TERRITORIO**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LA MANA

EXPOSICION DE MOTIVOS

El crecimiento de la población exige el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes del Cantón La Maná y por ende cambios mejoramientos cuantitativos y cualitativos para satisfacer el goce pleno de los derechos amparados en la Constitución de La República. Por lo tanto, es necesario un plan de desarrollo y además un instrumento técnico normativo del ordenamiento territorial que delimita espacios geográficos y asigna usos y parámetros para la ocupación del suelo urbano y rural, de forma que el territorio cantonal tenga un desarrollo equilibrado, equitativo y sostenible.

La Constitución de la República establece que los ciudadanos tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respecto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural;

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructural y urbanístico; y que de igual manera tendrá el componente participativo como mandatorio.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento normativo de planificación territorial, que integra el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que fija los parámetros de regulación y gestión del uso, ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y modelo territorial deseado del cantón La Maná.

El PUGS procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón La Maná, configurando la estructura territorial, el desarrollo físico y distributivo de usos, equipamientos, actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de Ordenamiento Territorial y a su vez de cada uno de los polígonos de intervención que se incorporen.

Es necesario alcanzar un desarrollo ordenado y socialmente equitativo del sistema de asentamientos humanos de la ciudad de La Maná, de las cabeceras de la parroquias Pucayacu y Guasaganda, de los sectores rurales con tendencias a la conformación de núcleos de población, de los sectores de crecimiento, de las urbanizaciones exteriores y del conjunto del territorio rural cantonal, controlando las tendencias de crecimiento desordenado que caracterizan tendencia actual de crecimiento urbano cantonal.

El ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse controlando también las áreas de influencia que circundan a la Ciudad, a las cabeceras de las parroquias, a los corredores de

crecimiento y a las urbanizaciones exteriores, puesto que constituyen en sí mismas un patrimonio que es necesario conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener el equilibrio ecológico, cuanto para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural.

La finalidad es establecer una adecuada distribución de las actividades de la población en el espacio urbano, de tal manera que entre ellas se establezcan relaciones complementarias, se optimice la utilización de los servicios, infraestructuras y equipamientos, se eliminen los problemas de incompatibilidades entre usos y se homogenicen las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio para los diferentes grupos de edad y estratos sociales.

CONSIDERANDO

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

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

Que, el inciso primero del artículo 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay.

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

Que, el artículo 32 de la Constitución determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el

derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud.

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 264, en los numerales 1 y 2 la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la Ley: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera*

articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.”;

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

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

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

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

Que, el artículo 389 en su inciso primero y numeral 3 establece que: el Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...);

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

Que, el artículo 415 de la Constitución señala que: el Estado central y los gobiernos

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

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

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

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

Que, el artículo 55 literales a), b) y j) del COOTAD, señala como competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal sin perjuicio de otras que determine la Ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón; preservando y garantizando el acceso de las personas;

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

Que, el inciso primero y segundo del artículo 140 del COOTAD señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio

se gestionan de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...);

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

Que, en el artículo 323 del COOTAD se determina que: “El órgano normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...);

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Concejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación 5 presupuestaria

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

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

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

Que, en el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción.- En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de Inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En dichos casos, las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto. En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior.

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

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: “(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que inciden significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

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

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

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

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

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales

de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

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

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

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID-19. En el caso de realizar alguna intervención que según lo normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.

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

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

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso

y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

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

Que, el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (2017) vigente, aprobado en el 09 de mayo de 2017, por lo tanto, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Maná, normar y regular el régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural.

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

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

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO; Y, PARA REGULAR LA PRESERVACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ

TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

Art. 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto poner en vigencia la actualización del plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), conforme la disposición transitoria quinta de la LOTUGS (ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo).

a) La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Maná, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización

racional del territorio. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son: mejorar la calidad de vida y de trabajo; y, mejorar la calidad ambiental.

b) El objetivo principal del Plan es convertirse en el instrumento de gestión y promoción del desarrollo del Cantón La Maná, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sustentable y sostenible del territorio.

c) Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el Plan organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los sistemas: biofísico, económico productivo, socio cultural, asentamientos humanos, movilidad energía y conectividad y político institucional.

d) Dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano y rural en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales, acorde a la situación de emergencia general en el país y realidades territoriales conforme al diagnóstico de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, por lo que se incorpora en el diagnóstico, en la propuesta y en el modelo de gestión las variables de la emergencia, los riesgos y las vulnerabilidades a los que está expuesta la población, instituciones, y sistemas de soporte en el territorio.

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

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

g) Mejorar las condiciones del hábitat definiendo las normas mínimas de diseño y construcción que garanticen niveles normales de funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene en los espacios urbanos y edificaciones y, además que permitan prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente.

h) Fomentar la conservación, consolidación y mejora de los inmuebles declarados de interés cultural se realizará según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento y en aquellas disposiciones pertinentes de la presente normativa y aquellas especiales que para el efecto dicten los organismos pertinentes.

i) Regular en el Cantón La Maná, los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

Art. 2.- Aplicación e Interpretación de Normas. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas ante los presentes lineamientos y otras concordantes de la materia; y, en materia de Derechos se aplicará lo dispuesto en el artículo 426 Constitucional.

- a) Priorización en los casos de contradicción con otras normas, aplicando el interés social en el marco de la emergencia antes que el particular, no quebrantar derechos subjetivos;
- b) Las normas que restringen derechos o establecen excepciones no se aplicarán por analogía;
- c) Prevalecerá el orden jerárquico de las normas, prevaleciendo el principio establecido en el Art. 425 inciso tercero de la Constitución de la República.

Le corresponderá al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Unidad de Planificación del GADM del cantón La Maná.

Art. 3.- Ámbito de aplicación. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza, comprende el Cantón La Maná, en las categorías de suelo urbano y suelo rural, definidos por los planes parciales y delimitados por las respectivas ordenanzas. Tendrá como finalidad procurar el ordenamiento del territorio de acuerdo a la normativa vigente, ejerciendo control sobre el mismo como competencia exclusiva, sobre toda intervención en el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo que se realice en el Cantón.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Maná, tiene una vigencia temporal hasta el año 2032 pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal de La Maná, debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Maná, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal del cantón La Maná, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión

Art. 4.- Irretroactividad. - La ordenanza que se expide regirá para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto:

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

Art. 5.- Casos no previstos. - Los casos no previstos en la presente ordenanza, serán resueltos por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La

Maná, de manera general; con este fin, se realizará una inspección conjunta entre, los miembros del Concejo cantonal de Planificación, la Procuraduría Síndica Municipal, y el interesado, previo informe técnico elaborado por instancia Técnica Municipal de Planificación que fundamente con la normativa y la situación encontrada.

Art. 6.- Vigencia. - La vigencia de la presente ordenanza corresponde al año de proyección temporal del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, por lo que constituirá una política pública del GAD municipal, la continuidad de su aplicación normativa; entrará en vigencia y aplicación a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial. Con respecto al Plan de Uso y Gestión de Suelo, tendrá vigencia por doce años desde su aprobación.

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

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción del GAD Municipal del cantón La Maná, y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Art. 7.- Supremacía Normativa. - Las disposiciones de la presente Ordenanza deberán Subordinarse al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y no podrán contener disposiciones que contravengan con Leyes, Códigos y normativa de carácter nacional. Las normas contenidas en esta ordenanza, prevalecen sobre las de cualquier otra en materia de ordenamiento territorial, aún sobre otras ordenanzas y las normas de carácter especial.

Art. 8.- Interpretación. - La interpretación de las disposiciones de la Ordenanza en caso de necesitarlo, solamente le compete al Concejo Municipal y le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, lo hará mediante ordenanza interpretativa, sobre la base de la documentación del PDOT y los informes de la Unidad de Planificación y de Asesoría Jurídica; esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

Art. 9.- Facultades. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, a través de sus Direcciones Departamentales, Jefaturas correspondientes y de la Unidad de Planificación, serán las encargadas de hacer cumplir y controlar con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

- a) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales el uso, ocupación y gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se puede realizar en ellos, además de la habilitación de las zonas de expansión urbana y la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.
- b) Otorgar permisos de construcción para la ejecución de obras, y emitir líneas de fábrica.

- c) Aprobar los planos de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza, las Normas Generales de Arquitectura y Urbanismo, y el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- d) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, de ser necesario; o para verificar el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.
- e) Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción.
- f) Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en la presente Ordenanza.
- g) Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación a edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpan el libre tránsito.
- h) Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la presente Ordenanza y aquellos que indique la ley.
- i) Determinar las garantías necesarias para el cumplimiento de la presente normativa.
- j) Imponer las sanciones correspondientes por violación a la presente Ordenanza.
- k) Las demás que le confieren la presente Ordenanza y las disposiciones legales aplicables.

Art. 10.- Articulación del Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT planteado en la presente ordenanza.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación.

La aplicación y ejecución del PDOT en el Cantón, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Concejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, SNDPP, del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, Sociedad civil, Sector público y privado, así como otros Organismos e instancias relacionadas.

Art. 11.- Seguimiento y Evaluación. - El GAD Municipal del cantón La Maná, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDOT Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Reportará anualmente a la SECRETARÍA TÉCNICA PLANIFICA ECUADOR el cumplimiento de las metas propuestas en el PDOT Cantonal, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La Unidad de Planificación del GAD Municipal del cantón La Maná, coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT Cantonal con las Secretarías Sectoriales.

Art. 12.- De la participación ciudadana. - Los habitantes del territorio en el respectivo nivel de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, a través de la Unidad de Planificación, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del Cantón con sus correspondientes actores sociales cada dos años desde su vigencia. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el Cantón, organizada y conformada a través de los Concejos Barriales, Concejos Parroquiales.

Toda la participación social que se realice deberá contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo, normas de distanciamiento social con respecto a la emergencia. Se deberá priorizar métodos virtuales de socialización.

Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideran aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Unidad de Planificación, para cualquier proceso que requiera la participación ciudadana

Art. 13.- De la conformación del Concejo Cantonal de Planificación. - Los miembros del Concejo Cantonal de Planificación serán designados por su autoridad competente o a la ordenanza respectiva.

Art. 14.- Participación del Concejo Cantonal de Planificación. - La Unidad de Planificación encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del PUGS si así lo requiere el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, deberá presentar al Concejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del PUGS, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Concejo, que será en todas las fases.

Art. 15.- Comisión de Planificación Cantonal. - Será la encargada de emitir conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación dentro de Concejo Cantonal, respecto a la aplicación de la presente Ordenanza, así como de lo comprendido dentro del PDOT. Las conclusiones y recomendaciones que emita la Comisión

están enmarcadas obligatoriamente en lo establecido en la presente ordenanza, en el PDOT y en Leyes directamente inherentes a la materia sobre Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 16.- Funciones de la Comisión. - Son funciones de la Comisión, las siguientes:

- a) Proponer al Concejo Municipal soluciones a casos especiales que no se encuentren normados en la presente ordenanza.
- b) Conocer, analizar y recomendar al Concejo Municipal, sobre las propuestas de modificación y reformas al PDOT y la Ordenanza presente.
- c) Sugerir políticas de desarrollo para la ciudad y el Cantón.
- d) Conocer sobre la aprobación de urbanizaciones y fraccionamientos rurales con características especiales para la creación de programas de vivienda de interés social, y legalización de tierras.

Art. 17.- Conformación de la Comisión de Planificación. – Se realizará conforme a la normativa interna del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná.

Art. 18.- Contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión del suelo. - Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) Componente Estructurante (PDOT)
- b) Componente Urbanístico (PUGS)
- c) Planes Urbanísticos Complementarios

Art. 19.- Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA/URBANA: Modo de participación general de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por Leyes, ordenanzas y convenciones.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

ADOSAMIENTO: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

AFECCIÓN URBANA: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

ALERO: Parte inferior del tejado que sobresale de la fachada con la única función de desviar el agua lluvia.

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

ALÍCUOTA: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia vertical permitida por la zonificación vigente.

ALTURA DE LOCAL: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

ÁREA DE CIRCULACIÓN: Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

ÁREA HISTÓRICA: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

ÁREA HOMOGÉNEA: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O ÁREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE: Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas o torres de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

ÁREA ÚTIL CONSTRUIDA: Área de construcción del bien inmueble, la cual puede ser: villa, departamento, local, oficina, bodega, gimnasio, consultorio, entre otros. Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

ÁREA ÚTIL DE UN LOCAL: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

ASENTAMIENTOS HUMANOS: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

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

BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

BALCÓN: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrepiso.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para las personas con capacidad reducida.

BARRIO: Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

BIEN PATRIMONIAL: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

CABINA Y/O KIOSCOS: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

CANAL DE RIEGO: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CEMENTERIO: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

COMPOSICIÓN FAMILIAR: Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar la equivalente a cuatro miembros por familia.

COMUNAS, COMUNIDADES Y RECINTOS. - Constituyen una forma de organización territorial ancestral las comunas, comunidades y recintos en donde exista propiedad colectiva sobre la tierra. Estas serán consideradas como unidades básicas para la participación ciudadana al interior de los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional descentralizado de planificación en el nivel de gobierno respectivo, siendo competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural, promover la organización de sus ciudadanos.

CONSERVACIÓN URBANA: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

CONSERVACIÓN: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

CONSOLIDACIÓN ARQUITECTÓNICA: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área o espacio de circulación horizontal.

CUNETETA: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

DEFINICIÓN VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía. Del sistema sanitario o de drenaje.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

DERECHO DE VÍA: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se

conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

DESAGÜE: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

DESARROLLO URBANO: El desarrollo urbano comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

DUCTO: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

EDIFICIO: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

EJE URBANO: Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.

EMERGENCIA: Evento adverso cuya ocurrencia o inminencia tiene potencial para afectar el funcionamiento de una entidad, territorio o sistema con daño para las personas, las

colectividades, la naturaleza, los bienes o los servicios. Se maneja con las capacidades de la propia entidad, territorio o sistema y de acuerdo con el principio de descentralización subsidiaria.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO URBANO: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y de servicios públicos.

EXCUSADO/INODORO/W.C.: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

ESPALDÓN: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía.

ESTACIONAMIENTO: Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

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

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

ETAPA DE INCORPORACIÓN: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio.

EXHUMACIÓN: Proceso de extracción ósea de los restos humanos.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

FOLLAJE: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

FOSA COMÚN: Espacio destinado a entierro masivo.

FOSA SÉPTICA: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

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

HALL: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

HITO: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significado que constituye un referente con aceptación colectiva.

INCINERACIÓN O CREMACIÓN: Reducción a cenizas del cadáver por medio del calor.

ÍNDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

INFRAESTRUCTURA: Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

INFORME VIAL: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

INTEGRACIÓN URBANA: Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

INTEGRACIÓN: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

INTERVENCIÓN: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

INVENTARIO CONTINUO: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

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

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

LÍNEA DE FÁBRICA: Certificado que contiene datos y Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación, subdivisión, fraccionamiento o similar.

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

LUBRICADORA: Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.

LUMINARIA: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.

MAMPOSTERÍA: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

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

MECÁNICA: Lugar de trabajo para arreglo y producción de partes de vehículos. Se clasifica en: Mecánica pesada, semipesada, liviana, mecánica en general, y, mecánicas de: electricidad automotriz, vidriería automotriz, de motos, de pintura automotriz, de chapistería, eléctrica, de fibra de vidrio, refrigeración, de bicicletas, y de precisión.

MEZZANINE: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación.

MITIGACIÓN: Actividades y medios empleados para reducir o limitar los efectos negativos de los eventos adversos.

MOBILIARIO URBANO: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

MOJÓN: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

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

NIVEL DE CALLE: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

NUEVA EDIFICACIÓN: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

OBRAS MENORES: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

PANDEMIA: Tal y como establece la OMS, se llama pandemia a la propagación a gran velocidad y a escala mundial de una nueva enfermedad. Lo que la diferencia de la epidemia es el grado en que aumentan los casos y su alcance internacional.

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PATIO DE ILUMINACIÓN O POZO DE LUZ: Se considera como tal a todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas.

PATIO DE MANZANA: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana. **PATIO:** Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL: Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

PORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

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

RECONSTRUCCIÓN: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

RECONSTRUIR: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES: Disminución de la vulnerabilidad en una escala suficiente para prevenir la ocurrencia de eventos adversos o de impactos con capacidad para dañar el funcionamiento de un determinado sistema; así mismo estrategias y acciones orientadas a manejar eficientemente los incidentes y las emergencias, evitando que dichos eventos escalen hacia desastres.

REESTRUCTURACIÓN URBANA: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

REMODELACIÓN: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación existente o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica, se considera los siguientes trabajos:

- Aumento en las dimensiones.
- Cambio en la cubierta.
- Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
- Del sistema sanitario o de drenaje.
- Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.

En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

RESTAURACIÓN: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

RETIRO DE CONSTRUCCIÓN: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

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

SALAS DE VELACIÓN: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

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

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE: Servicios básicos dotados por El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, que mejora la calidad de vida de la población y permite definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

SITIO INACCESIBLE: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que el PDOT destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo y equivale al área o zona urbana.

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

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

TANATOPRAXIA: Habilidad de conservar el cuerpo para que pueda demorar su descomposición final.

TERMINAL DE INTEGRACIÓN: Espacio físico donde los usuarios son transferidos de una a otra línea.

TERMINAL DE TRANSPORTE: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.

TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.

TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

TRANSFORMACIÓN: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

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

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

URBANIZACIÓN: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

USO DE SUELO COMPATIBLE: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONADO: Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Ordenanza de uso y gestión del suelo del Cantón (...) constante en la Normativa Nacional

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación, analizando su factibilidad de acuerdo a la normativa.

USO PRIVADO: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

USO PÚBLICO: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

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

VÍA PÚBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

VIVIENDA: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

VOLADIZO O VOLADO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

VULNERABILIDAD: Corresponde a las condiciones, factores y procesos que aumentan la exposición o susceptibilidad de una comunidad o sistema al impacto de las amenazas.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en sub-áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

TÍTULO II.- COMPONENTE ESTRUCTURANTE

DEL SUELO Y TRATAMIENTOS DEL SUELO.

Art. 20.- Definición de suelo. - El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental, que se proyecten y desarrollen durante la emergencia y posterior a la misma.

Art. 21.- Clasificación del suelo. - Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone LOOTUGS, y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural para la aplicación del PUGS y su respectiva ordenanza.

1. Los suelos urbanos. - son ocupados por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

2. Suelo urbano consolidado. - Es el que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) **Sostenimiento.** - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

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

3. **Suelo urbano no consolidado.**- Es el que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) **Mejoramiento Integral.** - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

b) **Consolidación.** - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieren ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

c) **Desarrollo.** - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

4. **Suelo urbano de protección.** - Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales, y los PUGS acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

5. **Suelo rural de protección.** - Es el que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la

construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

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

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

a) Conservación. - Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Recuperación. - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Estas definiciones serán aplicadas en el marco de la emergencia COVID-19 a través de los instrumentos técnicos que se generen para el aprovechamiento de recursos y con las medidas de bioseguridad según las alertas establecidas por el COE cantonal e informadas por el COE Nacional.

Los suelos rurales son los destinados principalmente a actividades agro productivas, extractivas, o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

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

Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) De Mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

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

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

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

Se le aplicará el siguiente tratamiento:

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

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

Art. 22.- Derechos de los propietarios del suelo urbano. - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

a) Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona de ordenación

en que se encuentre ubicada.

b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una

vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Art. 23.- Deberes de los propietarios del suelo urbano. - La ejecución del planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización y Ley de Régimen Propiedad Horizontal y LOOTUGS.

b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.

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

Art. 24.- Derechos de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

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

Art. 25.- Deberes de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes:

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

Art. 26.- Intervención de profesionales, gremios.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, se requiera la intervención de un profesional, gremios, para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

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

Art. 27.- Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - Cada PIT deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el Art. 4, literales 14, 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS.

Art. 28.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana. -

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

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

Art. 29.- Distribución de cargas y beneficios.- Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante ordenanza.

Art. 30.- Naturaleza jurídica de los planes. - Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean deberes tanto para la administración municipal como para los administrados, propietarios o habitantes de la circunscripción territorial.

Art. 31.- Planeamiento Territorial.- Es el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, tendientes a lograr

un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial.

1. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de las cargas y beneficios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.
2. La planificación en la circunscripción territorial se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno central y otros niveles de gobierno, a través de las categorías de ordenamiento territorial definidas en los PDOT, en las respectivas escalas 1:5000 y 1:1000 para las zonificaciones urbanas.
3. La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por la Unidad de Planificación y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná.
4. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación municipal, como requisito para obtener las correspondientes aprobaciones.

TÍTULO III.- COMPONENTE URBANÍSTICO

CAPÍTULO I.- CONTENIDOS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 32.- Del componente urbanístico. - Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos del PDOT.

Art. 33.- Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;

- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación de suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- h) Determinación de sistemas viales y complementarios;
- i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- l) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- m) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

CAPÍTULO II.- DETERMINACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL – PIT.

Art. 34.- Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT. - Estos polígonos se conformaron a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realiza a partir de la información de partida disponible por el GADM y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Art. 35.- Los polígonos de intervención territorial del cantón La Maná son: PIT-001, PIT-002, PIT-003, PIT-004, PIT-005, PIT-006, PIT-007, correspondiente al área urbana; PIT-008, PIT-009 correspondientes al área rural de expansión urbana de la cabecera cantonal; PIT-010 que corresponde al suelo urbano no consolidado de la parroquia rural Pucayacu; PIT-011 que corresponde al suelo urbano consolidado de la parroquia rural Pucayacu; PIT-012 que corresponde al suelo urbano no consolidado de la parroquia rural Guasaganda; PIT-013 que corresponde al suelo urbano consolidado de la parroquia rural Guasaganda; PIT-014 corresponde al suelo rural de producción; PIT-015 que corresponde al suelo rural de protección del cantón; PIT-016 que corresponde a los centros poblados rurales; PIT-017 corresponde al suelo rural de aprovechamiento extractivo del cantón. Sus límites, tratamientos urbanísticos y regulaciones se establecen en el Capítulo VI.

Art. 36.- Del aprovechamiento urbanístico. - De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se definieron los usos y ocupaciones del suelo que normará las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

Art. 37.- De los usos del suelo. - Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

1. Clases de usos del suelo, por su aprovechamiento. - es la destinación asignada al suelo, conforme su clasificación y subclasificación en:

- **Uso general.** - Es aquel uso definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; usos presentados en suelo urbano consolidado, usos en suelo urbano no consolidado, usos en suelo urbano de protección, usos en suelo rural de expansión urbana, uso de suelo rural y su clasificación.
- **Uso Específico.** - Son aquellos que se detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido; y dentro de éste en:
 - **Uso Principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona
 - **Uso Complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
 - **Uso Restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
 - **Uso Prohibido.** - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona.

2. No se preverán usos específicos en excepciones puntuales que por las características propias del PIT sean justificadas técnicamente por el GAD municipal dentro del informe de factibilidad que realizará la dependencia municipal responsable de la planificación y que sustentará la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal.

3. Se prohíbe en la zona urbana, zona rural de expansión urbana o plan parcial, el permiso de construcción y uso de suelo, a centros de tolerancia, y dentro de un radio mínimo de trescientos (300) metros de Centros Educativos (Guarderías, Escuelas, Colegios, Universidades o similares), Centros de Salud, Centros Geriátricos, Hospitales Públicos e Iglesias, residencia, y de acuerdo al radio de influencia.

Las directivas barriales legalmente conformadas, en el caso que existan usos de suelo otorgados por la municipalidad que causen conflictos con los vecinos del barrio podrán solicitar que dichas actividades se las cataloguen con usos restringidos bajo condiciones que imponga la Municipalidad para mitigar las molestias que dichos usos puedan ocasionar a los vecinos, en el

caso de no acatar las disposiciones Municipales en un plazo de 60 días se podrá suspender el permiso de uso de suelo otorgado.

4. La Dirección de Planificación podrá restringir el uso del suelo mediante informe técnico motivado si por razones de pendiente o inclinación y/o riesgos eminentes de edificación que considere así hacerlo en cualquiera de estos polígonos en el área ampliada.

Art. 38.- De los destinos de los usos del suelo. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad de cada Cantón:

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

- Residencial de baja densidad. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

- Residencial de mediana densidad. - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

- Residencial de alta densidad. - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

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

Tabla 1: Clasificación de uso de Suelo Comercial

USO	SÍMBOLO	TIPOLOGIA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
○ ○		COMERCIO BÁSICO		Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías,

	CO		CO/ BA	venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopadoras.
		SERVICIOS BÁSICOS		Sucursales bancarias, venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, de limpieza, mantenimiento, zapaterías, vulcanizadora.
		OFICINAS ADMINISTRATIVAS (1)		Oficinas privadas individuales
		ALOJAMIENTO DOMÉSTICO (1)		Casa de huéspedes, residenciales y albergues, posadas.
C O		COMERCIOS ESPECIALIZADOS		Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades y regalos, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de electrodomésticos, librerías, licorerías (venta en botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrierías y espejos, cafenet y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas.
				Estacionamientos públicos,

	CO	SERVICIOS ESPECIALIZADOS: A	CO/E	servicios de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos y sauna, centro de reacondicionamientos físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).
		SERVICIOS ESPECIALIZADOS: B		Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicios, mecánicas livianas, mecánicas semipesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
		COMERCIO SECTORIAL C		Comercios de menor escala, picanterías, venta de comida típica, bodegaje de artículos de reciclaje,
				centros comerciales, almacenes, comisariatos.
		COMERCIO TEMPORAL		Ferias temporales
		OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN GENERAL (2)		Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
		ALOJAMIENTO TEMPORAL (2)		Residenciales, hostales, hospederías y apartamentos- hoteles de tiempo compartido, pensiones.

		CENTROS DE JUEGO		Juegos electrónicos y de salón, galleras, billares con venta de bebidas con moderación, ping-pong, play station.
COMERCIO ZONAL	CO/ZO	CENTROS DE DIVERSIÓN	CO/ZO/1	Billares con venta de licor, salas de bolos, cantinas, bares, resto-bar, karaokes, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y recepciones.
		COMERCIOS Y SERVICIOS	CO/ZO/2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas, casas de empeño.
		VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA LIVIANA	CO/ZO/3	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en General
		ALMACENES Y BODEGAS	CO/ZO/4	Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas, centros de acopio de GLP, bodegas comerciales.
		CENTROS DE COMERCIO	CO/ZO/5	Comercios agrupados en general hasta 1000 m ² , de área útil, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
		ALOJAMIENTO	CO/ZO/6	Hoteles y complejos hoteleros.
		VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA	CO/ZO/7	Áreas de exposición y venta de maquinaria pesada

		TALLERES SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA	CO/ ZO/8	Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista.
		CENTROS COMERCIALES	CO/ ZO/9	Comercios agrupados en general mayores a 1.000m ² de área útil.

c) Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Tabla 2: Clasificación de uso de Suelo Múltiple

USO	SÍMBOLO	TIPOLOGIA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
EDUCACIÓN	ED	BARRIAL	ED/BA	Preescolar, escuelas.
		ZONAL	ED/ ZO	Colegios secundarios, unidades educativas, institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias
CULTURA	CU	BARRIAL	CU/ BA	Casas comunales
		ZONAL	CU/ ZO	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación, bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.
		CIUDAD	CU/ CI	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.
SALUD	SA	BARRIAL	SA/ BA	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales.
		ZONAL	SA/ ZO	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta, clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.
		CIUDAD	SA/CI	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.
B		BARRIAL	BS/ BA	Guarderías infantiles y casas cuna.

	BS	ZONAL	BS/ ZO	Albergues, centros de protección de menores, asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.
		CIUDAD	BS/ CI	Orfanatos, asilos de ancianos.
V O Y	DE	BARRIAL	DE/ BA	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.
		ZONAL	DE/ ZO	Parques sectoriales, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas, parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centros de espectáculos.
		CIUDAD	DE/ CI	Parques de ciudad, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos.
RELIGIOSO	RE	BARRIAL	RE/ BA	Capillas
		ZONAL	RE/ ZO	Templos, iglesias
		CIUDAD	RE/ CI	Catedral, conventos y monasterio.
SEGURIDAD	SE	BARRIAL	SE/ BA	Vigilancia de policía
		ZONAL	SE/ ZO	Cuartel de policía, estación de bomberos.
		CIUDAD	SE/ CI	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
GESTIÓN PÚBLICA	GP	BARRIAL	GP/ BA	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.
		ZONAL	GP/ ZO	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		CIUDAD	GP/ CI	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
SERVICIOS FUNERARIOS	SF	BARRIAL	SF/ BA	Funerarias
		ZONAL	SF/ ZO	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos.
		CIUDAD	SF/ CI	Cementerios, parques cementerios, crematorios.
TRAN		BARRIAL	TR/ BA	Estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.

	TR	ZONAL	TR/ ZO	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.
		CIUDAD	TR/ CI	Terminales de buses interprovinciales y de varga, estaciones de ferrocarriles de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
E S R	EI	BARRIAL	EI/	Servicios higiénicos y lavanderías.
			BA	
		ZONAL	EI/ ZO	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de recepción de telecomunicaciones, estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, antenas de transmisión.
		CIUDAD	EI/ CI	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctricas, plantas termoeléctricas.
DEPÓSITOS ESPECIALES	DEE	ZONAL	DEE/ ZO	Depósitos de desechos industriales
		CIUDAD	DEE/ CI	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.
SERVICIOS ESPECIALES	SEE	ZONAL	SEE/ O	Moteles
		CIUDAD	SEE/ CI	Casas de cita, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	SUELO RURAL	PE	Conservación de relictos de vegetación natural, recuperación de cobertura vegetal y restauración ecológica. Se posibilita la investigación científica (flora y fauna, ecosistemas, productividad de agua, captura de carbono), Educación ambiental servidumbres ecológicas, forestación y reforestación, turismo de naturaleza y cultura; actividades recreativas, sistema agroforestales, manejo plantaciones forestales diversas, manejo integral de desechos sólidos, turismo responsable.
PRODUCCIÓN	PR	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA RURAL	PAR	Se permitirán los centros de producción controlada y producción agrícola intensa, tales como: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícolas, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición; además de centros de producción de insumos de consume humano en fresco y no fresco.

d) Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

- Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
- Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60 dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).
- Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
- Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias 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. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

Tabla 3: Clasificación de uso de Suelo Industrial

USO	SÍMBOL O	TIPOLOG IA	SÍMBOL O	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
Uso Industrial		BAJO IMPACTO	IN/I1	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Establecimientos Industriales: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas), imprentas artesanales,

	IN			productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre hojas, sobres, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, motocicletas y repuestos.
		MEDIANO IMPACTO	IN/I2	Procesamiento industrial: de alimentos, alimentos para animales, fabricación de bicicletas, coches (niños o similares), fábricas de medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos electrónicos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradores, lavadoras, secadoras y
				otros), productos farmacéuticos, metalmecánica, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco (dióxido de carbono) o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación y experimentación o de pruebas, artículos de cuero (zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco), productos de plástico (vajillas, discos, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufactura de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), plantas de faenamiento de animales, grafito o productos de grafito, ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina y yeso e imprentas industriales.
				Fabricación o procesamiento de productos estructurales: varilla, vigas, rieles, alambrones, asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes,

		ALTO IMPACTO	IN/I3	fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de esmaltado, laqueado y galvanizado), molinos de grano y procesamientos, partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pintura, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera y plantas frigoríficas y bodegas y botaderos de chatarra.
--	--	-----------------	-------	---

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

f) **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.** - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

g) **Uso Agropecuario.** - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores

que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

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

i) Uso Acuícola. - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

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

k) Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

l) Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano o rural en la que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

m) En los usos de suelo se deben distinguir las zonas de riesgo, en el suelo rural es importante la información de pendientes superiores a 30 grados; presencia de suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes) e información de isoyetas e isothermas en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

Art. 39.- De la compatibilidad de usos de suelo.- Cada PIT establece las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

Art. 40.- De la ocupación del suelo.- Cada PIT detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traduce con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

- a) Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones;
- b) Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial;
- c) Frente mínimo previsto para la subdivisión predial;
- d) Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el área edificada total en planta baja respecto al área total del predio;
- e) Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el área edificada total respecto al área total del predio;
- f) Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima; y,
- g) Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT.

Art. 41.- Estándares urbanísticos. - En función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales en cada una de las jurisdicciones cantonales, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

- a) Dotación de espacios públicos;
- b) Equipamiento;
- c) Previsión del suelo para vivienda de interés social;
- d) Protección y aprovechamiento del paisaje;
- e) Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;
- f) Protección y mitigación de riesgos; y,
- g) Accesibilidad al medio físico y espacio público.

Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción que corresponda.

CAPÍTULO III.- OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I.- DE LA FORMA DE OCUPACIÓN

Art. 42.- Forma de Ocupación. - Se entenderá como forma de ocupación del suelo, a las características de implantación de la edificación, que se asignan a cada una de las zonas del Cantón; el planteamiento de formas de ocupación se expresa y relaciona en las siguientes tipologías:

- Aislada. - para edificaciones con retiros: frontal, ambos laterales, y posterior; en áreas urbanas residenciales de baja densidad, en áreas industriales, en áreas rurales.
- Adosada o Pareada. - para edificaciones con retiro frontal, un lateral y posterior, en sectores del

área urbana de la ciudad definidos según la zonificación.

- Continua. - para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales de mediana densidad.
- Continua sobre Línea de Fábrica. - para edificaciones con retiro posterior en áreas comerciales, de mediana y alta densidad y en cabeceras parroquiales.
- Especial. - para edificaciones que deben conservar las tipologías existentes y proyectos especiales en donde por la conformación manzanera se da una multiplicidad de tipologías.

Art. 43.- Aspectos determinados.- Para la asignación de características de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: edificabilidad y fraccionamiento.

a) Edificabilidad.- Para edificar se determina el alineamiento de la edificación con relación a la línea de fábrica y las colindancias; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), 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.

b) Fraccionamiento. - se determina el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados o hectáreas; y el frente mínimo de lote, expresado en metros lineales.

SECCIÓN II.- DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 44.- Retiros frontales.- En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán destinados a espacios libres y sin cubierta cumpliendo con la normativa de la presente ordenanza, pudiendo ser jardines o espacios pavimentados.

- a) Edificaciones a línea de Fábrica con soportal. - El ancho del soportal será 2,00 m, medido desde la línea de fábrica o lindero hasta la pared de la edificación o línea de construcción. Se permiten salientes o voladizos de hasta 1,00m, a partir de una altura de 3,00m medidos desde el nivel de acera. Cuando existan redes de cables cercanos a la fachada, solo se permitirá un volado de 0,30m.
- b) Edificaciones a línea de Fábrica sin soportal. Permitidas en áreas tipificadas como Zonas Residenciales, en solares desde los 200,00 m² de área, no admitiéndose en estos casos voladizos sobre el espacio público, donde la línea de fábrica se utilizará para la edificación del cerramiento frontal, jardineras, ductos y cisternas subterráneas.
- c) Para la determinación de este tipo de construcciones en las zonas ya habitadas, se considera el número de predios del manzanero, o al frente de la manzana del caso, que predomine este tipo de edificación.
- d) En los terrenos esquineros de la zona residencial, se considerará el retiro frontal de la fachada hacia la vía de mayor jerarquía, hacia el lindero con menor frente o según el proyecto lo requiera, siempre y cuando no afecte el ornato del sector.

Art. 45.- Retiros Posteriores. - Todo predio deberá cumplir con los retiros posteriores establecidos en la zonificación respectiva.

- a) Los predios que incumplan la normativa mínima de retiro, deberán notarizar la autorización de los dueños de los predios colindantes y cumplir con las dimensiones mínimas del pozo de luz (2x2m).
- b) Para lotes esquineros, como retiro posterior se considerará al pozo de luz que se forma en la esquina posterior o vértice interno, conforme a la Normativa Nacional NEC.
- c) Para lotes triangulares esquineros, como retiro posterior se considerará al pozo de luz interno que se forma con el predio colindante, conforme a la Normativa Nacional NEC.
- d) Para lotes intermedios con frentes hacia dos vías, como retiro posterior se considerará al patio interior del predio, conforme a la Normativa Nacional NEC.

Art. 46.- Retiros Laterales.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva.

Los predios que incumplan la normativa mínima de retiro deberán notarizar la autorización de los dueños de los predios colindantes y cumplir con las dimensiones mínimas del pozo de luz (1x2m).

- a) En ningún caso se podrá utilizar dentro de la dimensión de los retiros establecidos la construcción de escaleras que conectan con pisos superiores o similares.
- b) Cuando las normas urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad establezcan retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, o el

predio tenga condiciones especiales, el Jefe de Planeamiento Urbano, Rural y Terrenos; determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana más adecuada.

Art. 47.- Coeficientes de ocupación del suelo.- En la determinación del coeficiente de ocupación se reconoce la definición del tratamiento urbanístico o territorial, la interacción con las formas de ocupación y la altura de edificación propuestas. En este sentido se privilegia la intensificación del coeficiente de ocupación en las áreas urbanas y sucesivamente su reducción en las etapas urbanizables hasta el área no urbanizable

Para la determinación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), no serán consideradas como áreas computables: los pozos de luz, ductos de ascensores, ductos de basura y ventilación, ductos de instalaciones eléctricas y sanitarias, y parqueaderos descubiertos; Cuando las normas urbanísticas de ocupación de suelo establezcan coeficientes de ocupación del suelo que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el Jefe de Planeamiento Urbano; determinará el coeficiente de ocupación de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Art. 48.- Alturas de edificación.- Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación.

- a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en la presente ordenanza, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.
- b) En terrenos planos o con pendientes, la altura de edificación se medirá a partir del nivel de la acera.

Art. 49.- Altura de piso. - La altura de entrepiso en cualquier zonificación podrá variar de acuerdo a los requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implica un incremento en el número de pisos de la zonificación o altura de edificación y se considerará un mínimo de 2,70m libre, por cada piso para la zona residencial y/o comercial.

Art. 50.- Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres metros (3,00m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de tres metros (3,00m).

- a) En zonas consolidadas, URBANAS los predios o solares no edificados deberán cerrarse, respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura mínimo, debiendo ser transparente y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad con el fin de que se pueda controlar su limpieza.
- b) En LOS CENTROS POBLADOS RURALES los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, respetando la zonificación, con verjas, pared, o cercas vivas de un metro (1.00 m) de altura, de tal forma que delimite su línea de fábrica y se procure mantener o mejorar el paisaje.

c) Cabe recalcar que los accesos no se podrán aperturar hacia áreas verdes, comunales y predios privados, solamente hacia una vía pública.

SECCIÓN III.- DE LA EDIFICABILIDAD

Art. 51.- El aprovechamiento urbanístico, es la opción de edificación de un predio, condicionado por una normativa y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo asignado al sector en que éste se encuentre, en zona urbana o rural, y que se concreta con el cumplimiento de lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 52.- Permiso de Construcción. - Los propietarios del suelo urbano y rural, pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida, bajo las limitaciones establecidas en los Polígonos de Intervención Territorial – PITs, y con la responsabilidad técnica de un profesional.

Art. 53.- En el suelo rural, solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

Art. 54.- Del derecho a edificar.- El derecho del propietario a edificar se adquiere por la conclusión de las obras de infraestructura básica, e inicia con la obtención del permiso de construcción, que se entregará siempre que el proyecto presentado esté conforme con la normativa establecida en la presente ordenanza, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Art. 55.- El Permiso de construcción, fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años.

Art. 56.- De las Edificaciones anteriores.- Las edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza, podrán ampliarse e incrementar el coeficiente de ocupación y la altura de edificación, acogiéndose a la nueva normativa y siguiendo los procesos establecidos.

En caso de que las reformas hechas a la zonificación contemplen aumento en los coeficientes y que sean superiores a los existentes, se podrá hacer uso de esas nuevas asignaciones respetando las características estructurales y tipo-morfológicas de la edificación, cumpliendo con la norma NEC y su entorno.

Art. 57.- Edificaciones bajo el nivel del suelo.- Se podrán diseñar y edificar locales habitables bajo el nivel natural del suelo. Las paredes adosadas hacia los colindantes serán siempre muros de hormigón armado, instalaciones adecuadas y se deberán cumplir con todas las disposiciones de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para este tipo de establecimientos; en ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 58.- En los predios que se requieran realizar excavaciones para construcción de subterráneos, se tomará todas las precauciones antes, durante y después de la excavación, con

la finalidad de que no resulten afectados los predios colindantes, siendo de estricta responsabilidad del propietario del predio excavado las consecuencias negativas que pudieran afectar a las construcciones colindantes.

Art. 59.- Paredes Laterales o Culatas.- Todas las paredes laterales o posteriores de las edificaciones deberán ser al menos fondeadas (pintada) con la finalidad de disminuir el impacto visual con los colindantes

Art. 60.- Se podrán acoger a edificar con un número mayor de pisos al establecido en la zonificación correspondiente, únicamente los proyectos nuevos que presenten los justificativos y que cumplan con los requisitos adicionales para proyectos diferenciados, que representen un atractivo para el crecimiento del Cantón. Estos proyectos deberán cumplir retiros laterales y posteriores de 3 metros.

Art. 61.- Los proyectos diferenciados deberán presentar adicionalmente memoria de cálculo estructural, análisis de suelos, planos de instalaciones firmados por profesionales correspondientes al tipo de ingeniería.

Art. 62.- De los estacionamientos. - deberán cumplir con un estacionamiento mínimo de 2,50m x 5,00m de acuerdo al uso y a la actividad que realiza; además contará con el 2% de parqueo para uso exclusivo de personas con discapacidad con dimensiones mínimas de 3,50m x 5,00m. Los estacionamientos para motos, deberán considerarse, siendo el 10% de los estacionamientos que resulten en el proyecto de acuerdo a la tabla indicada.

En el caso que, por las dimensiones reducidas del predio, o por condiciones preexistentes aprobadas y/o regularizada específica del proyecto donde no se puedan desarrollar los parqueaderos normados en el presente artículo, se exigirán los que según el criterio técnico del Jefe de Planeamiento Urbano sean factibles poder generar, y se aplicará de ser necesario las opciones de pago de uso de derecho de vía pública o alquiler de espacio privado.

Tabla 4: Estacionamiento mínimo en predios según su uso.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO		
USO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
Vivienda o Departamento	< 84,00m ²	1 c/3 unidades.
	> 84,00m ²	1 por cada 2 unidades.
Comercio Vecinal combinado con vivienda o venta al por menor	>50,00m ²	1 c/50,00m ² de área de atención al público
Restaurante o similar	> 50,00m ²	1 c/50,00m ² de área de comedor

Almacenes e Industrias	>50,00m ²	1c/50,00m ² del local + 1 espacio para camión por cada 200,00m ² de área de bodega.
Supermercados, mercados	>200,00m ²	1 c/50,00m ² de área de atención al público o venta, o 1 c/ 2 locales
Centro Comercial	>500,00m ²	1 c/2 locales > 50,00m ²
Bancos, Cooperativas, Seguros	> 50,00m ²	1 c/3 cajas de atención
Educación y cultura	>200,00m ²	5 por cada aula
Religión	>50,00m ²	1 c/50m ² de nave central y lateral
Servicios médicos (Salud)	>200,00m ²	1 c/ sala de hospitalización o cada 4 camas, + 1 c/ 200,00m ² de construcción
Recreación	>200,00m ²	1 c/50,00m ² de construcción
Cine o teatro	>50,00m ²	1 c/10,00m ² de sala
Oficinas y consultorios	> 36,00m ²	1 c/3 unidades
Hotel o similar	>200,00m ²	1 c/3 habitaciones

Art. 63.- En los casos que los predios contengan ya edificación/es o proyectos de edificación y pretenden fraccionar sin cumplir con los retiros, el área o frente mínimo, podrán acogerse a la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 64.- Ocupación provisional para construcciones. - Para la ocupación provisional de suelo urbano y urbanizable, se tomarán en cuenta los siguientes parámetros:

- Todos los predios o espacios públicos ubicados en suelos urbano y urbanizable, podrán ocuparse con carácter de provisional o temporal por no más de cuatro años, con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional, ser de tipo desmontable y no mayor a un solo piso, y respetarán la normativa de zonificación asignada al sector y demás normas vigentes.
- La autorización para la ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de cuatro años, pasado este lapso, el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.
- Serán susceptibles de renovación de plazo similar, siempre y cuando el uso de suelo del sector no haya cambiado, y el propietario y/o arrendatario, estén al día en todas sus obligaciones con la municipalidad.

Art. 65.- Intensificación de la utilización del suelo.- Con el fin de promover y estimular la construcción en un lote o en lotes contiguos integrados no edificados, se permitirá intensificar la ocupación del suelo, de la siguiente manera:

- a) En predios cuya superficie a unificar sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% en el COS Planta baja.
- b) Cuando la superficie de los predios a unificar sea igual o mayor a 4 lotes mínimos tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% tanto en el COS Planta baja como en el COS Total.

En ambos casos el porcentaje de edificabilidad o COS total se calculará determinando la proporción del área total construida con relación al área del lote; se deberán mantener los retiros establecidos y la altura de edificación del sector.

Art. 66.- Condiciones que deben cumplirse.- Los proyectos de edificación que puedan acogerse al incremento establecido en el artículo anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta ordenanza, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, las siguientes:

- a) Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la respectiva zonificación establecida en la presente ordenanza y PDOT.
- b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para el régimen de Propiedad Horizontal, de ser el caso.
- c) En el caso de construcciones ya existentes y que requieren ampliarse mejorando el remate de la cubierta y respetando la altura de edificación y que contribuyan a mejorar el ornato, se permitirá un aumento del COS total, hasta en un 20% de lo permitido.

CAPÍTULO IV.- FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL

SECCIÓN I.- FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

DEL SUELO URBANO

Art. 67.- Fraccionamiento urbano. - Se entiende como fraccionamiento urbano, al proceso técnico de subdivisión, división, partición, lotización o urbanización de un terreno, para lograr de manera ordenada, la localización de asentamientos humanos y/o la determinación de usos o actividades siempre y cuando tenga acceso a una vía pública.

Subdivisión: es el fraccionamiento de un predio existente, que tiene escritura pública inscrita en el registro de la propiedad regularizada sus áreas y linderos, hasta un máximo de 10 lotes que den frente a una vía pública existente. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica como aceras y bordillos, la factibilidad de agua potable y alcantarillado (en el caso que no sea factible el alcantarillado se presentará proyecto de sistema de depuración de aguas servidas ‘biodigestores’ aprobado por la Dirección de Servicios Públicos), energía eléctrica, ambiental, así como deberá respetar la planificación vial propuesta por la Municipalidad. Se exigirá la entrega del 15% del área útil en áreas verdes y comunitarias por una sola vez, para predios menores a tres mil metros cuadrados se podrá optar por su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes citado. (Se exigirá

garantía de fiel cumplimiento, mediante póliza del 100% del valor de la obra de infraestructura básica).

Para la aprobación de los Fraccionamientos mediante Subdivisión y División, en caso de que no fuera posible el cumplimiento de la garantía mediante la póliza, el propietario deberá suscribir un acta de compromiso, junto con el responsable técnico y La Máxima Autoridad o su Delegado, donde se comprometerá a la construcción de las aceras y bordillos, en este caso, durante la ejecución de las obras el responsable técnico deberá remitir 2 informes de avance de obra, el primero cuando se esté realizando el trazado y replanteo de las aceras y bordillos, y el segundo durante la fundición de las mismas, estos informes deberán ser aprobados por la Dirección de Obras Públicas, quienes deberán realizar la fiscalización y control. Una vez concluidos los trabajos la Dirección de Obras Públicas suscribirá el Acta de entrega a recepción, junto con el propietario y el responsable Técnico, donde se asegure el cumplimiento de las especificaciones técnicas y la calidad de la obra.

Será requisito indispensable para la aprobación de Subdivisión y División, el acta de compromiso suscrita entre el propietario, el responsable técnico y la Máxima Autoridad o su delegado, esta deberá constar en la Autorización del fraccionamiento y constar en la inscripción en el Registro de La Propiedad. Una vez Aprobado el fraccionamiento no se podrán enajenar los lotes resultantes, hasta que se encuentre suscrita el acta de entrega a recepción de los trabajos realizados.

División: es el fraccionamiento de un predio existente, que tiene escritura pública inscrita en el registro de la propiedad regularizada sus áreas y linderos, hasta un máximo de 10 lotes, que para que pueda ser factible el fraccionamiento necesite crear una vía dentro de su predio, misma que una vez aprobada la división se constituirá en un vía pública por lo cual se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica como aceras, bordillos, capa de rodadura (empedrado, adoquinado o asfaltado), factibilidad de agua potable y alcantarillado (en el caso que no sea factible el alcantarillado se presentará proyecto de sistema de depuración de aguas servidas 'biodigestor' aprobado por la Dirección de Servicios Públicos), factibilidad de energía eléctrica y alumbrado público (Se exigirá garantía de fiel cumplimiento, mediante póliza del 100% del valor de la obra de infraestructura básica), factibilidad ambiental, así como deberá respetar la planificación vial propuesta por la Municipalidad. Se exigirá la entrega del 15% del área útil en áreas verdes y comunitarias por una sola vez, para predios menores a tres mil metros cuadrados se podrá optar por su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes citado.

Lotización: es el fraccionamiento de un predio existente, que tiene escritura pública inscrita en el registro de la propiedad regularizada sus áreas y linderos, mayor de 10 lotes que den frente a una vía pública existente. En los casos que vía pública existente no conste con la infraestructura básica para la aprobación del anteproyecto y permiso de construcción de la lotización se solicitará: proyectos aprobados de Agua Potable y Alcantarillado (o sistema de depuración de aguas servidas 'biodigestor' por parte de la Dirección de Servicios Públicos), proyecto de

aceras, canalización, bordillos, aprobado por la Dirección de Obras Públicas, proyecto de alumbrado público y energía eléctrica aprobado por la Empresa Pública que dota el servicio eléctrico, proyecto aprobado por el cuerpo de bomberos, factibilidad ambiental y el 15% de áreas verdes y comunales. (Se exigirá garantía de fiel cumplimiento, mediante póliza del 100% del valor de la obra de infraestructura básica).

Urbanización: Es el fraccionamiento de un predio existente, que tiene escritura pública inscrita en el registro de la propiedad regularizada sus áreas y linderos, mayor de 10 lotes que generan nuevas vías. Para la aprobación del anteproyecto y permiso de construcción de la urbanización se solicitará: proyectos aprobados de Agua Potable y Alcantarillado por parte de la Dirección de Servicios Públicos, el urbanizador debe construir la planta de tratamiento de aguas residuales, según la demanda de su proyecto urbanístico, proyecto de aceras, canalización, bordillos, capa de rodadura (empedrado, adoquinado o asfaltado) aprobado por la Dirección de Obras Públicas, proyecto de alumbrado público y energía eléctrica aprobado por la Empresa Pública que dota el servicio eléctrico, proyecto aprobado por el cuerpo de bomberos, factibilidad ambiental y el 15% de área útil destinado para áreas verdes y comunales. (Se exigirá garantía de fiel cumplimiento, mediante póliza del 100% del valor de la obra de infraestructura básica), cronograma valorado de trabajo, indicando los plazos de ejecución.

(Excepción) Partición: En casos de partición judicial y/o hereditarios se podrán aceptar lotes de 5 metros de frente con un área mínima de 60 m². La Partición podrá acogerse a una subdivisión, división, lotización o urbanización según sea el caso. Se incluyen dentro de esta excepción los predios que se encuentren dentro de los PITs correspondientes a la expansión urbana. _____

Art. 68.- Incentivos por la implementación de proyectos verdes. - Se otorgará incentivos tributarios (5 % de descuento del impuesto predial) a los proyectos que se presenten en sus fachadas, cubiertas, jardines, aceras, entre otros el uso de vegetación para mitigar la contaminación ambiental, visual y auditiva, los mismos que permitan fomentar el cuidado del ambiente. Estos incentivos los establecerán de acuerdo a un informe emitido por la Dirección de Planificación y la Comisión de Planificación del Concejo Cantonal.

DEL SUELO RURAL

Art. 69.- Subdivisión en Centros Poblados Rurales. - Se considerará como tal a la división de terrenos que se realicen en los centros poblados rurales del Cantón, y consiste en la división de un terreno hasta 10 lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, y se sujetarán a las normas contenidas en este capítulo y el COOTAD, siempre y cuando no se destinen para Urbanización o Lotización.

En el caso de predios que sobrepasen el radio de influencia del PIT en centro poblado rural, el área que sobrepasa puede constituirse en un solo lote de terreno, siempre y cuando tenga un área mínima de 300 metros cuadrados, el área que esté dentro del radio de influencia, se

subdividirá de acuerdo a lo establecido en este artículo. La totalidad de lotes resultantes no superaran el número máximo establecido.

(Excepción) Partición: Excepcionalmente en casos de partición judicial y/o hereditaria en centros poblados rurales se podrán aceptar lotes de 10 metros de frente con un área mínima de 200 m², siempre y cuando no tengan como finalidad la Urbanización o Lotización.

Art. 70.- Fraccionamiento agrícola. - Considerese fraccionamiento agrícola de un máximo de 10 lotes, que afecta a terrenos situados en zonas rurales 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 o que posean una clara vocación agrícola. 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.

Art. 71.- Las urbanizaciones y lotizaciones existentes, aprobadas antes de la vigencia de esta ordenanza, y que se hallen ubicadas en la zona rural, podrán acogerse a la forma de implantación adosada o pareada, y sus respectivos retiros dependiendo de la zona del Polígono de Intervención Territorial planteado en la presente ordenanza.

Art. 72.- En el caso de sucesión de bienes hereditarios o liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de las tierras adjudicadas por el Estado se mantendrá pro indiviso, cuando su extensión sea igual o menor a la unidad productiva familiar, sin perjuicio del derecho de uno o más de los copropietarios de adquirir la totalidad de derechos y acciones

Art. 73.- De la expropiación agraria. La expropiación en materia de tierras rurales consiste en un acto administrativo de la Autoridad Agraria Nacional, mediante el cual se afecta el derecho a la propiedad de un predio, apto para la producción agraria, incurso en una o más causales de expropiación, previo el pago del valor respectivo, de acuerdo con el avalúo municipal correspondiente a la expropiación. Se sujetarán además a las disposiciones de la LOTRTA.

Se prohíbe el cambio de uso de suelo del predio expropiado y su fraccionamiento. Estos predios solamente pueden ser destinados a la producción dentro de los programas de redistribución de tierras de la Autoridad Agraria Nacional.

SECCIÓN II.- NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 74.- La Zonificación y Sectorización del territorio cantonal establecidas por características tipo - morfológicas de sus centros poblados y determinados por un tejido urbano relativamente homogéneo; será regulada por la Dirección de Planificación en estricto cumplimiento a los lineamientos establecidos dentro del PDOT, que permita establecer particularidades para el fraccionamiento que se sustenta en las condiciones mínimas para el desarrollo de las actividades e implantación de edificaciones con características de confort que promueva un hábitat seguro y la consolidación de las zonas urbanas y urbanizables, además de la conservación del suelo rural.

Art. 75.- Asignación de los usos. - La asignación de usos en suelo no urbanizable o rural se lo realizó en el PUGS en base a: los recursos naturales existentes, al valor intrínseco del territorio, su producción, el paisaje, la relación socio cultural y las condiciones actuales, y para fines de la presente ordenanza se acogen a las categorías de ordenamiento territorial del PDOT y a los estudios de evaluación multicriterio del PUGS.

Art. 76.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley, en referencia a la protección de los recursos hidrológicos, en forma general, deben evitarse o mitigarse, aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan un manejo irracional del mismo, a excepción de las obras de infraestructura que tengan viabilidad técnica del ente rector.

Art. 77.- Es obligatoria la declaratoria de reservas forestales protectoras en áreas de nacimiento de las microcuencas que abastecen acueductos, definiendo al mismo tiempo su respectivo plan de manejo.

Art. 78.- Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de los cauces, humedales, lagos, lagunas y complejos lagunares. No se podrá alterar sus condiciones físicas o realizar su canalización permanente o dragado. Se exceptúan las actuaciones debidamente autorizadas y justificadas por su interés público cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos. En estos casos deberá presentar el correspondiente estudio de impacto ambiental y de riesgos, y deberá ser aprobado por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

Art. 79.- Se debe conservar la vegetación de las riberas de cursos de agua y lagunas; no se permite el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua y reservas de áreas protegidas, para la implantación de actividades agro-productivas o de cualquier índole, respetando las zonas de protección establecidas en el Artículo 98 de la presente Ordenanza.

Art. 80.- Zona de protección. - Uso destinado al mantenimiento de las características del entorno natural que no han sido alteradas significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse en lotes de área urbana y rural. Estos usos de suelo no son modificables.

a) En la zona de protección del río San Pablo, considerada como un ecosistema vulnerable por las actividades antrópicas generadas a sus alrededores, se implementarán proyectos de descontaminación y corredores ecológicos a 75 m de la línea máxima de la creciente, determinada en el PDOT y no se promoverá la construcción de viviendas. En cuanto a los humedales, que son zonas cuya superficie se inunda de manera permanente e intermitente, se evitará cualquier actividad antrópica. Excepcionalmente, mediante el planeamiento municipal se podrá ejecutar, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación, turísticas y deportivas que no establezcan en ningún caso viviendas u hospedaje, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, quebradas y sus lechos; sin estrechar su cauce o

dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas. Estas obras deberán presentar factibilidad ambiental, serán máximos de un piso con terraza cubierta accesible de carácter desmontable y deberán acoger todas las indicaciones técnicas que salvaguarde a los visitantes de posibles riesgos.

- Para los esteros de invierno se declara una zona de protección de 6 m. desde la línea máxima de la creciente.
- Para los cuerpos hídricos de 0,5 a 5 m. la franja de protección será de 10m a cada lado de la línea máxima creciente.
- Para los cuerpos hídricos de 5,1 a 10 m. la franja de protección será de 20m a cada lado de la línea máxima creciente.
- Para los cuerpos hídricos de 10,1 o más, la franja de protección será de 30m a cada lado de la línea máxima creciente; esta protección también se aplicará al río Chipe

b) Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas y vías de circulación, debidamente revisados y aprobados por la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Servicios Públicos.

c) Los predios que colinden con el estero, río y área de protección, deberán construir un muro de protección en su propio lindero, y es obligatorio la reforestación del área de protección de predios urbanos o predios que hayan sido urbanizados; con el fin de evitar riesgos futuros.

d) Si se trata de una quebrada, ladera o talud, la franja mínima de protección será de diez metros en caso de que la pendiente sea menor a 30 grados; si es mayor a 30 grados la franja se extenderá a 15 metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción.

e) Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de suelos de cada quebrada. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

f) Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento, previa comunicación a la Municipalidad del Cantón La Maná y autorización del propietario del bien inmueble de ser el caso.

g) Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes (Departamento de Servicios Públicos o Ministerio del Ambiente Agua y Transición Ecológica, según corresponda). No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el peligro potencial para éstas, sea grande, como en el caso de depósitos

o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, entre otros., se deberá presentar los respectivos estudios, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

h) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda, deberán construirse de tal manera que no supongan un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, además de estar separada al menos 2,00 m del lindero o construcciones cercanas, y deben estar separadas al menos 15 metros de los pozos de extracción de agua, en el caso de existir alguno. Las fosas sépticas deberán ser tapadas y eliminadas una vez que se cuente con la red sanitaria municipal.

i) Se garantiza el derecho a la propiedad privada sobre tierras forestales y bosques con las limitaciones establecidas dentro de la Ley pertinente. El propietario de bosques naturales deberá obligatoriamente conservarlos y manejarlos con sujeción a las exigencias técnicas que establece la normativa de carácter nacional. Se prohíbe el fraccionamiento de predios que se encuentren dentro de las zonas de protección ecológica.

j) Se considera un Tratamiento de promoción productiva, al sector rural de producción, para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria; considerando una distancia de 1500 metros hacia el sur desde el límite del polígono de la cabecera cantonal, en el sector de la Loma de la Virgen, prohibiendo todo tipo de urbanización, lotización y fraccionamiento con fines residenciales, se deberá cumplir con el área mínima para fraccionamientos agrícolas.

Art. 81.- El diseño de toda infraestructura que se implante en el suelo rural, debe causar el mínimo impacto sobre la aptitud del suelo y deberán adaptarse al del entorno y a la geomorfología del terreno.

DEL SUELO RURAL INDUSTRIAL Y AGROINDUSTRIA

Art. 82.- La industria. - Será el destino de uso y ocupación del suelo para que se desarrollen procesos o actividades destinados a la producción de bienes materiales, dentro del marco de las restricciones y condiciones dispuestas en la presente ordenanza e instituciones gubernamentales competentes.

Art. 83.- La agroindustria Para efectos de esta ordenanza se define a la agroindustria como una rama de la industria, que se encarga de la transformación de los productos provenientes de la agricultura, ganadería, riqueza forestal, entre otros, en productos elaborados para el consumo.

Art. 84.- Ubicación general de las Industrias. - En la presente ordenanza se permite la ubicación de varios tipos de industria en suelo rural dentro del Cantón La Maná, de acuerdo a su clasificación; siempre y cuando el proyecto planteado esté dotado de servicios básicos mínimos urbanísticos y los estudios respectivos de suelo para la construcción respectiva.

Art. 85.- Clasificación de las Industrias. - La clasificación de las industrias estarán dadas por el alto, mediano y bajo impacto; su respectiva descripción será la considerada según el Ministerio del ambiente.

Art. 86.- Los usos de tipo industrial se permitirán en predios cuya pendiente no sea superior a 15 grados y cuyo suelo sea no urbanizable o rural, estas instalaciones se realizarán previo estudio de impacto ambiental.

Art. 87.- Las industrias y agroindustrias que se ubiquen actualmente en suelo urbano, urbanizable tendrán un proceso obligatorio de reubicación en el lapso de cuatro años desde la vigencia de la ordenanza, hacia un suelo rural que cumpla la función de protección ambiental, y en el caso industrias deberán implantarse en áreas de uso específico industrial. Cabe recalcar que en el Cantón La Maná, se prohíbe las industrias de alto impacto. En el caso del funcionamiento actual de las plantas avícolas o ampliaciones que se encuentren identificadas en el PDOT y cumplan con los requisitos mínimos de la normativa nacional vigente, las ordenanzas municipales y el plan de buenas prácticas, podrán seguir funcionando, en caso contrario, no se permitirá la instalación de nuevas plantas avícolas.

Art. 88.- Las actividades de los proyectos que produzcan bajo impacto ambiental deberán presentar el certificado ambiental, acompañada de una descripción detallada de la construcción, instalación y operación del proyecto, descripción del área de influencia, Información a la comunidad, Plan de manejo ambiental y las autorizaciones respectivas.

Art. 89.- Las actividades de los proyectos que generen impactos ambientales de mediano impacto o que presenten riesgos que afecten directa o indirectamente al entorno socio ambiental y otras que se propongan desarrollar por etapas, el promotor o propietario estará obligado a presentar un Estudio de Impacto Ambiental, para la obtención de la correspondiente Licencia Ambiental por parte de la institución de quien tenga la competencia.

Art. 90.- Se prohíbe la implementación de todo tipo de proyecto residencial o de cualquier otra índole que no sea compatible con la actividad industrial; en zonas cercanas a industrias de alto impacto previo a la aprobación se requerirá de los informes técnicos de Planificación, Gestión Ambiental y Riesgos, Desarrollo Agrícola y Ganadero, y el informe legal de Asesoría Jurídica, salvo que el propietario notarice la responsabilidad y consecuencias de construir en la zona cercana de industria de alto impacto sin reclamo posterior al GAD Municipal del cantón La Maná.

Art. 91.- Las plantaciones (cultivos intensivos bajo invernadero y a cielo abierto), y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos y riesgos inherentes a sus actividades, debiendo adicionalmente instalar barreras naturales de altura para reducir el impacto ambiental sujetándose a la normativa nacional vigente para la implantación de los mismos.

CAPÍTULO V.- DELIMITACI3N DE POLÍGONOS DE INTERVENCI3N TERRITORIAL

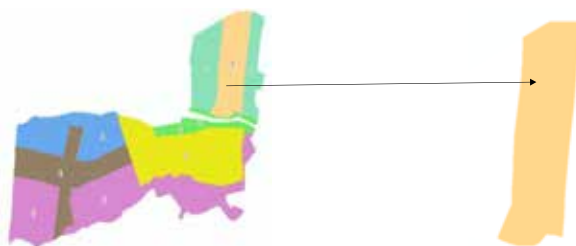
SECCI3N 1.- POLÍGONOS DE INTERVENCI3N URBANOS CON CUADROS NORMATIVOS

Art. 92.- Se establece asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento de todas las 3reas urbanas, zonas urbanizables o de consolidaci3n y zonas rurales; mismas que se norman a trav3s de los siguientes cuadros.

PARROQUIA	EL CARMEN
SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONA	RESIDENCIAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	PIT 001
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DESARROLLO

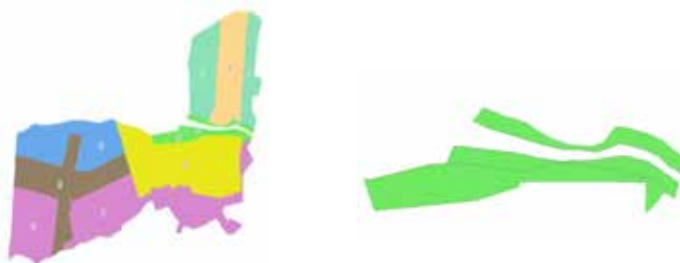
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO	NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO											
	ÍNDICE VERDE URBANO (OMS)		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
		FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
	9m²/hab a 15m²/hab		2,00m	1,00m	2,00m	1	4,00m	3	12,00m	80	240	
	NORMATIVA DE USO DE SUELO											
	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	COMERCIAL -CO-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
	RESIDENCIA	BARRIAL ZONAL	BARRIAL ZONAL	BARRIAL ZONAL CIUDAD	BARRIAL ZONAL CIUDAD	BARRIAL ZONAL CIUDAD	BARRIAL	BARRIAL ZONAL CIUDAD	COMERCIO SECTORIAL/ COMERCIO ZONAL	TRANSPORTE/ S. FUNERARIOS/ PRODUCCIÓN	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA/ DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES	
	NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	
		200,00m²	10	3	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
					2	1	1	2		-	1 a 2	

PARROQUIA	EL CARMEN
SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONA	RESIDENCIAL - COMERCIAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	PIT 002
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CONSOLIDACIÓN



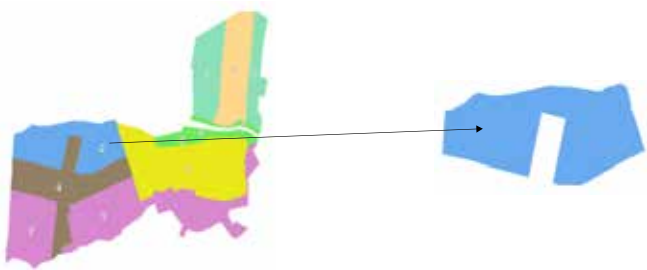
NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
CLAVE CATASTRAL MANZANA		IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS				EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
					FRONTAL	SOportal	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
		TIPOLOGÍA	FORMA		0,00m	2,00m	0,00m	2,00m	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	90	450
									1,00m	4	5,00m	20		
NO SE PERMITE CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA														
NORMATIVA DE USO DE SUELO														
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS			
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-						
RESIDENCIA		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	TRANSPORTE	SERVICIOS FUNERARIOS ZO/CI	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/	
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO														
CLAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE				
				FRONTAL	SOportal OBLIGADO	LATERAL 1	LATERAL 2				POSTERIOR			
	200	10	3	0,00m	SI	0,00m	0,00m	2,00m		-	1 a 2			

PARROQUIA	LA MANÁ / EL CARMEN
SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONA	MALECÓN Y TURISMO
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	PIT 003
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CONSERVACIÓN



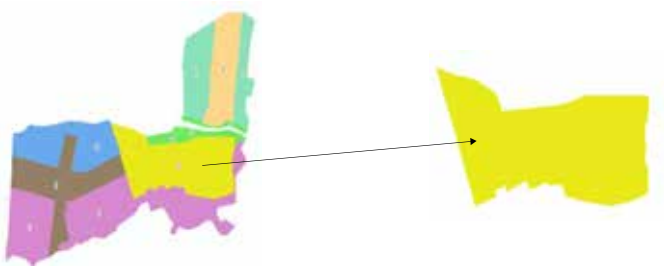
NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
CLAVE CATASTRAL MANZANA		IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
								BÁSICA		MÁXIMA			
		TIPOLOGÍA	FORMA		SOPORTAL	LATERAL	POSTERIOR	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
				2,00m	1,00m	2,00m	1	4,00m	3	12,00m	70	210	
NORMATIVA DE USO DE SUELO													
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS		
		VIVIENDA VI	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-					
COMERCIAL		SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SALUD RELIGIOSO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA/ AGRICULTURA INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES		
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
CLAVE CATASTRAL MANZANA		LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE		
					SOPORTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
		200	10	3	2,00m	1,00m	1,00m	2,00m	-	-	1 a 2		

PARROQUIA	EL TRIUNFO
SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONA	RESIDENCIAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	PIT 004
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	MEJORAMIENTO INTEGRAL



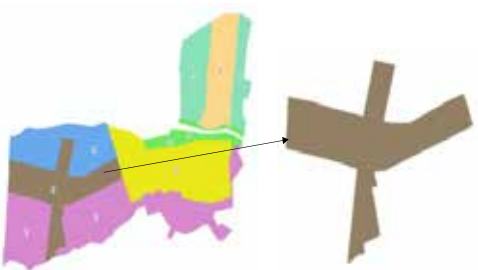
NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
CLAVE CATASTRAL MANZANA		IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
								BÁSICA		MÁXIMA			
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
					2,00m	1,00m	2,00m	1	4,00m	3	12,00m	80	240
NORMATIVA DE USO DE SUELO													
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS		
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-					
RESIDENCIA		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE/I NFRAESTRUCTU RA	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES	
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
CLAVE CATASTRAL MANZANA		LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE		
					FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
		200	10	3	2	1	1	2		-	1 a 2		

PARROQUIA	LA MANÁ
SUELO	URBANO CONSOLIDADO
ZONA	RESIDENCIAL - COMERCIAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	PIT 005
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	RENOVACIÓN



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
CLAVE CATASTRAL MANZANA		IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS				EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
									BÁSICA		MÁXIMA			
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	SOPORTAL	LATERAL	POSTERIOR	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
					0,00m	2,00m	0,00m	2,00m	1,00m	4	9,00m	36	90	810
NO SE PERMITE CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA														
NORMATIVA DE USO DE SUELO														
CLAVE CATASTRAL MANZANA		USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS		
			EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-					
		RESIDENCIAL COMERCIAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	TRANSPORTE	S. FUNERARIOS ZO/CI	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES		
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO														
CLAVE CATASTRAL MANZANA		LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE			
					FRONTAL	SOPORTAL OBLIGADO	LATERAL 1	LATERAL 2				POSTERIOR		
		200	10	3	0	SI	0	0	2	-	1 a 2			

SECTOR	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
ZONA	RESIDENCIAL/COMERCIAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 006
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CONSOLIDACIÓN	



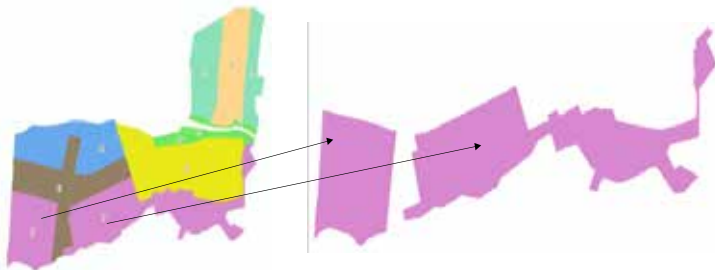
NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
CLAVE CATASTRAL MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS				EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL		
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	SOPORTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA				MÁXIMA	
								PISOS	ALTURA			PISOS	ALTURA
				0,00m	2,00m	0,00m	2,00m	1,00m	4	6,00m	24	90	540

NO SE PERMITE CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA

NORMATIVA DE USO DE SUELO										
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
RESIDENCIA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	TRANSPORTE	S. FUNERARIOS ZO/CI	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO										
CLAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE
				FRONTAL	SOPORTAL OBLIGADO	LATERAL 1	LATERAL 2			
	200	10	3	0	SI	0	0	2	-	1 a 2

SECTOR	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
ZONA	RESIDENCIAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 007
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
DESARROLLO	

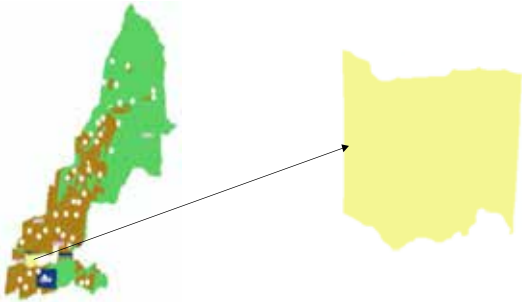


NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS				EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL	
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS			ALTURA
				2,00m	1,00m	2,00m	1	4,00m	3	12,00m	70	210

NORMATIVA DE USO DE SUELO										
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
RESIDENCIA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO TRANSPORTE	INFRAESTRUCTURA/ S.FUNERARIOS ZO/CI	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO										
CLAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR			
	200	10	3	2	1	1	2	-	1 a 2	

PARROQUIA	LA MANÁ												
SUELO	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA												
ZONA	RESIDENCIAL												
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	PIT 008												
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DESARROLLO												



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
PLAN PARCIAL		IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL	
								BÁSICA		MÁXIMA				
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA			
05	02				2,00m	1,00m	2,00m	1	4	3	12	75	225	

NORMATIVA DE USO DE SUELO											
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
	EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
RESIDENCIA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS INFRAESTRUCTURA	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES	

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
CLAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
	200	10	3	2	1	1	2		-	1 a 2	

PARROQUIA

LA MANÁ

SUELO

RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

ZONA

RESIDENCIAL

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

PIT 009

TRATAMIENTO URBANÍSTICO

DESARROLLO

NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
PLAN PARCIAL		IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
								BÁSICA		MÁXIMA			
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
					2,00m	1,00m	2,00m	1	4	3	12	75	225

NORMATIVA DE USO DE SUELO												
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
RESIDENCIA		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS INFRAESTRUCTURA	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES	

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE		
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
	200	10	3	2	1	1	2		-	1 a 2		

SECTOR

PARROQUIA PUCAYACU

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ZONA

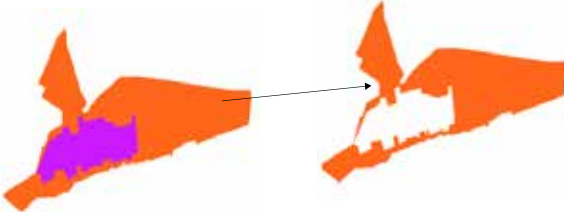
LA MANÁ

POLIGONO DE INTERVENCIÓN

PIT 010

TRATAMIENTO URBANÍSTICO

DESARROLLO

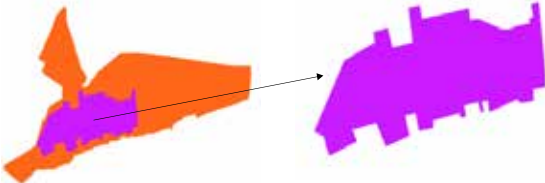


NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS				EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	SOPORTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
					0,00m	2,00m	1,00m	2	1,00m	4	3,00m	12	85	255

NORMATIVA DE USO DE SUELO										
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
RESIDENCIA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS					DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE
				FRONTAL	SOPORTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR			
	200	10	3	0	2	1	1	2			1 a 2

SECTOR	
PARROQUIA PUCAYACU	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	
ZONA	LA MANÁ
POLIGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 011
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
RENOVACIÓN	

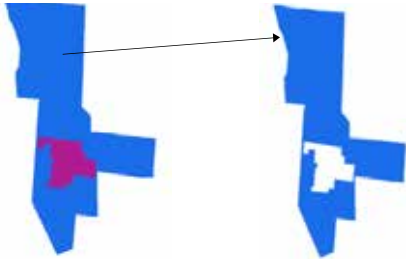


NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS				EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	SOPORTAL	LATERAL	POSTERIOR	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
					0,00m	2,00m	1,00m	2,00m	1,00m	4	3,00m	12	85	255

NORMATIVA DE USO DE SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS								USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
	RESIDENCIAL COMERCIAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES	

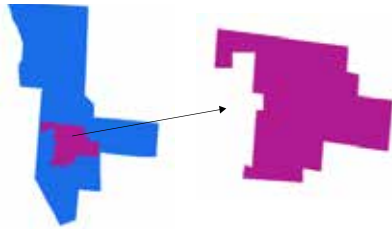
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS					DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE
				FRONTAL	SOPORTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR			
	200	10	3	0,00m	2,00m	1,00m	1,00m	2,00m			1 a 2

SECTOR
PARROQUIA GUASAGANDA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ZONA
LA MANÁ
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN
PIT 012
TRATAMIENTO URBANÍSTICO
DESARROLLO



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD	RETIROS MÍNIMOS				EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
		TIPOLOGÍA	FORMA						BÁSICA		MÁXIMA			
				DAD	FRONTAL	SOPORTAL	LATERAL	POSTERIOR	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
					0,00m	2,00m	1,00m	2,00m	1	4	3	12	85	255
NORMATIVA DE USO DE SUELO														
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS			
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-						
	RESIDENCIA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS INFRAESTRUCTURA	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES		
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO														
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	USO ACCESO	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS					DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE			
				FRONTAL	SOPORTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR						
	200	10	3	0,00m	2,00m	1,00m	1,00m	2,00m			1 a 2			

SECTOR
PARROQUIA GUASAGANDA
SUELO URBANO CONSOLIDADO
ZONA
LA MANÁ
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN
PIT 013
TRATAMIENTO URBANÍSTICO
RENOVACIÓN



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD	RETIROS MÍNIMOS				EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	SOPORTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
					0,00m	2,00m	1,00m	2,00m	1	4	3	12	85	255
NORMATIVA DE USO DE SUELO														
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS			
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-						
	RESIDENCIAL COMERCIAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS INFRAESTRUCTURA	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES			
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO														
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	USO ACCESO	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS					DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE			
				FRONTAL	SOPORTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR						
	200	10	3	0,00m	2,00m	1,00m	1,00m	2,00m			1 a 2			

PARROQUIA	LA MANÁ / GUASAGANDA / PUCAYACU
SUELO	RURAL DE PRODUCCIÓN
ZONA	PRODUCTIVA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	PIT 014
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
								BÁSICA		MÁXIMA			
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
					5,00m	3,00m	3,00m	1	4	2	8	70	140
NORMATIVA DE USO DE SUELO													
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS						USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS			
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-				RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
AGRICULTURA		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO RECIDENCIA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES		
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA		LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE		
					FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
		10000	20		5,00m	3,00m	3,00m	3,00m			2 a 10		

PARROQUIA	LA MANÁ / GUASAGANDA / PUCAYACU
SUELO	RURAL DE PROTECCIÓN
ZONA	DE PROTECCIÓN
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	PIT 015
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CONSERVACIÓN



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
								PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
					0,00m	0,00m	0,00m	0	0	0	0	0	0
NORMATIVA DE USO DE SUELO													
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS		
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-					
AMBIENTAL		SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	COMERCIO	CONSTRUCCIÓN FRACCIONAMIENTO	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/		
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE			
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR						
		NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	3	0	0	0	0			0:00		

SECTOR	
POBLADOS RADIO DE INFLUENCIA DE 500 m	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
ZONA	LA MANÁ
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	
PIT 016	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
DESARROLLO	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL	
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA				
								PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA			
					5,00m	1,00m	3,00m	1	4,00m	2	8,00m	70	140	

NORMATIVA DE USO DE SUELO											
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS								USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
RESIDENCIA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES	

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO										
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR			
	300	10	3	5	1	1	3			1 a 2

PARROQUIA

LA MANÁ

SUELO

RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

ZONA

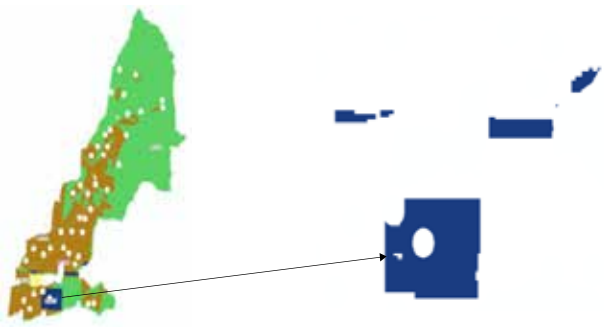
EXTRACTIVA

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

PIT 017

TRATAMIENTO URBANÍSTICO

MITIGACIÓN



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL	
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA				
								PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA			
					5,00m	3,00m	3,00m	1	4	2	8	70	140	

NORMATIVA DE USO DE SUELO											
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS								USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
AGRICULTURA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO RECIDENCIA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA/ INFRAESTRUCTURA DE DEPÓSITOS ESPECIALES/ SERVICIOS ESPECIALES	

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO										
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR			
	10000	20	3	5,00m	3,00m	3,00m	3,00m			2 a 10

TÍTULO IV.- COMPONENTE DE GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I.- REGLAMENTO PARA EL PROCESO DE HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DE FRACCIONAMIENTO Y ÁREAS MUNICIPALES

Art. 93.- En las lotizaciones y urbanizaciones con fines residenciales y comerciales están en la obligación de ceder gratuitamente el porcentaje de área verde conforme la normativa legal vigente.

Art. 94.- La resolución o autorización de aprobación de fraccionamiento urbano, se protocolizan 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 según Art. 479 COOTAD.

Art. 95.- En la zona urbana y rural se permitirán fraccionamientos con áreas menores a las requeridas únicamente para proyectos de vivienda de interés social gubernamental o municipal, de acuerdo a los PIT establecidos en la presente ordenanza; debiendo él o los propietarios justificar dicho uso con una certificación de la institución proponente del proyecto.

Art. 96.- En un fraccionamiento se permitirá que uno de sus lotes tenga área y/o frente menor al establecido para el sector, únicamente cuando este vaya a unificarse y consolidarse como cuerpo cierto con el predio colindante, para lo cual se adjuntará al trámite la documentación necesaria, (promesa de compra y venta) y obligatoriamente se hará constar como una condicionante en la Resolución o Autorización de aprobación del fraccionamiento. Se hará constar de manera obligatoria en la solicitud, planos, informes y la respectiva Resolución de la Autorización del Fraccionamiento, además los nombres y datos correspondientes al predio colindante a unificarse.

Art. 97.- De los Lotes.- Los lotes procurarán tener un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica y cumplirán como mínimo con el área y el frente establecidos en la zonificación respectiva, y las vías deberán procurar tener en cuenta los puntos cardinales.

a) Los lotes en áreas urbanas deberán tener una relación de acuerdo al Polígono de Intervención Territorial correspondiente.

b) Los lotes esquineros en áreas urbanas y urbanizables, deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo y mantener los retiros asignados de acuerdo a los PITs.

Art. 98.- En todo Fraccionamiento urbano o rural, el frente mínimo de sus lotes y las áreas, se lo normará de acuerdo al PIT correspondiente.

Art. 99.- Cuando el COS PB no permita una construcción habitable, se permitirá una construcción mínima de 36,00m².

Art. 100.- Cuando un predio quede dividido por el cruce de una vía pública en el área rural, y cumpla con las áreas y frentes mínimos del PIT-014, PIT-016 y PIT-017 se autoriza a la Unidad de Planificación la aprobación del trámite correspondiente.

CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE HABITABILIDAD

Art. 101.- Toda edificación que se proyecte y construya por iniciativa pública o privada, deberá sujetarse a los requisitos previstos en la presente Ordenanza y a los parámetros y dimensiones mínimas requeridas en las normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 102.- Asoleamiento.- Cuando se construya en un mismo predio uno o más edificios con forma de implantación aislada, éstas deberán emplazarse de tal modo que asegure el asoleamiento directo a cada bloque, con la finalidad de lograr iluminación y ventilación directa.

Art. 103.- Iluminación y ventilación directa.- Los proyectos de edificaciones deberán cumplir parámetros mínimos de confort, que permitan condiciones de habitabilidad para sus habitantes, por lo que:

- a) Los espacios contruidos tendrán iluminación y ventilación natural por medio de vanos o ventanas que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. Las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas, cuarto de estudios y otros locales, podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.
- b) Los locales pueden iluminarse y ventilarse cenitalmente, cumpliendo los parámetros de iluminación y ventilación especificados y la norma INEN.
- c) La ventilación natural en las edificaciones cumplirá con las normas INEN, para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible.

Art. 104.- Patios de iluminación y ventilación. - las edificaciones deberán contar con patios que permitan la iluminación y ventilación natural.

- Los edificios deberán contar con patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación y no podrán cubrirse totalmente, solo se permitirán aleros de 0,30m.
- En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas de los retiros si es el caso, permitiéndose que se ventilen cocinas, baños y escaleras a través de patios de iluminación y ventilación de mínimo 4,00 m².
- Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.
- Los patios que no tuvieren forma rectangular tendrán un área mínima de 4,00 m² y un lado mínimo de 2,00 m hasta la altura de tres pisos, y para edificaciones con alturas mayores mínimo será 6,00 m².

Art. 105.- Iluminación y ventilación indirecta. - Podrán tener iluminación y ventilación indirecta las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros ambientes bajo las siguientes condiciones:

- Un ambiente vinculado a otro que sí reciba iluminación y ventilación directa con excepción de dormitorios.
- Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros ambientes o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- Los ambientes, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 m.

CAPÍTULO III.- NORMA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 106.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones o predios que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

Art. 107.- Costo. – El pago por la aprobación de los planos de propiedad horizontal y su reglamento interno, será del 25% del SBU por cada bien a individualizarse (alícuota).

Art. 108.- Espacios Construidos.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones de este capítulo se regirán a las siguientes disposiciones especiales:

- a) Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación nueva de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas y sistema de bombeo de agua; con capacidad para abastecimiento de dos días.
- b) El proyecto de propiedad horizontal contendrá un plano de segregación en su cuadro de alícuota en el que se identificarán las áreas útiles, exclusivas y comunes.
- c) Instalaciones Sanitarias. - Las acometidas de agua potable, cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su propio medidor de agua potable, ubicado en un sitio de fácil acceso. Se deberá presentar la factibilidad de la Unidad de agua potable.
- d) Instalaciones Eléctricas. - Las instalaciones eléctricas serán centralizadas, por lo que cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado desde el tablero general, el mismo que estará equipado con caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos, espacios exteriores, tendrán su propio medidor cuyo consumo será cancelado proporcionalmente por los condóminos. Se deberá presentar la factibilidad de ELEPCO o quien haga sus veces en el territorio cantonal.

e) Instalaciones Especiales. - Para edificaciones que poseen ascensores para circulaciones verticales y protección contra incendios, se sujetarán a las disposiciones de las instituciones competentes.

CAPÍTULO IV.- VIALIDAD Y ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I.- DEL SISTEMA VIAL CANTONAL

Art. 109.- Características. - El sistema vial se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo, al cuadro de dimensionamiento referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en la presente ordenanza.

Art. 110.- Sistema vial cantonal. - La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en las especificaciones técnicas según sea el caso en el Ministerio de Obras Públicas, su función principal es proporcionar y propiciar el mejoramiento del sistema de movilidad, por lo que cada proyección vial que no esté contemplada en la planificación de movilidad se deberá determinar con informe técnico y se deberá notificar a los dueños de los predios afectados.

Art. 111.- Diseño de la estructura vial. - Al GAD Municipal del cantón La Maná, le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y coordinar la ejecución de ésta competencia en las cabeceras parroquiales con los correspondientes Gobiernos parroquiales rurales o provincial, tal como lo establece el COOTAD en su Art. 55 literal c).

Art. 112.- Jerarquización del sistema vial cantonal. - De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, el sistema vial estrictamente estará vinculado dentro del límite cantonal.

Para efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial cantonal de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece la existencia de vías urbanas y rurales;

La clasificación de vías se determinará por su diseño, función y dominio en el sector urbano y rural.

SECCIÓN II.- DE LA APERTURA DE VÍAS

Art. 113.- Planeamiento de nuevas vías. - El planeamiento de nuevas vías para el Cantón, se deberá realizar con el respectivo informe técnico por parte de la Dirección de Obras Públicas y previa notificación a los dueños de los predios afectados.

Art. 114.- Construcción sobre vías proyectadas. - Cuando la vía se encuentre proyectada para la apertura o ampliación no se permitirá la construcción definitiva de ningún tipo, las construcciones que se hayan realizado sin permisos sobre una vía existente o proyectada tendrán un plazo de hasta 3 meses para demoler su construcción, a partir de la notificación del GAD Municipal del cantón La Maná.

Art. 115.- Las características de las vías y la jerarquización, se la podrá visualizar en la siguiente tabla a continuación:

Tabla 6: Jerarquía vial urbanística del Cantón La Maná

NORMAS DE DISEÑO VIAL - URBANÍSTICA EN EL CANTÓN LA MANÁ									
RED VIAL	FUNCIÓN	VELOCIDAD	VEHÍCULO	SECCIÓN DE DISEÑO	ANCHO DE CARIL	ANCHO DE ACEREA Y RADIO	ANCHO DE PARTERRE	ANCHO TOTAL MÍNIMO	PAVIMENTO
Vía Estatal (V1)	Conecta a capitales de provincia	>90km/h	PESADO	>4 carriles, doblévía	3,65m	3,5m, r=5m	3m	50m	Hormigón oasfalto
Vía arterial (V2)	Conecta tráfico urbano y rural, a vía estatal	60-90 km/h	PESADO	2 carriles	3,65m	3,5m, r=5m	2m	16m	Hormigón oasfalto
Vía Colectora (V3)	Conecta el tráfico de las zonas locales para conectar con arteriales y estatales	40-60km/h	LIVIANO	2 carriles	3,5m	2m, r=3m	1m	12m	Hormigón oasfalto
Vía Local (V4)	Distribución en la zona residencial con las vías colectoras	20-40km/h	LIVIANO	2 carriles	3,50m	1,5m, r=2m	-	10m	Hormigón, asfalto o adoquín

V3)	(zonas locales para conectar con arteriales y estatales								
Vía Local (V4)	Distribución en la zona residencial con las vías colectoras	20-40km/h	LIVIANO	2 carriles	3,50m	1,5m, r=2m	-	10m	Hormigón, asfalto o adoquín
Vía Peatonal (V5)	Circulación de peatones y tránsito eventual		LIVIANO	1 carril	3,00m	1m	-	5m	Hormigón, asfalto o adoquín
Ciclovia	Circulación de ciclistas	10km/h	LIVIANO	2 carriles	1m			2m	Hormigón, asfalto o adoquín

En los Polígonos de Intervención Urbana (incluido Plan Parcial) y según la competencia constitucional de regular el uso y la ocupación del suelo, se establecerá un ancho de vía total de 36 metros en la Av. 19 de Mayo, según su consolidación. Además, por su importancia la proyección de la vía Amazonas será considerada como vía arterial.

La Unidad de Planeamiento Urbano autorizará de manera excepcional los casos donde se justifique la pertinencia o no de establecer vías peatonales y ciclovías.

a) Para la proyección y ejecución de una vía en cualquier tipo de fraccionamiento se deberá contemplar para el caso de vías medianía con el colindante un acta de compromiso donde ambas partes se comprometen a dejar un ancho equitativo para cada propietario.

b) Se deberá en lo posible seguir las proyecciones de las vías adyacentes, con anchos ya establecidos.

SECCIÓN III. DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. -

Art 115.1 Abastecimiento. - Para el abastecimiento de agua potable en habilitaciones del suelo o para edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública municipal.

Art 115.2 Red de Distribución. - El diseño de las redes de distribución de agua potable para las habilitaciones de suelo es de exclusiva responsabilidad del urbanizador o promotor y se sujetará

a parámetros que le emita la municipalidad, para lo cual el proyectista solicitará a la municipalidad la aprobación del diseño y presupuesto de las redes.

SECCIÓN IV.- DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO. -

Art 115.3 Diseño. - Los proyectos de redes de alcantarillado serán diseñados de acuerdo al requerimiento establecido por la municipalidad y en función de parámetros a ser considerados para los estudios y diseños de cada uno de los elementos que conforman los sistemas de alcantarillado, así como los procedimientos generales que debe seguir un proyecto desde su factibilidad y diseño definitivo para construcción.

Art 115.4 Planificación. - Los proyectos de urbanización deberán resolver el servicio y enlace de sus redes de infraestructura de alcantarillado, con las redes generales (existentes y/o previstas) de su entorno urbanizado, para lo cual solicitarán al GAD Municipal del cantón La Maná, una certificación de que existe la factibilidad del servicio y se garantice además que está en capacidad de dotar del servicio de alcantarillado. Para asegurar el buen funcionamiento del sistema, el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población por la acumulación y acción de las aguas tales como:

- Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles.
- Depresiones intermedias en las rasantes de las calles, sin dar salida para agua lluvias y sanitarias.
- Trazados altimétricos de las rasantes sin considerar pendiente mínimas suficientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.
- Pasajes estrechos que impiden el ingreso de maquinaria para el mantenimiento de la red y sumideros.
- Espacios verdes con obstáculos para su mantenimiento.
- Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse atravesando por dentro de predios o edificaciones privadas; sólo deberán trazarse e implementarse en calles o pasajes públicos.

Excepcionalmente para garantizar la calidad de vida y contribuir a la salud pública, con autorización de la dirección de planificación se podrá colocar Biodigestor en los lotes ya existentes que no cuenten con el servicio de agua potable, en cambio los predios que ya cuenten con servicio de agua potable podrán construir pozos sépticos, siempre y cuando dichos predios estén formalmente legalizados en el GAD La Maná, esto como alternativa al sistema de alcantarillado sanitario y con la finalidad de evitar la contaminación de las aguas profundas y el consumo humano de dichas aguas; dicha autorización deberá contar con informe previo de la dirección de servicios públicos, que indiquen que no es posible la prestación del servicio con red municipal en dicho lote.

El Biodigestor deberá garantizar su funcionabilidad técnica y el mantenimiento periódico según los requerimientos de la dirección de servicios públicos. Todo lo indicado será provisional hasta que el urbanizador pueda cumplir con sus obligaciones con la Municipalidad.

SECCIÓN V.- DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA. -

Art. 115.5 Planificación. - Las redes eléctricas en proyectos nuevos de urbanizaciones están sujetos a aprobación por la Empresa Eléctrica y su diseño se sujetará a reglamentos y normativa de la Empresa correspondiente y deberá contener la dotación de:

- Servicio eléctrico domiciliario
- Alumbrado vial público.

Art. 115.6 Diseño. - En las vías de las urbanizaciones, se construirán e instalarán las redes de energía eléctrica de modo soterrado (subterráneo), Las lámparas deben garantizar la perfecta iluminación de las aceras y calzadas y serán ubicadas en postes estandarizados u ornamentales.

Para todo proyecto, su dimensionamiento y requisitos serán normados por la Empresa Eléctrica, y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que procuren niveles de confort y seguridad para los ciudadanos; se deberá tener especial cuidado:

- En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o sub-transmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente en el caso de líneas de doble circuito de ser el caso, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas por la Empresa Eléctrica, durante la construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten, dejando la servidumbre correspondiente.
- En la ubicación o instalación de otro tipo de construcciones, accesorios o estructuras que puedan encontrarse en las proximidades de las líneas de transmisión o sub-transmisión como rótulos, vallas publicitarias, cerramientos, etc., las que por su constitución o cercanía pueden poner en riesgo a las personas, instalaciones eléctricas y como consecuencia la continuidad del servicio.

SECCIÓN VI. - DEL SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE RED TELEFÓNICA. -

Los proyectos nuevos de habilitación de suelo urbano (urbanizaciones) deberán implementar redes de conectividad, mismos que serán aprobados por la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT, su diseño se sujetará a la normativa de este organismo correspondiente y preverá como mínimo la construcción de ductos para soterramiento de cables, a fin de que la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT pueda proveer y realizar el cableado respectivo para la dotación del servicio.

SECCIÓN VII.- DEL ESPACIO PÚBLICO. -

Art. 116.- Definición. - Entiéndase por espacio público a las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, destinados para uso y satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio urbano; regula las condiciones ambientales del mismo y sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.

Art. 117.- Accesibilidad al espacio público. - Se garantizará la accesibilidad funcional y el uso de estos espacios a las personas con discapacidad, evitando y suprimiendo barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento e integración social, por lo que se deberán diseñar, construir y adecuar, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Normas INEN sobre accesibilidad al medio físico.

Art. 118.- Componentes del espacio público. - El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

- a) Los bienes de uso público que son espacios e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del Cantón, destinados al uso y disfrute colectivo.
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público, tales como el soportal y otros similares.
- c) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Art. 119.- Elementos del Espacio Público. - El espacio público estará conformado por elementos constitutivos y complementarios:

- a) Elementos constitutivos. - Los elementos constitutivos del espacio público son las áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, que serán aprobadas por la Dirección de Obras Públicas; estos elementos están conformados por:

- Los componentes de los perfiles viales tales como: aceras, calzadas, zonas para mobiliario urbano, ductos, puentes peatonales, escalinatas, rampas para discapacitados, andenes, parterres, cunetas, ciclo vías, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, y los componentes viales de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares.
- 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 áreas o zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
- Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos, murales, esculturas, y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

- 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 elementos que lo conforman, tales como cubiertas, fachadas, pórticos, portales, retiros frontales con sus cerramientos.
- b) Elementos complementarios. - Los elementos complementarios del espacio público, serán aprobados por la Dirección de Servicios Públicos y la Dirección de Planificación, estos son:
 - Componentes de la vegetación natural e intervenida.
 - Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
 - Componentes del amoblamiento urbano, constituidos por Mobiliario y Señalética.

Art. 120.- Del Mobiliario. - El mobiliario, siendo un elemento complementario del espacio público, puede a su vez estar integrado por los siguientes elementos:

- a) Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos informativos de lugares de interés, rotulación, teléfonos, cartelera locales.
- b) Elementos de organización tales como paradas de buses, tope llantas y semáforos.
- c) Elementos de ambientación tales como luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protector de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- d) Elementos de recreación tales como juegos infantiles y otros similares que tengan relación.
- e) Elementos de servicios como, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas informativas de turismo, entre otros.
- f) Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclaje de basura.
- g) Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, cámaras de televisión para el tráfico e hidrantes.

Art. 121.- De la señalización. - La señalización como elemento complementario del espacio público puede contener los siguientes elementos:

- a) Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- b) Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Art. 122.- Reglamentación del espacio público. - El espacio público urbano podrá ser implementado por cualquier nivel de gobierno, y personas o instituciones de carácter privado

siempre que se sujeten a las regulaciones establecidas por el planeamiento vigente y la normativa establecida por el GAD Municipal del cantón La Maná:

- a) Los parques y áreas verdes, así como las vías y los demás espacios abiertos que tengan el 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 perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.
- b) Las áreas públicas de uso activo o pasivo podrán ser autorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que represente los intereses del barrio / comunidad, y se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía su uso.
- c) Se prohíbe la interrupción de aceras o espacios públicos con rampas o graderíos para accesos a edificaciones o a lotes no edificadas; sean estos elevados o deprimidos, mismos que de requerirse deberán ser construidos/as desde la línea de fábrica hacia el interior. Excepcionalmente para facilitar la circulación peatonal, podrán construirse con autorización y bajo el diseño de la dirección de obras públicas.

CAPÍTULO V.- PROCEDIMIENTOS Y PERMISOS

SECCIÓN I.- DE LOS PROFESIONALES

Art. 123.- Intervención de profesionales.- Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, de diseño especializado, de ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, de comunicaciones, ambientales o técnico certificado, para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, debidamente registrado en el Municipio, su actuación será de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.

Art. 124.- Requisitos para registro de los profesionales:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación, firmada con número celular y correo electrónico.
- Copia de la Cédula de Identidad y certificado de votación
- 2 fotos a color tamaño carnet
- Certificado de SENESCYT actualizado
- Comprar una especie valorada en ventanilla, y firmar carnet.
- Patente Municipal
- Copia del RUC

Art. 125.- Vigencia del Registro Profesional. – El profesional deberá cancelar anualmente la patente profesional, y renovar el carnet profesional cada 5 años, el presente carnet solo podrá ser entregado al profesional o su delegado con poder notariado.

Art. 126.- Competencia de Los Profesionales. - Serán competencias de los profesionales calificados de acuerdo a su especialidad; las siguientes:

- a) Los profesionales de Arquitectura realizarán los trabajos de arquitectura y urbanismo que requiera de aprobación de la Municipalidad, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura.
- b) Los Profesionales de Ingeniería realizarán los trabajos de especialidad de cada ingeniería, sea: estructural, sanitario, eléctrico, mecánica, comunicación, ambiental y otras, que se requiera aprobación Municipal, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de ejercicio Profesional de Ingeniería.
- c) Supervisión técnica de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil como Director de obras civiles, debidamente registrado de acuerdo a las disposiciones de las respectivas Leyes de ejercicio profesional.
- d) De requerirse diseños especializados a través de consultorías, la Municipalidad se reserva el derecho de determinarlo sin que esto signifique el incumplimiento de las Leyes de ejercicio profesional.

Art. 127.- Responsabilidad en Obra. - Toda construcción debe tener un encargado de obra, quien deberá ser un profesional afín a la rama de la construcción, registrado y calificado en la municipalidad, quien emitirá informes periódicos sobre el avance de la obra; el propietario y constructor de ser el caso, será el responsable en lo que le concierne, por la inobservancia de las disposiciones de ésta ordenanza y de los perjuicios causados a terceros.

Si por alguna razón se realiza el cambio de profesional encargado de la construcción, el propietario presentará un oficio a la Unidad de Planificación, indicando el avance de la obra con el registro fotográfico, solicitando el Certificado de Cambio de Responsabilidad Técnica, firmado por el propietario y el nuevo profesional responsable de la obra.

La tasa por el concepto de autorización emitido en el Certificado de Cambio de Responsabilidad Técnica, será del dos (2%) de SBU.

Al finalizar la construcción; el responsable técnico emitirá un certificado indicando que se cumplió con los planos aprobados y las Normas Ecuatorianas de Construcción. Requisito indispensable para la emisión del certificado de habitabilidad, la devolución de garantías y la actualización del catastro.

Art. 128.- De los trabajos que requieren aprobación y/o autorización municipal. - El fraccionamiento territorial, la integración parcelaria o unificación, la construcción de proyectos, nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, o reconstrucción de

edificaciones existentes y legalización de construcciones y similares, requerirán de aprobación de planos de la Unidad de Planeamiento Urbano.

Los cerramientos, derrocamientos, construcción de invernaderos, nichos en cementerios y similares; requerirán únicamente de una autorización municipal a través de la Unidad de Planeamiento Urbano.

Se deberán cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en el Código de la construcción (NEC, 2015) y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- Para edificaciones de un solo piso se requerirá la firma de responsabilidad de un arquitecto en el proyecto arquitectónico.
- Para edificaciones de 2 pisos se requerirá la firma de responsabilidad de un arquitecto para el diseño arquitectónico, y un ingeniero civil para el diseño estructural, incluyendo planilla de hierros;
- Para edificaciones de 3 a 4 pisos se requerirá la firma de responsabilidad de un arquitecto para el diseño arquitectónico, y un ingeniero civil para el diseño estructural, incluyendo planilla de hierros, y memoria técnica del cálculo estructural;
- Para edificaciones de 5 o más pisos en adelante se requerirá la firma de un arquitecto, un ingeniero Civil, y los ingenieros que sean pertinentes para responsabilizarse de cada ingeniería (hidrosanitaria, eléctrica, mecánica, entre otras con sus respectivas memorias técnicas), se exigirá estudio de suelos.
- Para edificaciones con más de 600m² de construcción de tipo comercial, industrial, hotelero o similar, deberá presentarse el respectivo estudio de suelo del predio, avalado por un laboratorio calificado.

La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por transferencia de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Cuando el usuario requiera una certificación, deberá presentar el Formulario de Solicitud Única, firmado por el interesado presentando los anexos del requerimiento en cumplimiento de la ley; y tendrá un costo de 3% del SBU.

SECCIÓN II.- DE LA RESPONSABILIDAD DE LA APROBACIÓN DE TRÁMITES

Art. 129.- Aprobación y Revisión de Planos. - Es de responsabilidad de la Jefatura de Planeamiento Urbano, Rural y Terrenos, y su equipo técnico, la revisión y aprobación de planimetrías, planos de fraccionamientos, proyectos arquitectónicos y estructurales, que cumplan con todos los requisitos señalados en este capítulo y sean presentados para su aprobación.

La revisión y aprobación de proyectos arquitectónicos y estructurales, serán realizados en un plazo no mayor a 25 días, a partir de la fecha de ingreso de la documentación.

Serán negados y devueltos todos aquellos trámites que no cumplan con lo señalado con esta ordenanza, en un plazo no mayor a 25 días calendarios desde la fecha de su entrega, los informes negativos serán devueltos y deberán contener las observaciones determinadas en el análisis del trámite.

Art. 130.- Tiempo de validez de los documentos. - Los documentos aprobados y emitidos por la Municipalidad del Cantón, e informes de otras instituciones sobre la construcción de obras de infraestructura y que sean requisitos para el trámite correspondiente, tendrán un tiempo de validez que será indicado en el informe respectivo; por lo que será parte indispensable y obligatorio que todo documento emitido por cualquier funcionario de la municipalidad de La Maná contenga un párrafo respecto a la vigencia de dicho documento.

Art. 131.- De la Dirección de Planificación. – Se emitirán informes o autorizaciones cuando el trámite lo amerite.

Art. 132.- Desistimiento del trámite. - Cuando el usuario decidiera desistir del trámite ingresado, por cualquier motivo que se justifique, tendrá que cancelar una tasa que corresponde al 2% del SBU, previo a la devolución de todo el expediente ingresado. En caso de abandono, este se eliminará en el transcurso de un año de ingresado el trámite, sin derecho a reclamo alguno.

SECCIÓN III.- DE LÍNEA DE FÁBRICA

Art. 133.- Línea de Fábrica. - La obtención del Certificado de Línea de Fábrica es obligatorio cuando:

- a) Exista inconsistencia de medidas entre las escrituras y el catastro municipal,
- b) Previa aprobación de planos para permiso de construcción, obra menor, fraccionamientos, unificación y similares, y/o legalización de bienes inmuebles.

Lo dispuesto en los literales anteriores, se aplicará a los predios ubicados dentro de lo PIT'S: PIT- 001, PIT-002, PIT-003, PIT-004, PIT-005, PIT-006, PIT-007, PIT-008, PIT-009, PIT-010, PIT-011, PIT-012, PIT-013.

En los PIT-014, PIT-015, PIT-016 y PIT-017 que pertenecen al sector Rural, no se exigirá el certificado de línea de fábrica. Para el caso de transferencias de Dominio se anexará el Levantamiento Planimétrico en caso de no poseer un plano aprobado, y adicionalmente se presentará Declaración juramentada de no afectación a propiedad Municipal ni de terceros; indicando además que no se encuentra en litigio judicial.

El Certificado de Línea de Fábrica, tendrá vigencia máxima de doce meses a partir de la fecha de su expedición.

En el Certificado de Línea de Fábrica, se establecerán las Normas de Edificación en caso de que esta sea solicitada para edificar. Se deberá dejar salvo el derecho de terceros.

Cuando el propietario o interesado solicite el certificado de línea de fábrica, estará obligado a presentar la delimitación clara y precisa en todos sus lados con hitos pintados y limpio el terreno.

Para los tramites de aclaratoria o rectificaciones de escrituras en forma unilateral en caso de no afectar a derechos de terceros; en el área urbana bastará con la línea de fábrica, y en los predios rurales se adicionará el Levantamiento Planimétrico; aprobados por el Jefe de Planeamiento Urbano Rural y Terrenos, siempre que no se supere el error técnico aceptable de medición (ETAM).

El certificado de Línea de Fabrica, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por transferencia de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 134.- Costo. - El costo del Certificado de la Línea de Fábrica será de acuerdo a su requerimiento y necesidad:

- Para edificar, el 0,00005 por SBU, por metro cuadrado
- Para compra-venta, el 0,0001 por SBU, por metro cuadrado
- Para otros fines, el 0,00015 por SBU, por metro cuadrado

El costo del certificado de línea de fábrica en ningún caso superará el valor del 50% de un Salario Básico Unificado. Para el caso de Levantamientos Planimétricos su costo de aprobación será el mismo de la Línea de Fabrica para otros fines, en ningún caso superara el valor del 100% de un Salario Básico Unificado.

Art. 135.- Requisitos. - Para obtener el Certificado de Línea de Fábrica se deberá presentar la siguiente documentación:

- Formulario de Solicitud Única, firmado por propietario(s), marcando el motivo.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná
- Copias de cédula y papeleta de votación de todos los propietarios
- Certificado del registro de la propiedad actualizado
- Copia de la escritura inscrita y catastrada
- Para venta, presentar aviso de compraventa notariado y documentos de los compradores, incluyendo Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná.

Art. 136.- Procedimiento. - La Ventanilla de Planificación receptará el trámite, y se coordinará la fecha y hora de la inspección, en la que el topógrafo realizará la inspección al lote, que deberá estar limpio y delimitado. El Certificado de Línea de Fábrica, se despachará en máximo 5 días laborables, una vez cancelado el valor correspondiente.

En caso de que existan lotes irregulares, el propietario presentará el levantamiento planimétrico del terreno previo, para la verificación de puntos, linderos y medidas.

Será de absoluta responsabilidad del funcionario (Topógrafo) asignado, la verificación de la Línea de Fábrica y los datos en ella emitido.

SECCIÓN IV.- DE APROBACIÓN DE PLANOS

Art. 137.- Requisitos para aprobación del Permiso de Construcción. – La Jefatura de Planeamiento Urbano, Rural y Terrenos, admitirá a trámite de aprobación los planos de construcción o intervención en edificaciones en el área urbana y rural; cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Formulario de Solicitud Única, con datos y firmas de los propietarios y responsable técnico.
- Copia de escritura inscrita y catastrada
- Certificado de Registro de la Propiedad, actualizado
- Certificado de NO adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná
- Certificado de Línea de fábrica (previo)
- Formulario N° 1 - Permiso de Construcción
- Formulario de Revisión de planos
- Formulario N° 2 - Revisión de Planos Estructurales (cuando la construcción tenga 2 o más plantas)
- 3 copias de planos firmados por los propietarios y responsable técnico. Plano a escala (1.50;1.100;1.200) según los formatos INEN-A1.
- Copia del pago de la patente por el profesional, actualizado y carnet.
- Formulario Encuesta de Edificaciones INEC, año actual.
- Factibilidad de agua potable, energía eléctrica y ambiental
- Cuando la construcción sea de cinco o más pisos se presentarán: planos estructurales, estudio de suelos, planos sanitarios, eléctricos, telefónicos, de ascensor, y diseño del Sistema Contra Incendios, aprobados por el Cuerpo de Bomberos.
- Cuando se trate de una edificación con uso especial, deberá cumplir con las autorizaciones de las entidades competentes, previo a la obtención del permiso.
- Cuando la construcción tenga dos o más plantas, se presentará un contrato de construcción suscrita entre el propietario y el responsable técnico de la obra, donde conste el cronograma de obra y las etapas de control de avance de obra establecida en el artículo 181, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón.
- 1 CD y carpeta de cartón.

Art. 138.- Responsabilidad civil y penal. - Dado que la municipalidad aprueba los planos y diseños arquitectónicos, el requerimiento de presentación de las cartas de responsabilidad y estudios notariada, tiene por objeto establecer que los profesionales asumen la responsabilidad civil y penal, a que hubiere lugar, con relación a sus respectivos estudios y diseños.

Art. 139.- Requisitos para Renovación del Permiso de Construcción. - Para la Renovación del Permiso de Construcción, se considerarán los siguientes requisitos:

- Formulario de Solicitud Única, firmada por los propietarios y el responsable Técnico de la obra, indicando avance de obra y motivo de renovación, incluyendo foto del predio para constatar avance.
- Copia de cédula y certificado de votación
- Certificado de NO adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná
- Formulario No. 1, actualizado y firmado
- Original y copia de Línea de fábrica, Formulario 1 y 2, Formulario de Revisión de planos para edificación incluyendo comprobantes de pago anteriores.
- Original de Planos aprobados anteriormente
- Original y copia de los Informes de cumplimiento del proceso constructivo (cuando exista avance, de acuerdo a lo establecido en el Art. 215 de la Garantía de Construcción).
- Carpeta de cartón color verde.

Art. 139.1.- Valor del Permiso de Construcción. - La tasa por el concepto de aprobación de planos será del 0,002 por el avalúo de la construcción, por metro cuadrado, de acuerdo a lo siguiente:

- \$350 USD para edificaciones económicas (hasta 100m², de 1 piso y con cubierta metálica)
- \$465 USD para el resto de edificaciones.

Se considerará el área de construcción, al área total construida incluido el área del soportal y escaleras externas.

En caso de Renovación de Permiso de Construcción, deberá cancelar el 20% del valor del Permiso de Construcción anterior.

El permiso de construcción podrá ser autorizado en su totalidad o de modo parcial, por pisos o etapas, y el valor del mismo será calculado según la proporcionalidad de la construcción.

Art. 140.- La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por transferencia de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 141.- Vigencia: El permiso de construcción será válido por tres (3) años a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, el usuario podrá renovar el permiso de construcción durante un plazo máximo de 1 año a partir de la caducidad del permiso de construcción, cumplido este plazo el usuario deberá volver a aprobar los planos de construcción realizando el pago de la tasa correspondiente y ejecutándose las garantías anteriores.

Art. 142.- Para realizar una ampliación de construcción o si existirá un bloque que no se cuente con permisos aprobados por la municipalidad, el propietario deberá incluir y legalizar la construcción existente en el plano para aprobación.

Art. 143.- Procedimiento. - Cuando el usuario cumple con los requisitos y normativas, se contemplan las siguientes etapas: 1) Revisión de documentación y planos, 2) Emisión de valores para el pago correspondiente por Aprobación de Planos y Garantía por Construcción, y 3) Entrega del Permiso de Construcción y planos aprobados; caso contrario se emitirá un informe de Devolución del Trámite para las correcciones pertinentes en un plazo no mayor a 25 días calendario para la etapa 1.

Art. 144.- Terminada la construcción el propietario solicitará una inspección a la Unidad de Planificación para que se compruebe el cumplimiento de la Ordenanza de acuerdo a los planos aprobados, y se emita el Permiso de Habitabilidad.

Art. 145.- Del Rótulo de la obra. - Obtenido el Permiso de Construcción, el propietario deberá colocar en un lugar visible de su predio un rótulo mínimo de 1,20m x 1,00m en el que se detallen nombre del proyecto, nombre del propietario, nombre del responsable técnico y registro, número de permiso, fecha de emisión y número celular de contacto. En caso de obras menores, bastará con una copia del permiso, colocado en un lugar visible de la fachada de la edificación.

Art. 146.- Aplicación de Legalización de Construcciones Existentes.- Serán sujetas de legalización, las construcciones existentes que se hayan realizado previo a la aprobación de la presente ordenanza, y será requisito indispensable para futuras habilitaciones del suelo o trasposos de dominio y demás trámites inherentes a bienes inmuebles, siempre y cuando los predios no se encuentren en proceso de litigio, la edificación se encuentre en buenas condiciones para ser habitada, el uso de la edificación con la actividad permitida, cumpliendo con los condicionamientos mínimos.

Art. 147.- No podrán legalizarse las construcciones que ocupen la vía pública o bien municipal, que ocupen zona de soportal, que se encuentren construidas fuera de sus linderos, que se encuentren afectadas con servidumbre, que se encuentren en áreas protegidas, en zona de riesgo, en estado vetusto, y las edificaciones que no cumplan con el uso de acuerdo a la zona; sin embargo se harán constar en un informe para registro del área construida con fines tributarios, además de remitir el expediente a comisaría municipal para iniciar los procesos administrativos necesarios.

Art. 148.- Para la legalización de una construcción pre existente se exigirá los siguientes requisitos:

- Formulario de Solicitud Única, firmada por los propietarios.
- Copia de escritura inscrita y catastrada
- Certificado de Registrador de la Propiedad, actualizado
- Certificado de NO adeudar al Municipio

- Certificado de Línea de fabrica
- Formulario No. 1 Permiso de Construcción
- Formulario de Revisión de planos
- 3 Juegos de Planos Arquitectónicos donde se podrá proponer acciones para mejorar su habitabilidad.
- Formulario No. 2 - Revisión de Planos Estructurales (cuando la construcción tenga 2 o más plantas), en estos casos se deberá presentar una certificación por parte de un ingeniero civil indicando que la edificación cumple parámetros mínimos y puede ser habitada sin riesgo para sus ocupantes, además deberá cumplir con lo establecido en la NEC-15.

Art. 149.- Tasa de Legalización de Construcciones Existentes: Las edificaciones de hormigón armado existentes en las áreas urbanas y rurales, que se hayan construido antes de la vigencia de la presente ordenanza y que no cuenten con autorización o permisos municipales, deberán obtener un Certificado de legalización de construcciones emitido por el GAD La Maná, cancelando la tasa de aprobación de planos de construcción y la tasa de legalización de construcción (que será del 50% de lo calculado en el permiso de construcción).

Art. 150.- Toda edificación existente que requiera Ampliación o Modificación se sujetará al mismo procedimiento de Aprobación y obtención de Permiso de construcción; debiendo adjuntar al trámite el permiso, planos aprobados de lo ya construido o Certificado de legalización de construcciones.

SECCIÓN V.- DE LOS PERMISOS DE OBRA MENOR

Art. 151.- Permiso de Obras Menores. – En la zona urbana y rural se deberá obtener, para obra menor, ampliación e intervención en las edificaciones existentes en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva hasta 40m², que deberá respetar los respectivos retiros y demás normativas contempladas en esta ordenanza.
- b) Aumento por primera vez de edificación existente, hasta 40,00m². Ampliaciones o remodelaciones que no excedan los cuarenta metros cuadrados (40,00m²) o intervenciones arquitectónicas tales como cambios de cubierta, cambios de fachada, cerramientos.
- c) Construcción de piscinas, jacuzzis, cisternas, cascadas o similares.
- d) Construcción de Nichos en cementerios
- e) Construcción de muros o cerramientos de todo tipo.
- f) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 40,00m²; aquellos que sobrepasen el área establecida se someterán a trámite normal de aprobación de planos y obtención del permiso de construcción.

g) Se exceptúan de los permisos de obras menores las obras preliminares de construcción, jardinerías, revestimiento de pisos, fachadas, reconstrucción de soportales, aperturas o modificación de puertas o ventanas y similares.

h) Cuando el diseño contemple una excavación mayor de 2,00m y/o cuando ésta se realice junto a los linderos cualquiera que sea su profundidad se adjuntará una memoria gráfica y descriptiva del sistema de excavación, misma que estará contemplada en los planos estructurales, firmada por el Ingeniero civil o especialista en suelos, cumpliendo con las NEC.

i) Para edificaciones que por emergencia necesiten construir una cubierta metálica superior a los 40m², deberá tener un informe técnico de responsabilidad firmado por un ingeniero civil, arquitecto, tecnólogo en la rama y/o técnico mecánico.

Para la obtención de dicha autorización, se solicitará tan solo un Permiso de Obras Menores que será concedida por una sola vez y deberán pagar el 0,002 por el avalúo de la construcción nueva, por metro cuadrado, de acuerdo a lo siguiente:

- \$350 USD para edificaciones económica, (hasta 40m², cubierta metálica)
- \$210 USD para cerramiento por metro lineal.
- \$200 USD para construcción nueva, mejoramiento y cambio de cubierta
- \$500 USD para construcción de piscinas, jacuzzis, cisternas, cascadas o similares.
- Para la construcción de nichos u otras obras en el cementerio, se considerará una tasa fija del 25% de un SBU por unidad.

Art. 152.- Requisitos para la emisión del permiso de obras menores, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- Formulario de Solicitud Única, con datos y firmas de los propietarios, indicando el área a construir.
- Gráfico indicando en planta, la distribución, áreas y dimensiones de la construcción, incluir fotografía del predio(opcional).
- Certificado de Línea de Fábrica (previo)
- Certificado del Registrador de la Propiedad, actualizado
- Copia de escritura inscrita y catastrada
- Certificado de NO adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná
- Formulario de Permiso para Cerramiento, Ampliación y otros.

Art. 153.- Requisitos para construcción de nichos o bóvedas en cementerios son:

- Formulario de Solicitud Única, con datos y firma de los propietarios, indicando cantidad de nichos y área del terreno.
- Incluir fotografía del espacio en el cementerio.
- Certificado de NO adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná

- Formulario de Permiso para Cerramiento, Ampliación y otros.
- Pago por Legalización de terreno
- Certificación de propiedad emitida por el encargado del cementerio con el sello de Comisaría.

SECCIÓN VI. - DE APROBACIÓN DE CEMENTERIOS

Art. 154.- Los cementerios municipales, son de exclusiva administración de la entidad municipal, además le corresponde el mantenimiento, construcción, habilitación y conservación, de acuerdo a las leyes pertinentes.

Art. 154.1.- Para la construcción de un cementerio privado, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, deberá aprobar los proyectos, diseños, planos, uso de suelo y más especificaciones del Plan de Manejo Ambiental o Buenas Prácticas Ambientales, según corresponda, otorgado por la Autoridad Ambiental Competente y realizar un convenio suscrito con la autoridad sanitaria nacional y con el servicio nacional de medicina legal y ciencias forenses, con respecto a la asignación del porcentaje (4%) según corresponde de las instalaciones (requisito que se instaure a partir del 27 de enero del 2023) . Los terrenos dedicados a cementerios serán única, exclusiva e irrevocablemente destinados a este fin.

Art. 155.- El tamaño del terreno se determinará en función de la necesidad poblacional, siendo considerada un área mínima de una hectárea (1ha). El cementerio contará mínimo con lo siguiente:

- a) Sala de Autopsia o disección.
- b) Área para camineras y jardines.
- c) Instalaciones de agua y alcantarillado
- d) Iluminación de acuerdo a lo dispuesto en la normativa de Seguridad laboral vigente.
- e) Instalaciones eléctricas funcionales, señalizadas y protegidas.
- f) Sistema de disposición de desechos, en condiciones sanitarias adecuadas en sujeción a la normativa vigente.
- g) Cerramiento externo de toda el área del cementerio municipal.
- h) Puertas de entrada y salidas emergentes.
- i) Sistemas de socorro (dispositivos de seguridad), en caso de ameritar.
- j) Osario.
- k) Capilla o lugar de oración,
- l) Sala de velación,
- m) Oficinas de administración,
- n) Área de estacionamientos,
- o) Baterías sanitarias. de acuerdo a la capacidad de los servicios otorgados, diferenciadas para hombres y mujeres, y un servicio higiénico, adecuado para personas con discapacidad, el mismo que contará con todos los implementos de aseo necesarios; y, dispondrá de un plan emergente.

Los cementerios existentes previo a la presente ordenanza y de superficie menores a la mínima podrán ser legalizados, justificando la existencia previa, sin embargo deberán cumplir con los demás requisitos establecidos en la Ley.

Art. 156.- Los cementerios se ubicarán en zonas seguras con un bajo nivel antrópico, en terrenos secos, constituidos por materiales porosos en los cuales el nivel freático, estará como mínimo a 2,50 metros de profundidad.

Art. 157.- Los cementerios estarán localizados en zonas de expansión urbana alejadas de vertientes, cuyas aguas del subsuelo alimentan pozos de abastecimiento para las ciudades. No deberán intersectar con área protegidas establecidas por las respectivas autoridades ambientales.

Art. 158.- Todo cementerio en zona urbana debe estar provisto de un cerramiento de ladrillo o bloque, de por lo menos 3,00 m de altura que permita aislarlo del exterior. En el área rural deberá tener un cerramiento que lo aisle del exterior. El área destinada a sepulturas deberá estar situada como mínimo a doscientos (200) metros de distancia de agua de consumo y de ríos, manantiales o canales de riego abiertos y al menos a cien (100) metros, de lugares donde existan rellenos sanitarios o vertederos de desechos.

Art. 159.- Las inhumaciones, exhumaciones y los depósitos de cadáveres, serán servicios obligatorios de todo cementerio, cumpliendo las normas de bioseguridad con el equipamiento mínimo necesario.

Art. 160.- Todo cementerio destinará un espacio para fosa común, tendiendo a la cremación de cadáveres y restos humanos.

Art. 161.- Toda clase de obras en relación, arreglo, pintura u otra, aun el arreglo del piso de los cementerios, requerirán la autorización municipal. Terminadas las obras, los constructores o en su defecto los titulares del derecho de adjudicación, estarán obligados a retirar las tierras, piedras, escombros y en general cualquier residuo de los materiales empleados; así como obligados a reparar cualquier desperfecto que hayan causado en el interior o exterior del cementerio, la falta de cumplimiento de esta disposición, se sujetara a las sanciones correspondientes

Art. 162.- Requisitos para aprobación del Permiso de Construcción de cementerio. – La Jefatura de Planeamiento Urbano, Rural y Terrenos, admitirá a trámite de aprobación los planos de construcción del cementerio; cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Formulario de Solicitud Única, con datos y firmas de los propietarios y responsable técnico.
- Copia de escritura inscrita y catastrada
- Certificado de Registro de la Propiedad, actualizado
- Certificado de NO adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná
- Formulario N° 1 - Permiso de Construcción

- Formulario de Revisión de planos
- Formulario N° 2 - Revisión de Planos Estructurales (cuando la construcción tenga 2 o más niveles)
- 3 copias de planos firmados por los propietarios y responsable técnico. Plano a escala (1.50;1.100;1.200) según los formatos INEN-A1.
- Copia del pago de la patente por el profesional, actualizado y carnet.
- Factibilidad de agua potable, energía eléctrica y ambiental.
- Factibilidad del Uso de Suelo
- 1 CD y carpeta de cartón color verde.
- Certificado de Línea de Fábrica y/o Levantamiento Planimétrico
- Certificado de Factibilidad de Instituciones competentes, ARCSA.

Art. 163.- Valor del Permiso de Construcción de cementerio. – La tasa por el concepto de aprobación de planos para cementerio será del 0,002 por el avalúo de la construcción de los nichos de \$200,00 por metro cuadrado, las demás edificaciones se cobrarán tomando en cuenta los valores del metro cuadrado establecidos en el artículo 140.1. En caso de Renovación de Permiso de Construcción, deberá cancelar el 20% del valor del Permiso de Construcción anterior.

Art. 164.- Para la individualización de los nichos, se podrá acoger al régimen de propiedad horizontal.

SECCIÓN VII. - DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

Art. 165.- Para los fraccionamientos que se realicen dentro de los límites del Cantón, serán aprobados mediante Resolución del Alcalde, autorizando el fraccionamiento en base a los informes de Planificación y Asesoría Jurídica.

Art. 166.- Aprobación de urbanizaciones. - El procedimiento para obtener la Autorización de Aprobación de Urbanización y de ser el caso Lotizaciones, contemplarán las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en un plazo máximo de treinta (30) días laborables:

- a) Informe de factibilidad de anteproyecto Urbanístico;
- b) Informe de aprobación del proyecto urbanístico;

Art. 167.- Informe de Factibilidad de anteproyecto Urbanístico. - Para otorgar el informe de aprobación de factibilidad del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde; con datos y firmas de los propietarios y Responsable técnico
- b) Certificado de Línea de Fábrica o Levantamiento Planimétrico según corresponda (previo)
- c) Certificado de NO adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná
- d) Copia de Escritura inscrita y catastrada.

- e) Historial de dominio emitido por el Registrador de la Propiedad, actualizado
- f) 3 copias del Levantamiento Planimétrico georeferenciado de la superficie, coordenadas UTMWGS 84.
- g) 3 copias de la propuesta del ANTEPROYECTO URBANÍSTICO, cumpliendo con la normativa vigente. (Plano a escala (1:50; 1:100; 1:200) según los formatos INEN-A1.)
- h) Copia del Pago de Patente por el Profesional actualizada y carnet.
- i) Certificado de No Afectación Ambiental
- j) 1 CD, Carpeta de cartón.

Art. 168.- Informe de Aprobación del Proyecto Urbanístico. - para otorgar el informe de Aprobación del Proyecto Urbanístico se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde; con datos y firmas de los propietarios y Responsable técnico, acompañada del informe de factibilidad de proyecto urbanístico.
- b) Certificado de Línea de Fábrica o Levantamiento Planimétrico según corresponda (previo)
- c) Certificado de NO adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná
- d) Copia de Escritura inscrita y catastrada.
- e) Historial de dominio emitido por el Registrador de la Propiedad, actualizado
- f) 5 copias del Levantamiento Planimétrico georeferenciado de la superficie, coordenadas UTMWGS 84.
- g) 5 copias de la propuesta del ANTEPROYECTO URBANÍSTICO realizado por un Arquitecto, cumpliendo con la normativa vigente. (Plano a escala (1:50; 1:100; 1:200) según los formatos INEN- A1.) incluye detalles arquitectónicos, cuadros de áreas, secciones de vías, entre otros).
- h) 5 juegos de planos Hidro-sanitarios e informe de factibilidad, aprobados por la Dirección de Servicios Públicos, (redes de agua potable, alcantarillado y aguas lluvias).
- i) 5 juegos de planos eléctricos e informe de factibilidad, aprobados por la empresa pública respectiva, donde se incluya el alumbrado público.
- j) 5 juegos de planos aprobados de sistemas contra incendios e informe técnico o disposiciones generales, emitidos por el Cuerpo de Bomberos.
- k) Plan de Manejo Ambiental
- l) Cronograma Valorado del proyecto urbanístico aprobado por la Dirección de Obras Públicas.
- m) Copia del Pago de Patente por el Profesional actualizada y carnet,
- n) Certificado de No Afectación Ambiental
- o) 1 CD, Carpeta de cartón.
- p) Póliza de Garantía o Certificado de depósito, por la ejecución de obras de infraestructura del 100% del presupuesto presentado por el propietario y aprobado por la Dirección de Obras Públicas y validado por la Dirección Financiera.
- q) Informe de factibilidad emitido por el topógrafo donde certifique que todos los lotes se encuentran debidamente mojonados con hitos de hormigón correctamente pintados.

Los fraccionamientos que tengan planos con superficies superiores a los 5.000 m² pagarán un equivalente al 6 por mil del valor real investigado (avalúo); y las parcelaciones con las superficies inferiores a los 5.000 m² pagarán el 4 por mil del valor real investigado (avalúo); aplica también para unificación y cuando exista reestructuración de lotes que no superen el error técnico aceptable de medición, tasa en estos casos a cancelar por cada lote reestructurado.

Art. 169.- Ejecución de Obras de urbanizaciones. - Una vez aprobado el proyecto urbanístico, el propietario o urbanizador iniciará las obras de urbanización de acuerdo al cronograma presentado, y dejará concluido los siguientes trabajos:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable, hidrosanitario y alcantarillado, con conexión a cada uno de los lotes y a las redes de servicio público
- b) Construcción de calzadas, aceras y bordillos, previa inspección de la Dirección de Obras Públicas.
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico y telecomunicación (soterrada)
- d) Construcción y habilitación de áreas verdes, y recreación de ser el caso; y
- e) Señalización de lotes que comprende la colocación de hitos

Art. 170.- Previo a la venta de Solares. - En los lotes producto de una lotización en zona urbana o urbanización; el titular, deberá ejecutar las obras de relleno del solar con material pétreo, colocación de hitos delimitantes, drenaje de aguas lluvias, iluminación, dotación agua potable y alcantarillado, calles con material pétreo y compactadas o pavimentación de calles, aceras y bordillos para la urbanización.

Para proceder con la venta parcial de lotes, se deberá obtener el informe de Entrega Parcial de obras de urbanización.

Art. 171.- Entrega-parcial de obras de urbanización. - Las obras de infraestructura básica deberán estar al 50% del proyecto y emitidas las siguientes actas entrega recepción parcial:

-Acta Entrega-Recepción Parcial de las obras de infraestructura (aceras, bordillos, canalización y calzada) suscrita entre el urbanizador y el Director de Obras Públicas.

-Acta Entrega-Recepción Parcial de las obras de infraestructura (Agua Potable, Alcantarillado y aguas lluvias) suscrita entre el urbanizador y el Director de Servicios Públicos.

-Acta Entrega-Recepción Parcial de las obras de energía eléctrica y alumbrado público.

-Acta Entrega-Recepción Parcial de las obras del cuerpo de bomberos en el caso que se haya solicitado.

Con la entrega de las presentes actas parciales se elaborará y suscribirá el acta de entrega recepción parcial de las obras, para que, a su vez, sea suscrita por la máxima autoridad o su

delegado en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, por el responsable técnico y el propietario de la urbanización o su representante legal.

Art. 172.- Entrega-recepción de obras de urbanización. - Finalizadas las obras de urbanización se emitirá las actas entrega recepción definitiva:

-Acta Entrega-Recepción de las obras de infraestructura (aceras, bordillos, canalización y calzada) suscrita entre el urbanizador y el Director de Obras Públicas.

-Acta Entrega-Recepción de las obras de infraestructura (Agua Potable, Alcantarillado y aguas lluvias) suscrita entre el urbanizador y el Director de Servicios Públicos.

-Acta Entrega-Recepción de las obras de energía eléctrica y alumbrado público.

-Acta Entrega-Recepción de las obras del cuerpo de bomberos en el caso que se haya solicitado.

Se elaborará y suscribirá el acta de entrega recepción final de las obras, para que, a su vez, sea suscrita por la máxima autoridad o su delegado en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná y por el propietario de la urbanización o su representante legal.

Art. 173.- Cancelación de garantía de obras. - Realizada la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas, suscritas entre el propietario del inmueble y el GAD Municipal del cantón La Maná, de acuerdo al capítulo VII de la presente ordenanza, se dejará el 10% de la garantía total por ejecución de las obras de urbanización por el lapso de un año.

SECCIÓN VIII.- DEL CONTROL DE LA HABITABILIDAD

Art. 174.- Mientras dure la construcción, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación aprobada en el permiso de construcción.

Se considerará habitable a una construcción, considerando las siguientes características:

Tabla 7: Habitabilidad de las edificaciones y sus características

Etapas	Habitabilidad
Enlucido terminado, cuadrada de boquetes interior, piso alisado, instalaciones eléctricas y sanitarias, instalación de puertas y ventanas exteriores.	80%
Primera mano de Pintura en paredes, piso alisado, instalación de puertas y ventanas, piezas sanitarias principales.	90%
Pintura terminada, cerámica o porcelanato en piso y paredes, piezas sanitarias completas, puertas y ventanas interior y exterior.	100%

Art. 175.- Requisitos.- Para la emisión del Permiso de habitabilidad, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- Formulario de Solicitud Única, con datos y firmas de los propietarios y responsable técnico.
- Certificado emitido por el responsable técnico, indicando que la construcción cumple con los planos aprobados por la municipalidad y las normas ecuatorianas de construcción, adjuntando un reporte fotográfico.
- Certificado de NO adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná
- Copia de Permiso de construcción y planos aprobados
- Original y copia de los Informes de cumplimiento de las tres etapas del proceso constructivo

SECCIÓN IX.- DE LAS GARANTÍAS

Art. 176.- Garantías de construcción. - Será calculado y determinado por la Unidad de Planificación, y será establecida en función del 0,5 % del valor total de la obra autorizada en el Permiso de Construcción, debiendo ser depositada de acuerdo a las disposiciones legales existentes, en la Tesorería municipal.

El propietario podrá solicitar la devolución de la garantía de construcción, una vez que haya obtenido el Permiso de habitabilidad, en el que se detalla que la construcción fue construida de acuerdo a los planos aprobados por la municipalidad, presentando además el Acta de devolución de garantías que fue realizada previo al permiso de construcción.

En el caso de evidenciar en cualquier etapa de avance de obra, definidas en el artículo 180, que lo construido no se encuentre según los planos aprobados el usuario deberá presentar los planos modificatorios cumpliendo con las normas y sanciones establecidas en la presente ordenanza.

Están exentos de las garantías de construcción, los proyectos de vivienda de interés social por empresas públicas o privadas avalados por el MIDUVI. De igual forma los proyectos que desarrolle el GAD Municipal de la Maná y los proyectos de Instituciones Públicas.

Art. 176.1.- De la ejecución de la garantía. - Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GADM, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

Art. 177.- Garantía de urbanizaciones. - En el caso de urbanizaciones; el propietario, urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, por un valor equivalente al 100% del valor de las obras de urbanización en la siguiente forma:

- a. presentando una Póliza de Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecida en el país, o Certificado de depósito, endosados por el valor de la ejecución de obras de infraestructura del 100% del presupuesto presentado del Proyecto urbanístico, que deberá ser aprobado por la Dirección de Obras Públicas.

b. Hipoteca de los lotes. - hasta el 50% del presupuesto de la infraestructura del proyecto urbanístico, que deberá ser aprobado por la Dirección de Obras Públicas.

El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. El Departamento Financiero vigilará la vigencia de las garantías presentadas, que podrán renovarse de acuerdo al avance de la obra.

El tiempo máximo para la ejecución del proyecto de urbanización será de 5 años.

Para que la venta de lotes sea procedente en la urbanización deberán entregarse las obras de infraestructura del proyecto mediante un acta de entrega-recepción.

En el caso de darse incumplimiento se ejecutarán las garantías a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná.

Art. 178.- Suscrita el acta de entrega recepción final de las obras, por la máxima autoridad o su delegado en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná y por el propietario de la urbanización o su representante legal, se dejará el 10% del presupuesto presentado del Proyecto urbanístico en el caso del literal “a” del Art. 178.

En el caso del literal “b” Art. 178 Hipoteca de los lotes. - hasta el 10% del presupuesto de la infraestructura del proyecto urbanístico, en caso de dar un valor fraccionario se aplicará el valor inmediato superior.

En ambos casos transcurrido un año, pueden ser retiradas las garantías entregadas inmediatamente previo informe de la Dirección de Planificación.

SECCIÓN X.- DE LOS INFORMES DE CUMPLIMIENTO DE EJECUCIÓN DE OBRA Y DE LAS INSPECCIONES DE AVANCES DE OBRA

Art. 179.- De la notificación del inicio de obra.- El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM, la fecha de inicio de obra. El GADM enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Art. 180.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.- Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GADM de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

1.- Etapa I

El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y

columnas. En caso de incumplimiento será sancionado con el valor del 1% del valor total de la obra autorizada en el permiso de construcción y suspensión de la obra hasta la corrección.

2.- Etapa II

El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición. En caso de incumplimiento será sancionado con el valor del 1% del valor total de la obra autorizada en el permiso de construcción y suspensión de la obra hasta la corrección.

3.- Etapa III

El tercer control: al término de la mampostería y albañilería. En caso de incumplimiento será sancionado con el valor del 1% del valor total de la obra autorizada en el permiso de construcción y suspensión de la obra hasta la corrección.

SECCIÓN XI.- DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Art. 181.- Traspaso de dominio de lotes. - Para trámites de aprobación de transferencia de dominio de lotes ya sea por compraventa, donación, herencia, permuta, particiones judiciales y extrajudiciales, inscripciones tardías u otras; se deberá presentar la siguiente documentación:

- Formulario: Permiso de Transferencia de Dominio
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad del comprador y el vendedor
- Certificado de Gravamen
- Copia de escritura y cédula del propietario y el comprador
- Certificado de LÍNEA DE FÁBRICA para las transferencias de dominio de PROPIEDADES ubicadas en los POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), de acuerdo a lo establecido en el CAPÍTULO V.- PROCEDIMIENTOS Y PERMISOS, SECCIÓN III LÍNEA DE FÁBRICA.
- Dos juegos de planos georreferenciados WGS84, en los que deberán constar la ubicación del proyecto, la planimetría, cuadro de áreas, construcciones dimensionadas, cuadro de linderos y medida, y datos del proyecto con la firma del propietario y del profesional (Arquitecto o Ingeniero), en formato físico y digital. (Para predios rurales y sin superficie aprobados por la Unidad de Planeamiento Urbano).
- Pago de aprobación de Transferencia de Dominio en base a la siguiente tabla:

Tabla 8: Tasas para aprobación de Transferencia de Dominio

EN METROS CUADRADOS m ²		PORCENTAJE DEL SBU
1 a	a 500	2%
501	a 1.000	3%
1.001	a 1.500	4%

1.501	a 2.000	5%
2.001	a 2.500	6%
2.501	a 5.000	7%
5.001	a 10.000	8%
10.001	a 50.000	10%
50.001	a 100.000	12%
100.001	a 200.000	14%
200.001	a 300.000	16%
300.001	a 400.000	18%
400.001	a 500.000	20%
500.001	a 600.000	22%
600.001	a 700.000	24%
700.001	a 800.000	26%
800.001	a 900.000	28%
900.001	a 1000.000	30%
1000.001	a 1100.000	32%
1100.001	a 1200.000	34%
1200.001	a 1300.000	36%
1300.001	a 1400.000	38%
1400.001	a 1500.000	40%
1500.001	a 1600.000	50%
1600.001	a 700.000	60%
1700.001	a 1800.000	70%
1800.001	a 1900.000	80%
1900.001	a 2000.000	100%

Art. 182.- Traspaso de dominio en venta de Derechos y acciones hereditarios: Cuando se trate de la venta de derechos y acciones de una sucesión se aplicará de manera simplificada lo que establece el literal d) del artículo 532 del COOTAD.

SECCIÓN XII.- DEL FRACCIONAMIENTO, SUBDIVISIÓN O PARTICIÓN

El proceso de división de un predio de mayor extensión en varios resultantes se llama subdivisión o fraccionamiento y está sujeto al número de predios y dimensiones mínimas que asigna el planeamiento para cada polígono (lote mínimo) de intervención territorial o en las unidades de actuación urbanística.

Art. 183.- Fraccionamiento de Lotes. - Para trámites de aprobación de fraccionamiento o subdivisión de lotes, se deberá presentar la siguiente documentación:

- Formulario de Solicitud Única, firmada por los propietarios.
- Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación
- Declaración juramentada de no afectación a propiedad Municipal ni de terceros; indicando además que no se encuentra en litigio judicial.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Municipal del cantón La Maná.
- Copia de Escritura registrada.
- Certificado del Registrador de la Propiedad, actualizado
- Copia del Pago del impuesto predial actualizado.
- Certificado de línea de fábrica.
- 5 Copias del Levantamiento Planimétrico georeferenciado de la superficie, con coordenadas UTM WGS 84. Presentar en plano los gráficos: Según Escritura, Según Levantamiento y Propuesta de Fraccionamiento o Unificación, incluyendo cuadro de linderos y mensuras de los lotes a fraccionar o unificar, elaborado por un profesional del área civil o arquitectónica debidamente acreditado en SENESCYT y registrado en la Municipalidad.
- Formato A1 para lotes superiores a 5000m².
- Formato A2 y A3 para lotes menores a 5000m²
- Copia del Pago de Patente por el Profesional actualizada y carnet.
- Factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado y Energía Eléctrica (Solo Urbano)
- Certificado de No Afectación Ambiental
- Todos los documentos en Carpeta y CD.

Art. 184.- Procedimiento. - La Unidad de Planificación, receptará estos trámites para su revisión y emisión de informe técnico de cumplimiento de acuerdo a la normativa que se asigna para cada PIT y solicitará el informe legal al Departamento Jurídico, el resultado de cada etapa se concluirá en un plazo máximo de diez (10) días laborables; se remitirá toda la información a Alcaldía para la respectiva Resolución del Fraccionamiento.

Art. 185.- Todo fraccionamiento de predio, será factible únicamente si tiene una vía pública en el frente, se prohíben callejones (6 metros de ancho) dentro de los predios fraccionados. Los anchos de vía serán de acuerdo a la zona urbana que se establece en esta ordenanza y los de la zona rural serán de acuerdo a lo que establezca el GAD Provincial.

Art. 186.- Se autorizará el fraccionamiento de predios, que según levantamiento planimétrico actual, difiera del área de la escritura, con excedente o diferencia, que no supere el porcentaje de error técnico aceptable de medición, establecido en la ordenanza correspondiente.

Art. 187.- Beneficio comunitario en zona urbana y rural. - Se autoriza regular los fraccionamientos para lotes con un fin comunitario y/o comunicacional, indicados en la siguiente tabla:

Tabla 9: Fraccionamiento para beneficio comunitario

Descripción	Área mínima
-------------	-------------

Sistemas de agua potable de las Juntas de Agua legalmente constituidas	Lotes para captación que no incluya el área de protección.	5000m ²
	Lotes para tanques de almacenamiento y/o sistemas de potabilización	500m ²
Sistema de aguas residuales	Lotes para planta de tratamiento de aguas residuales en el sector rural, respetando las áreas de protección.	5000m ²
Cementerios	Lotes que hasta la fecha de promulgación de la presente ordenanza, tenga el uso de cementerio en comunidades y recintos de los sectores rurales	5000m ²
Espacios comunales	Capillas, iglesias, casas comunales o barriales, UPC, canchas y cubiertas para áreas deportivas.	500m ²
	Instituciones educativas en el sector rural, guarderías y centros gerontológicos.	1000m ²
Antenas De Comunicación	Antenas de radio, TV, radios comunicadores, operadoras telefónicas y conectividad en redes públicas y privadas	100m ²

Para la aplicación del presente artículo, será necesaria la constatación objetiva del cumplimiento de los fines comunitarios indicados en la tabla, para lo cual será necesario un informe de Participación Ciudadana; que se incluirá en la solicitud de los interesados para el trámite correspondiente. Los lotes, producto del fraccionamiento, formarán parte de los bienes municipales, parroquiales o institucionales, según corresponda.

Para la ubicación de antenas de comunicación, podrán realizar los fraccionamientos las empresas privadas y comunitarias; y, en el caso de empresas privadas de medios de comunicación u operadoras de telefonía y conectividad, para el proceso de fraccionamiento de un lote, no requerirá informe de participación ciudadana; y, se justificará el requerimiento con la documentación que sustente tener la autorización y permiso de operación vigente. Los lotes, producto de este tipo de fraccionamiento serán privados. Se deberá contemplar las disposiciones de las ordenanzas vigentes, según corresponda.

Art. 188.- Todos los planos señalados en los artículos del presente capítulo, se sujetarán a las normas establecidas para el efecto por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) o de acuerdo se lo establece en la presente ordenanza.

Art. 189.- Reestructuración de Lotes. - Permite redefinir los linderos entre predios colindantes, sin que esto implique división en más lotes de los aprobados originalmente, aunque si puede implicar un reajuste de áreas y dimensiones en los predios involucrados; entendiéndose como

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.

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.

En la reestructuración se hará constar en el plano el levantamiento según escritura, según levantamiento y propuesta; adjuntando la documentación legal pertinente de cada uno de los lotes involucrados, debidamente organizados; sin perjuicio de que la reestructuración sea impuesta por la Municipalidad, previa notificación a los propietarios o a petición de la parte involucrada.

Art. 190.- Unificación o Integración de Lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal correspondiente, tiene como finalidad 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 del gobierno municipal.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes. (COOTAD Art. 483).

Los lotes de terrenos deben encontrarse adyacentes o colindantes el uno con el otro.

Art. 191.- Requisitos: los interesados de la unificación o integración de lotes deberán presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- Formulario de Solicitud Única, firmada por los propietarios.
- Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación
- Declaración juramentada de no afectación a propiedad Municipal ni de terceros; indicando además que no se encuentra en litigio judicial.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Municipal del cantón La Maná.
- Copia de Escritura inscrita y catastrada.
- Certificado del Registrador de la Propiedad, actualizado
- Certificado de línea de fábrica (predios urbanos.)
- 5 Copias del Levantamiento Planimétrico georeferenciado de la superficie, con coordenadas UTMWGS 84. Presentar en plano los gráficos: Según Escritura, Según

Levantamiento y Propuesta de Fraccionamiento o Unificación, incluyendo cuadro de linderos y mensuras de los lotes a fraccionar o unir, elaborado por un profesional del área civil o arquitectónica debidamente acreditado en SENESCYT y registrado en la Municipalidad.

- Formato A1 para lotes superiores a 5000m².
- Formato A2 y A3 para lotes menores a 5000m²
- Copia del Pago de Patente por el Profesional actualizada y carnet.
- Factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado y Energía Eléctrica (Solo Urbano)
- Certificado de No Afectación Ambiental
- Todos los documentos en Carpeta y CD.

SECCIÓN XIII.- EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE TERRENO EN ZONA URBANA Y RURAL

Art. 192.- Aplicación de Excedentes y Diferencias de Superficies de Terreno en Zona Rural y Urbana.- Se aplicará la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ENAJENACIÓN DE EXCEDENTES O DISMINUCIÓN DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN LA MANÁ, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN Y CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA VERIFICADA DE CAMPO, que fue aprobada el 20 de septiembre de 2017.

SECCIÓN XIII.- APROBACIÓN Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 193.- Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Art. 194.- Requisitos.- Para la aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Unidad de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, los siguientes documentos:

- Formulario de Solicitud Única, con datos y firmas de los propietarios y responsable técnico
- Certificado de Línea de Fábrica, actualizado
- Certificado de NO adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná
- Copia de Escritura inscrita y catastrada.
- Historial de dominio, otorgado por el Registrador de la Propiedad, actualizado
- 1 copia del Plano del edificio aprobado (arquitectónico y estructural) e informes emitidos.
- 5 juegos del plano de propiedad horizontal. Las plantas deben de estar a escala (1.50; 1.100; 1.200) según los formatos INEN-A1, indicando en las plantas la segregación por color y trama. Además, implantación, ubicación, 2 cortes, 2 fachadas.

- 5 juegos del cuadro de alícuotas, indicando linderos, áreas comunes, área útil, área privativa, firmado por propietario y profesional.
- 5 juegos del Reglamento de Copropietarios, firmado.
- Informe del Cuerpo de Bomberos. (Disposiciones generales)
- Factibilidad de agua potable, energía eléctrica y ambiental.
- Copia a color del carnet del profesional inscrito y patente
- Carpeta, 1 CD con la documentación presentada.

Art. 195.- El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse, expresada en metros cuadrados y con su porcentaje correspondiente (alícuota). Las áreas de uso común deberán constar de manera detallada la superficie y el uso / función, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 10: Alícuotas y áreas de la Declaratoria de Propiedad Horizontal de la Edificación.

Nº ALÍCUOTA	IDENTIFICACIÓN			ÁREA EXCLUSIVA		SUB TOTAL m ²	ÁREA COMÚN m ²	TOTAL m ²	ALÍCUOTA %
	USO			PISO O NIVEL (DE L ÁREA ÚTIL)	ÁREA PRIVATIVA m ²				
	ÚTIL	PRIVATIVA	COMÚN						
1									
2									
3									
TOTAL									

Art. 196.- Por cada alícuota se detallarán los linderos, mensuras y superficie de los bienes exclusivos como se detalla a continuación:

LINDEROS, MENSURAS Y SUPERFICIE DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

Tabla 11: Linderos, mensuras y superficie de los bienes exclusivos

ALÍCUOTA 1	ALÍCUOTA 1
---------------	---------------

NORT	_____	NORT	_____
E:	_____	E:	_____
SUR:	_____	SUR:	_____
ESTE:	_____	ESTE:	_____
OEST	_____	OEST	_____
E:	_____	E:	_____
ÁREA	_____	ÁREA	_____
:	_____	:	_____

ALÍCUOTA 2		ALÍCUOTA 2	
NORT	_____	NORT	_____
E:	_____	E:	_____
SUR:	_____	SUR:	_____
ESTE:	_____	ESTE:	_____
OEST	_____	OEST	_____
E:	_____	E:	_____
ÁREA	_____	ÁREA	_____
ALÍCUOTA 3		ALÍCUOTA 3	
NORT	_____	NORT	_____
E:	_____	E:	_____
SUR:	_____	SUR:	_____
ESTE:	_____	ESTE:	_____
OEST	_____	OEST	_____
E:	_____	E:	_____
ÁREA	_____	ÁREA	_____

Art. 197.- Para declarar en propiedad horizontal un inmueble que haya sido construido sin planos aprobados y sin permiso de construcción, la Unidad de Planificación solicitará previamente la Legalización de la construcción / edificación, y emitirá un informe sobre la factibilidad para la declaratoria.

Art. 198.- Procedimiento. - La Unidad de Planificación emitirá el informe de Factibilidad para la Declaratoria de Propiedad Horizontal, con el análisis respectivo de la Unidad de Planeamiento Urbano, rural y terrenos, y la unidad de Avalúos y Catastros.

- Si la declaratoria de propiedad horizontal obtiene informe técnico factible, se remitirá todo el expediente a la Unidad de Procuraduría Síndica, para su pronunciamiento legal y revisión del Reglamento de Copropietarios.
- Con los informes favorables respectivos, se enviará a Alcaldía para la respectiva Resolución Administrativa de Declaratoria de Propiedad Horizontal y aprobación del Reglamento de Copropietarios.
- Si la Declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

SECCIÓN XIV.- DE LOS PERMISOS DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

Art. 199.- Requisitos.- para la obtención del Permiso de ocupación de la vía pública, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- Formulario de Solicitud Única, con datos y firmas de los propietarios o solicitantes, indicando actividad, dimensiones del espacio, ubicación, justificación del uso, tiempo y declaración de no perjudicar a terceros.
- Gráfico de ubicación o croquis, con dimensiones y retiros respecto a la vía pública y fotografía del espacio.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná
- Copia de RUC o RISE si tiene local comercial. En caso de no ser propietario presentar el Contrato de arrendamiento con el respectivo Certificado de Inscripción en el Registro de Arrendatarios.
- Formulario de Ocupación de la Vía Pública.

Para instalación de Publicidad en la vía pública; sean rótulos, vallas, banner, pancartas:

- Presentar Especificaciones técnicas y dimensiones de la estructura.
- Ubicación georreferenciada y dimensionada con respecto a otras vallas y colindantes, croquis de ubicación y fotomontaje.
- Por la instalación de Vallas publicitarias, deberá presentar una póliza por daño a terceros. De cualquier tipo de publicidad, el pago se efectuará por metro cuadrado, del uno por ciento (1%) del SBU., el metraje lo determina el propietario del negocio solicitante que puede ser verificado en cualquier instante por la Comisaría Municipal, en caso de no estar acorde la dimensiones entre lo concedido en el permiso y rotulo, este será retirado sin opción a devolución; se exceptúa si el rótulo es de dimensión menor a lo concedido.

Art. 200.- Rótulos publicitarios. - Se entiende por publicidad a la propaganda exterior que tiene por objeto la difusión de un mensaje, sea en la fachada una edificación que cause impacto

visual o en espacios públicos. La publicidad podrá ser expuesta mediante diferentes tipos de rótulos que se indican a continuación, con su respectiva tasa que tendrá la vigencia de un año.

Tabla 12: Tipos de rótulos publicitarios

TIPO	DIMENSIONES MÁXIMAS	TASA POR CARA
Valla en espacio privado	Soporte h= 10,00m Ancho= 8,00m Alto= 6,00m Área= 48 m ²	5% SBU por m ²
Valla en espacio público	Soporte h= 10,00m Ancho= 8,00m Alto= 6,00m Área= 48 m ²	10% SBU por m ²
Rótulo tipo bandera, colgante o letrero	Ancho= 1,50m Largo= 10,00m Área= 15 m ²	5% SBU por m ²
Publicidad a través de medios Video gráficos o de Proyección	Hasta 40m ²	10% SBU por m ²
Gigantografías y Tótems	Desde 20m ² hasta 60m ²	10% SBU por m ²
Rótulo con sistema de Aireación	Hasta 4 m ²	10% SBU por m ²
No específico	-	10% SBU por m ²

Los rótulos y vallas publicitarias que no encuadren en los tipos de rótulos previstos en la ordenanza, serán autorizados por el Jefe de Planificación, previo informe favorable en el que se precise el área de exposición, las dimensiones y las especificaciones técnicas de los mismos.

Se exceptúa del pago de publicidad a aquellos rótulos que se encuentren ubicados en la planta baja, adosados a la pared de los locales comerciales y/o adheridos a las columnas frontales.

Los rótulos tipo bandera, colgante o letrero no podrán sobresalir más de 30 centímetros medidos desde el frente del terreno hacia el espacio aéreo de la acera, y no deberán colgar más de 30 centímetros por debajo del nivel de la losa.

Están exentos de pago los rótulos publicitarios de los contratistas de esta Municipalidad, que en cumplimiento de las cláusulas contractuales y de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento estén obligados a colocar rótulos o letreros en el lugar de las obras, que los identifiquen; y, los rótulos publicitarios que la Municipalidad instale para identificación de sus obras.

Toda construcción que obtenga el permiso de construcción, deberá contar con el rótulo o letrero de responsabilidad técnica de 1,20m x 1,00m, que identifique la obra con el número del permiso de construcción, nombre del propietario, nombre del responsable de la obra, y registro

profesional, colocado en un lugar visible. En caso de ser una obra menor, deberá sacar una copia al permiso y colocarlo en un lugar visible para la autoridad municipal. En caso de incumplimiento, deberá cancelar una multa del 10% del SBU, debiendo además cumplir con la instalación del rótulo de construcción.

Los rótulos para identificación de barrios y recintos, deberán cumplir con la norma INEN, referente al rótulo informativo.

Art. 201.- Pólizas – De acuerdo a las características técnicas del rótulo publicitario que determine el Jefe de Planeamiento Urbano, el interesado, previo a la obtención del permiso, deberá presentar una póliza de responsabilidad civil, que será de acuerdo al tipo de publicidad expuesta, siempre y cuando supere una altura de 3,00m, medidos desde el nivel de la acera.

Tabla 13: Pólizas por instalación de rótulos publicitarios

TIPO	ÁREA MÁXIMA	PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD
Bandera, colgante o letrero	15 m ²	400% SBU
Valla	40 m ²	500% SBU
Gigantografías y Tótems	Desde 20m ² hasta 60m ²	600% SBU
Otros	-	200% SBU

Art. 202.- Ubicación. - La instalación de los rótulos publicitarios, no deberá obstruir el paso peatonal ni vehicular, no podrá afectar el paisaje, estética de la ciudad y se deberá obtener en conjunto con el Permiso de Uso de Suelo.

Las vallas que se encuentren en el interior del terreno de propiedad privada, deberán estar retiradas a 5,00m de los predios colindantes y 5,00m de la línea de fábrica.

Las vallas no podrán colocarse a una distancia menor de 500 metros, entre ellas.

Las gigantografías deberán contar con la respectiva estructura que garantice su estabilidad y no podrán afectar la ventilación e iluminación de las edificaciones.

No podrá instalarse cualquier tipo de rótulo publicitario que obstaculice el área de alcance de las cámaras de vigilancia instaladas en diferentes puntos de la ciudad o en sitios que impidan el monitoreo que éstas realizan en avenidas, calles, ingresos / salidas a edificios, entre otros.

No se podrá mantener instalado cualquier tipo de rótulo publicitario, que se encuentre deteriorado o en mal estado o sin el permiso correspondiente; Comisaría notificará al involucrado y en el plazo de 15 días, deberá retirarlo, o legalizarlo según el caso de lo contrario la municipalidad procederá a la sanción respectiva o el retiro de la estructura, siguiendo el debido proceso.

El cumplimiento de las cláusulas de la presente ordenanza será controlado por un inspector o delegado de la comisaría municipal, el mismo que elevará un informe a su inmediato superior.

Art. 203.- Por permisos para la ocupación de la vía pública con lugares (puestos) anuales fijos y temporales, y lugares privados para eventos; se pagarán las siguientes tarifas:

ESPACIO PÚBLICO	TIEMPO	TASA
Los puestos temporales para las ferias	Diario (Máximo 10 días o el tiempo que dure la feria)	2% del SBU por cada puesto de dos por tres (6 m ²), el metraje que exceda se cobrará proporcionalmente.
Los puestos temporales solicitados por instituciones educativas, religiosas y programas de salud pública	Diaria	Se les exime del pago de impuestos, se autorizara puestos de dos por tres (6 m ²).
Las cooperativas de transportes, como taxis, mototaxis, camionetas, buses interprovinciales, intraprovinciales, intracantoniales, de carga, legalmente establecidas y que posean permiso de operación que presten servicios al Cantón	Anual	5% del SBU por cada m ²
Las cooperativas de transportes interprovinciales, intraprovinciales, intracantoniales, por sus paradas (para un vehículo) legalmente concedidas en el permisode operación, para coger o dejar pasajeros, cuando no excedan de cinco minutos no cancelarán valor alguno.	Anual	Parada > 5 minutos, 50% del SBU por cada parada.
Las personas naturales o jurídicas (con excepción de las de transporte) podrán solicitaren alquiler hasta dos espacios en la vía pública para reservado vehicular, previa justificación respectiva, demostrando que no perjudiquen a derechos de terceros, presentando autorización de los propietarios frentistas.	Anual	30% del SBU por espacio vehicular
Los aparatos mecánicos, ruedas moscovitas, carruseles y similares (incluye en propiedad privada)	Diario	1% del SBU por cada aparato mecánico o motorizado que ocupe un espacio de máximo 12 m ² , lo que exceda se cobrará proporcionalmente.
Los circos en predios privados o públicos con un diámetro de carpa hasta 20,00 m.	Diario	5% del SBU
Los circos en predios privados o públicos con un	Diario	10% del SBU

diámetro de carpa mayores a 20,00 m.		
Los vendedores ambulantes motorizados	Anual	3% de un SBU
Los vendedores ambulantes no motorizados	Anual	2% de un SBU
Uso de un cerramiento provisional, un andamio, u otros	Diario	\$ 0,30, por cada m ²
Escenarios, tarimas y plataformas de publicidad y eventos (se ubicaran unicamente en las transversales a la Av. 19 de Mayo a escepción de la Av. San Pablo, sin restriccion en los recintos rurales)	Diario	20% % del SBU
Eventos masivos privados que usan el espacio público para estacionamiento	Diario	1% del SBU por el 10% del aforo máximo.
Portales o soportales, en el 50% de utilidad.	Diario	\$ 0,50

Para eventos masivos y uso de los juegos mecánicos, será necesaria la presentación del plan de contingencia de la actividad a realizarse, para la aprobación de Unidad de Gestión de Riesgos.

Art. 204.- En la utilización de la vía pública para eventos:

- 1) Para comparsas, pregones, desfiles, solicitadas por instituciones educativas, deberán realizarlas únicamente a lo largo de la manzana circundante a la institución.
- 2) Para procesiones o desfiles religiosos, deberán realizarlas en las vías alternas de la ciudad.
- 3) La Av. 19 de mayo será utilizada exclusivamente para comparsas y desfiles cívicos en las fiestas patronales de cantonización, y las festividades de carnaval.
- 4) Para eventos deportivos organizados por asociaciones, cooperativas, instituciones privadas, representantes barriales, deberán cancelar una tasa de 20% de un SBU y no podrá ser utilizada la Av. 19 de mayo.
- 5) Para los traslados fúnebres, se deberán utilizar las calles paralelas a la Av. 19 de Mayo.

Art. 205.- Inspección Técnica. - Es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, el control previo, durante y finalizado el evento, a través de la Comisaría Municipal; se debe controlar el cumplimiento del evento en base al plan de contingencia presentado y a la memoria técnica. En caso, de que el evento genere posibles problemas de seguridad para la ciudad se lo suspenderá obligatoriamente. Si el evento incumple los requisitos dispuestos por el GAD Municipal sin afectar la seguridad del evento se deberá multar al representante legal.

Art. 206.- Las sanciones sobre permisos de fiestas y actividades comerciales se aplicarán de acuerdo al capítulo de Infracciones y Sanciones.

Art. 207.- Permiso para ocupación de acera y calzada.- En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que, por restricciones, en

el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, previo el pago del cinco por ciento (5%) de un SBU por cada mes o fracción a utilizarse, otorgado por la Dirección de Planificación y controlado por la Comisaría Municipal, cada descarga del material constructivo no podrá permanecer en el sitio por más de 48 horas.

SECCIÓN XV.- CERTIFICACIÓN DE RIESGOS

Art. 208.- Certificación de Riesgo Natural.- Es un certificado que será emitido por la Unidad de Gestión de Riesgo del GAD Municipal del cantón La Maná, y será documento habilitante para todo trámite urbano y rural de territorio cantonal de la presente ordenanza.

Art. 209.- Requisitos.- Se presentará en la Unidad de Gestión de Riesgos la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- Formulario de Solicitud Única, con datos y firmas de los propietarios y responsable técnico.
- Planimetría georreferenciada del predio
- Certificado de no adeudar a la municipalidad

SECCIÓN XVI.- FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO

Art. 210.- Requisitos. – Para toda actividad comercial, en el área urbana o rural, se presentará la siguiente documentación a la Dirección de Planificación, y de ser necesario según el impacto ambiental, la Dirección de Servicios Públicos emitirá previamente el certificado de regularización ambiental. Una vez otorgado la factibilidad, la actividad será controlada por la Comisaría Municipal:

- Formulario de Solicitud Única, con datos y firmas de los propietarios, indicando actividad que se va realizar. Incluir fotografía de la edificación donde se desarrolla la actividad comercial.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón La Maná del propietario del negocio.
- Copias de escritura o contrato de arriendo (no protocolizado).
- Certificado de Inscripción en el Registro de Arrendamiento (Avalúos y Catastros)
- Copia del pago del impuesto predial
- Copia de Cedula del propietario.
- Certificado ambiental otorgado por la autoridad competente y la factibilidad emitida por la Dirección de Servicios públicos en caso de ser necesario.
- Copia de RUC o RISE que indique el nombre comercial.

Para eventos masivos en propiedad privada, será necesaria la presentación del plan de contingencia, habiendo obtenido la factibilidad de uso de suelo para la actividad solicitada.

Art. 211.- Distanciamiento o separación entre actividades o usos del suelo. - La distancia establecida se medirá en línea desde los linderos más próximos de los predios de los cuales se ubiquen los centros de tolerancia, pirotecnia y equipamientos especiales. A continuación, se presenta el cuadro de influencia de las actividades mencionadas:

Tabla 14: Radio de influencia de actividades compatibles y no compatibles

Actividad	Radio de afectación	Tipo de suelo o permitido	No compatible			Compatible
			Centros educativos	Salud	Residencia	
1.- Depósito y fabricación artesanal de pirotecnia e industria química-	2 Km	Rural	2 Km	2 Km	2 Km	Industria (restringido), actividades agrícola, transportación
2.- Venta de Pirotecnia artesanal, autorizada	300 m	Urbano / Rural	1 Km	1 Km	300 m	Industria, actividades agrícola, transportación
3.- Moteles	300 m	Rural	1 Km	500 m	300 m	Industria, actividades agrícola, transportación
4.- Centros de tolerancia (casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos, entre otros)	100 m	Rural	1 Km	300 m	300 m	Industria, actividades agrícola, transportación

5.- Centros de acopio GLP y derivados del petróleo.	2 Km	Rural	2 Km	2 Km	2 Km	Industria, actividades agrícola, transportación
6.- Avícolas, Porcinos y similares	3 Km	Rural	1 Km	1 Km	1 Km	Las avícolas y similares, que cumplan con el Plan de Buenas Prácticas de Manejo Ambiental de Agro calidad.

Art. 212.- En el caso de los equipamientos mencionados en el artículo anterior, preexistentes que no cumplan la presente normativa, tendrán como plazo hasta diciembre 2025 para reubicarse o cambiar su actividad económica, la Dirección de Planificación deberá notificarlos hasta el 31 de diciembre del 2022 de manera personal, y hasta 31 de enero del 2023 a los que no fuere posible por este medio, se lo realizará con dos publicaciones en los medios radiales de la localidad.

Art. 213.- Inspección. La Dirección de Planificación solicitará a la Dirección de Servicios Públicos, emita informe técnico indicando si cumple con la normativa ambiental, recomendación y requisitos - mínimos en el establecimiento, realizando ambas unidades la inspección en sitio, generando el informe de Uso de Suelo Factible, y en caso de incumplimiento se generará el informe de Uso de Suelo No Factible.

Art. 214.- Valor del uso de suelo. El costo del Uso de Suelo Factible, irá en función del área de construcción de la edificación en la que desarrolla la actividad solicitada en el uso de suelo, siendo 5% SBU, para edificaciones de hasta 500 m2, y el 10% SBU para edificaciones mayores de 500 m2. El Uso de Suelo No factible, no tiene costo.

Art. 215.- Incentivo a la reactivación turística y cultura: Cuando se trate de un emprendimiento, avalado por una institución turística o cultural, la factibilidad del uso de suelo, estará exenta de pago en sus 3 (tres) primeros año.

Art. 216.- Para la obtención de permisos de licencias de funcionamiento, se permitirá únicamente si existe factibilidad, según el uso de suelo permitido y para las actividades descritas en la presente ordenanza, sera otorgado por el departamento de Rentas y controlado por la Comisaría Municipal

CAPÍTULO VI.- GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Art. 217.- Control territorial. - El control del territorio tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones en cuanto al uso y ocupación del suelo, estén de acuerdo a la

reglamentación y normativa propuesta en el presente instrumento, así como restablecer de ser el caso la ordenación infringida; y estará a cargo de la comisaría municipal en coordinación de la dirección de planificación, servicios públicos y obras públicas, a través de la policía municipal e inspectores de las distintas direcciones.

Art. 218.- Control Territorial con fines ambientales. - La Unidad de Servicios Públicos, serán las encargadas del control de uso y ocupación del suelo en temas ambientales, emitirán informes y harán conocer al Comisario Municipal en caso de existir infracciones, para su juzgamiento en función de lo que expresa esta Ordenanza y demás normas legales vigentes.

Art. 219.- Control Territorial con fines urbanísticos. - La Dirección de Planificación y La Comisaría Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, están facultadas para emitir informes, en caso de existir infracciones, para que actúe en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

El control del uso y ocupación del suelo tendrá los siguientes propósitos:

- Realizar controles permanentes a las obras de habilitación del suelo y edificación con la finalidad de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.
- Verificar que las obras de habilitación del suelo y edificación cuenten con los permisos correspondientes emitidos por la municipalidad.

Art. 220.- Los controles se realizarán de manera obligatoria por la municipalidad y estarán a cargo de La Dirección de Planificación y Comisaría Municipal o su delegado, por lo que los propietarios de la obra deberán prestar las facilidades para las respectivas inspecciones.

Art. 221.- Presentación de documentación en inspección.- el propietario o constructor de la obra, está obligado a mantener en un lugar visible o presentar en el sitio de construcción los permisos correspondientes y planos aprobados de la edificación; el funcionario del G.A.D municipal de La Maná que realice la inspección entregará copia de formulario de inspección al propietario.

Art. 222.- Suspensión de obra. -En caso de que en el informe del inspector técnico existan anomalías en la ejecución de la obra o en los permisos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, a través de la Comisaría Municipal, suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor justifique las modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente.

Art. 223.- Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no se permiten las inspecciones, no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, se procederá de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de Infracciones y sanciones Territoriales, contempladas en esta ordenanza, en conformidad con la ordenanza del PAS.

CAPÍTULO VII.- INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN I.- DE LAS INFRACCIONES

Constituyen infracción, toda violación a lo estipulado en la presente ordenanza.

Art. 224.- Responsables.- Serán directamente responsables quienes hayan infringido la presente normativa y figuren legalmente como propietario, infractor o constructor, e indirectamente las personas que no hayan impedido que se evite su ejecución o cooperen con la ejecución de la infracción.

Los funcionarios municipales que concedan autorizaciones que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza o al PDOT, serán también responsables y sancionados según lo dispuesto en el presente capítulo, sin perjuicio de responder por los daños y perjuicios que causaren y de las acciones civiles, o administrativas que puedan imponerse de acuerdo a la Ley.

SECCIÓN II.- DE LAS SANCIONES

Art. 225.- Causas para cobro de multas o infracciones:

- a) No respetar los retiros.
- b) Aumento en las áreas de construcción aprobadas.
- c) Cuando se hayan construido gradas o rampas sobre el área pública como vías o acera para salvar el desnivel de ingreso hacia el predio o edificación, y que constituyan obstáculos.
- d) No respetar los planos aprobados.
- e) Invadir predios ajenos, sean públicos o privados
- f) Las indicadas en la ordenanza que corresponda a las infracciones y sanciones.

A la terminación de cualquier edificación sea esta construcción nueva, ampliación, reconstrucción, o remodelación que haya estado sujeta a la aprobación de planos y permisos de construcción, el propietario o constructor está obligado a obtener por parte de la Municipalidad el Permiso de Habitabilidad, el mismo que será concedido una vez que se haya verificado el cumplimiento de la presente Ordenanza a través de los planos debidamente aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales.

Art. 226.- La Comisaría Municipal y el inspector de construcciones serán los encargados de controlar y verificar que el uso y ocupación del suelo, la ejecución de trabajos y actividades relacionados con la construcción, posean los permisos respectivos y en general velar por el cumplimiento de la presente ordenanza en cuanto a la sanción y juzgamiento de las infracciones.

Art. 227.- Penas aplicables.- Son aplicables a los infractores de las disposiciones de esta ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes una vez que han

superado la primera advertencia, la cual no exime de la suspensión de obra si incumple la ordenanza presente:

- a) Multa pecuniaria
- b) Revocatoria de aprobación de planos y de usos de suelos
- c) Revocatoria del permiso de construcción
- d) Ejecución de la garantía y
- e) Demolición o derrocamiento

Art. 228.- Los particulares, sean propietarios, promotores inmobiliarios, constructores, y en general cualquier persona natural o jurídica, responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionados con las penas siguientes:

De las Sanciones en la Habilitación del suelo

Art. 229.- Las personas que fraccionen un predio, sin contar con los respectivos permisos de aprobación, pero que respeten las normas de zonificación, multa del 5 % del valor catastral del predio, misma que deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las obras y prohibición de venta, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

Art. 230.- Las personas que fraccionen un predio, sin que se cuenten con los respectivos permisos de aprobación y que no respeten las normas de zonificación, multa del diez por ciento (10%) del valor catastral del predio, mismos que deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las obras y prohibición de venta, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

De las Sanciones en la edificabilidad

Art. 231.- Las personas que construyan, amplíen o intervengan una edificación, sin contar con los respectivos permisos de construcción pagará una multa del dos por ciento (2%) del valor de la construcción, por el porcentaje de avance constructivo, más las tasas correspondientes derivadas de la legalización, misma que deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las obras, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

Art. 232.- Las personas que construyan contando con los respectivos permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionadas con una multa del uno por ciento (1%) del valor de la construcción, por el porcentaje de avance constructivo, debiendo la Unidad de Planificación exigir que, en un término no mayor de 20 días, se aprueben los planos modificatorios, siempre y cuando respeten las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Si existiere una parte de la construcción que irrespete la normativa del sector, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata demolición a costa del infractor.

- a) Por construir, ampliar, reparar o demoler construcciones sin tomar las medidas de seguridad de tal manera que pongan en peligro la estabilidad, tanto de la propia edificación como de las contiguas o se ponga en peligro la vida y la integridad físicas de las personas, sin perjuicio de las acciones que interpongan terceros perjudicados; y previo un informe técnico que compruebe lo señalado, se sancionará y aplicará la multa de cinco (5) SBU y la corrección o reparación inmediata de los daños y perjuicios.
- b) Por construir con documentos de autorización caducados, sean estos los planos aprobados y/o el permiso de construcción caducado, se multará con el ocho por mil (0,008) del valor de la construcción, por el porcentaje de avance constructivo, y la suspensión de la obra, hasta la actualización de la documentación.
- c) Por invadir u ocupar la vía o espacios públicos con materiales de construcción, equipos, cerramientos temporales sin autorización o permiso municipal, multa del cinco por ciento (5%) SBU por metro cuadrado y por día, hasta que se obtenga los permisos respectivos.

Art. 233.- Las obras que se construyan sin autorización municipal, que:

- a) Incumplan con los retiros y normativas vigentes;
- b) Invadan áreas de terceros, áreas de protección de ríos, riberas, esteros y similares, o áreas públicas;
- c) Presenten estado de vetustez, provoquen riesgo o peligro de derrumbarse;

Serán sancionadas con la paralización de la obra, pago de una multa equivalente al ocho por mil (0,008) del monto del avalúo de la obra materia de la infracción, y la demolición, con los costos que se generen en caso de realizarse por la Municipalidad.

Los escombros de la demolición serán gestionados por el propietario de la construcción y colocados donde la Dirección de Servicios Públicos disponga, debiendo seguir con un protocolo, vigilando el buen manejo de los desechos que se generen y sus disposiciones finales.

Art. 234.- Comprobadas las infracciones señaladas en los artículos anteriores la Comisaría Municipal notificará al administrado, y se ordenará la suspensión de las mismas; después de las 24 horas de practicada la notificación el encargado de la Unidad de Planificación (Inspector), comprobará que se haya cumplido con la suspensión.

Art. 235.- En el caso de que se continúe con la ejecución de las obras, cuya suspensión se notificó, se sancionará con el doble de la multa impuesta; de reincidir en la infracción, la Comisaría Municipal procederá a la incautación de herramientas, equipos, maquinarias existentes en el lugar.

Art. 236.- Los bienes retenidos podrán ser devueltos a sus propietarios una vez canceladas las multas impuestas y de ser el caso haber obtenido los permisos respectivos para poder reiniciar las obras y subsanadas la infracción causada. De no ser retirados en el lapso de seis meses, estos

bienes, pasarán a poder de la municipalidad; los bienes incautados serán debidamente inventariados en un documento suscrito con la autoridad y su propietario, de no estar presente este, suscribirá dos testigos presenciales.

Art. 237.- La demolición o derrocamiento de las obras o partes de ellas que contravengan las normas de zonificación se realizará únicamente cuando no se respete el retiro frontal y lateral, altura de edificación o que se encuentren invadiendo el espacio público, las demás infracciones estarán sujetas a multas; el proceso legal estará a cargo de la Comisaría Municipal, de acuerdo al COA y la Ordenanza en la materia.

Art. 238.- Si el propietario no procediera por cuenta propia a cumplir con las disposiciones emanadas por la Comisaría Municipal, se solicitará al Departamento de Obras Públicas Municipales, disponga la movilización de la cuadrilla que cumpla con el derrocamiento o demolición de las obras o parte de ella que esté en contravención, cumpliendo con el debido proceso y la ordenanza en la materia.

Art. 239.- Las multas y los gastos de demolición incurridos por la municipalidad, previo informe del Comisario, quien emitirá los títulos de crédito correspondientes y seguirá el procedimiento de Ley. Finalmente, si no se cancelan los valores, serán cobrados mediante coactiva.

De las Sanciones en Usos y Eventos Públicos

Art. 240.- Por destinar un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo la presente normativa, serán sancionados con multa equivalente a dos (2) SBU, y de la Comisaría Municipal ordenará la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad. En el caso de eventos públicos o fiestas, el incumplimiento de la presente ordenanza la multa será de cinco por ciento (5%) SBU por cada m² y por día, siendo un evento que no haya generado situación de riesgo alto a los asistentes.

Le corresponde obligatoriamente a la Comisaría Municipal el control del uso y ocupación del suelo del cantón, el incumplimiento será sancionado de acuerdo a la Ley.

Art. 241.- Comprobada la ejecución de una actividad no permitida en el uso del suelo, que esté fuera del señalado con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial o en esta Ordenanza se impondrá la multa prevista y se concederá un plazo de 30 días en los cuales a más de la suspensión deberá cambiar dicho uso.

Art. 242.- De no cumplirse con la orden de suspensión y vencido el plazo concedido, la Comisaría Municipal impondrá a los infractores una nueva multa, por el doble de la primera; dispondrá nuevamente el cierre de los locales de actividades de uso prohibido y confiscará los bienes destinados a tal actividad.

Art. 243.- Las personas que contravengan las disposiciones y normas para la instalación y funcionamiento de las estaciones de expendio de combustibles, así como disposiciones de este código, tendrán la multa mensual de cinco (5) SBU, hasta el día que desocupen los locales o reparen la causa que motivó la sanción.

Art. 244.- Falta de permiso para obras menores.- Los que no hubieren obtenido el permiso para obras menores, o no hubieren cumplido con la autorización, tendrán un plazo de 5 días para solicitar el permiso correspondiente, caso contrario serán sancionados con multa del ocho por mil (0.008) del valor de la construcción, por el porcentaje de avance constructivo, y en el caso de atentar contra la normativa del sector, la Comisaría Municipal en conjunto con la Dirección de Planificación coordinarán el derrocamiento de la construcción dentro del mismo proceso sancionador.

Art. 245.- Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que no cuente con permisos y cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa de un (1) SBU mínimo, y estará obligado a restituir, reconstruir o reparar el daño en un plazo máximo de siete días, contados a partir de la notificación realizada por la Comisaría Municipal o el Departamento de Planificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, el GAD Municipal del cantón La Maná, los realizará y se cobrará por vía coactiva su valor correspondiente, con un recargo del 100%.

Art. 246.- Obstaculización a inspecciones municipales. - Quienes impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente a un (1) SBU.

Art. 247.- Cualquier persona particular afectada directamente por las actividades prohibidas, tipificadas en la presente Ordenanza podrá denunciar a la Comisaría Municipal, a fin de determinar una posible contravención y proceder con la sanción respectiva.

Art. 248.- Actuación de la Comisaría Municipal.- Conocido por cualquier medio el cometimiento de una contravención por parte del propietario o constructor, la Comisaría Municipal deberá sujetarse a la ordenanza respectiva según el procedimiento.

Art. 249.- La Comisaría Municipal motivará sus resoluciones y llevará un registro fotográfico y/o video

de manera minuciosa de su actuación sobre los casos detallados en los literales anteriores, solicitará informes técnicos que determinen la gravedad y alcance de la infracción y valor de la multa a las unidades técnicas respectivas para fundamentar y proceder con la sanción.

Art. 250.- De manera general, de no cancelarse las multas impuestas dentro de los plazos fijados, la Comisaría Municipal solicitará a la Dirección Financiera la expedición de títulos de

crédito por los valores adeudados, en base de los que seguirá la coactiva correspondiente en caso de reincidencia se duplicará el valor de la multa, de acuerdo a las Leyes vigentes.

De los Predios sin cerramiento Frontal

Art. 251.- De los Predios sin cerramiento Frontal.- Los propietarios o poseedores de solares no construidos ubicados en área urbana y plan parcial, cuyos predios cuenten ya con aceras y bordillos, deberán cerrarlos obligatoriamente con materiales que mantengan la estética del sector, y tendrán un plazo de 180 días desde la publicación de esta ordenanza para ser notificados por la Dirección de Planificación o su delegado; y, luego de ser notificados tendrán un año para la construcción del mismo.

Art. 252.- Notificado el propietario deberá ejecutar la construcción del cerramiento, de no hacerlo pagará una multa equivalente a un (5 %) SBU. Como recargo en el valor del impuesto predial durante el tiempo de no construya dicho cerramiento. Esta notificación estará a cargo de la comisaría municipal a través de los inspectores de construcción o los agentes de control municipal.

Art. 253.- Excepcionalmente el GAD Municipal podrá edificar el cerramiento y el propietario del inmueble deberá cancelar al GAD Municipal del cantón La Maná, todos los gastos que se ocasionaron por la construcción del cerramiento, más un 20% de recargo por trámites administrativos, sin perjuicio de las multas establecidas en el inciso anterior; la recaudación se lo realizará a través del pago predial correspondiente y de ser necesario se lo realizará mediante la vía coactiva.

TÍTULO V.- PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.

CAPÍTULO I.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS DE GESTIÓN DE SUELO.

Art. 254.- Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios. Los planes urbanísticos complementarios – PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

- a) Planes maestros sectoriales;
- b) Planes parciales; y,
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Art. 255.- Planes maestros sectoriales.- Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su

iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

Art. 256.- Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales.- Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d. Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Art. 257.- Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Art. 258.- Contenidos Mínimos de los Planes Parciales. Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;

- b. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería así como, del Ministerio del Ambiente;
- c. Determinan programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
- d. La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
- e. Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
- f. La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
- g. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- h. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo; Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- i. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- j. Mecanismos de gestión del suelo;
- k. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
- l. Conclusiones y Anexos.

Art. 259.- Desarrollo de los Planes Parciales: Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

- a. Diagnóstico de las Condiciones Actuales: este contempla un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:
 - La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
 - Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
 - Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - Estructura Predial

- Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.
- Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística: En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:
 - Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
 - Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
 - Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- b. Instrumentos de Gestión del Suelo: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:
 - Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
 - Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre participantes, entre otros).
 - Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
 - Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
 - Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

c. Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.

d. **Mecanismos de Financiamiento:** Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Art. 260.- Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social. Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

Art. 261.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Art. 262.- Aprobación de los Planes Complementarios.- Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal.

Art. 263.- Cargas y beneficios de fomentos de proyectos en el Plan Parcial.- Cuando los propietarios inviertan para un proyecto para el beneficio de los intereses privados, se debe dar las facilidades para los propietarios de parte del GAD Municipal del cantón La Maná, siempre y cuando generen ciertas obras para reducir el impacto urbanístico no planificado en el plan.

Art. 264.- Predios anexos al polígono.- Los predios que se encuentran anexos al Polígonos de Intervención Comunitario, aplican al plan parcial de intervención comunitario cuando cumpla con las condiciones urbanísticas para poder subdividir con la tabla de la presente ordenanza.

Art. 265.- Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia de doce años y excepcionalmente en los siguientes casos:

- Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- 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.
- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- Por solicitud del órgano legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

CAPÍTULO II.- OTROS INSTRUMENTOS, DISPOSICIONES GENERALES DE NORMAS PARTICULARES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.

SECCIÓN I.- PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art. 266.- Alcance. - Los planos que deban presentarse en papel impreso y en sistema digital para su revisión, y aprobación de acuerdo a la presente ordenanza. Todos los planos llevarán su tarjeta de identificación con los siguientes datos:

- Nombre, número de cédula y firma del propietario del proyecto
- Nombre, número de cédula, registro profesional SENESCYT y firma profesional
- Ubicación del proyecto, parroquia, recinto, barrio, sector, manzana, lote, y código catastral
- Contenido de la lámina y nombre del proyecto.
- Escala, fecha y número de lámina.
- Espacio para los sellos normativos, mínimo 8cm x 8cm

Art. 267.- Normas a cumplir. -

INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos. INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.

INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo. Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art. 268.- Dimensiones De Láminas y escalas. - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán cumplir con el formato INEN, y Plano a escala (1:50;1:100;1:200, etc.).

Art. 269.- Contenido Mínimo de los Proyectos

a) **Arquitectónicos:** Para la aprobación de todo proyecto presentado a la unidad del Planificación, los requisitos mínimos exigidos serán:

Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior e interior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera y se indicará a que área o designación pertenece de acuerdo a las particularidades del proyecto. Cada planta deberá constar con su nivel de cota.

Cuando se trate de un aumento o remodelación de la edificación, deberá constar la planta existente. En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

En el archivo digital, deberá constar el polígono sombreado de lo construido y en forma normal el área considerada a calcularse en cada planta.

Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno y la designación de cada ambiente.

Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

Fachadas: Deberán representarse mínimo 2 fachadas o las fachadas principales en caso de ser esquinero.

Plano de ubicación deberá mostrarse legible, pudiendo identificar nombres de calles, avenidas, plazas y su correcta orientación En casos necesarios coordenadas geográficas.

Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial, incluyendo todas las construcciones al interior del predio.

En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

Se colocará un cuadro de áreas, que indica el área de terreno y áreas por cada planta y total.

Planos de Instalaciones: Deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

Planos estructurales: En edificaciones de un piso, podrán presentarse con la firma de un arquitecto. Cuando sean dos pisos en adelante deberá presentarse el respectivo plano estructural, detalles y planilla de hierros, además de la memoria técnica en edificaciones mayores a 5 pisos.

Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

Art. 270.- Supresión De Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.- Esta Normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al artículo 18 de la Ley de Discapacidades del Ecuador, Registro Oficial No. 996 del 10 Agosto de 1992 y a los artículos 84, 85, 86 y 87 del Reglamento constante en el Registro Oficial No. 374 del 4 de febrero de 1994.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o/y funcional, se adoptarán las soluciones que sean posibles técnicamente. Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas.

Norma NTE INEN – 2 239: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico señalización.

Norma NTE INEN – 2 240: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico. Características Generales.

Norma NTE INEN – 2 241: 2000 – Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.

Norma NTE INEN – 2 242: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de no vidente y baja visión.

Norma NTE INEN – 2 243:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Vías de circulación peatonal.

Norma NTE INEN – 2 244: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Agarraderas, bordillos y pasamanos.

Norma NTE INEN – 2 245: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas.

Norma NTE INEN – 2 246: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.

Norma NTE INEN – 2 247: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Corredores y Pasillos, características generales.

Norma NTE INEN – 2 248: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamiento. Norma NTE INEN – 2 249: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificio. Escaleras.

Norma NTE INEN – 2 291: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.

Norma NTE INEN – 2 292: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.

Norma NTE INEN – 2 293: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.

Norma NTE INEN – 2 299: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.

Norma NTE INEN – 2 300: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.

Norma NTE INEN – 2 301: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.

Norma NTE INEN – 2 309: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.

Norma NTE INEN – 2 312: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.

Norma NTE INEN – 2 313: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.

Norma NTE INEN – 2 314: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.

Norma NTE INEN – 2 315: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES:

NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)

NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sísmo resistente parte 1 NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sísmo resistente parte 2 NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sísmo resistente parte 3 NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sísmo resistente parte 4

NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras NEC-SE-GC: Geotécnia y Cimentaciones

NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado NEC-SE-AC: Estructuras de Acero

NEC-SE-MP: Mampostería Estructural NEC-SE-MD: Estructuras de Madera

NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 1 NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 2 NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 3

NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 4 NEC-SE-GUADÚA: Estructuras de Guadúa

GUÍAS PRÁCTICAS DE DISEÑO DE CONFORMIDAD CON LA NEC – 15

Guía para viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5 metros Guía para estructuras de hormigón armado

Guía para estructuras de acero Guía para estructuras de madera

Guía para evaluación sísmica y rehabilitación de estructuras Guía para estudios geotécnicos y trabajos de cimentación

Guía de procedimientos y estándares mínimos para trabajadores de la construcción

HABITABILIDAD Y SALUD

NEC-HS-VIDRIO: Vidrio

NEC-HS-CI: Contra Incendios

NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal NEC-HS-EE: Eficiencia Energética NEC-HS-CL: Climatización

NEC-HS-ER: Energías Renovables

SERVICIOS BÁSICOS

NEC-SB-IE: Instalaciones Eléctricas

NEC-SB-TE: Infraestructura Civil Común de Telecomunicaciones

DOCUMENTOS RECONOCIDOS

NEC-DR-BE: Norma Andina para Diseño y Construcción de Casas de uno y dos pisos en Bahareque Encementado

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Los Notarios y Registradores de la Propiedad, no podrán suscribir e inscribir respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en el suelo urbano o rural, sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

SEGUNDA. – Los notarios y Registradores de la Propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional independientemente de la extensión del predio. La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Maná, sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en su jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional. Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado.

TERCERA.- Por lo expuesto en el PDOT en el numeral 8.7 MODELO TERRITORIAL ACTUAL, (...) "El desabastecimiento de servicios básicos es más drástico en el área rural, por la falta de infraestructura de agua potable y de saneamiento básico, siendo los pozos sépticos una solución de uso generalizado en las viviendas, lo que representa un riesgo para la salud pública y para el ambiente por la aglomeración de estas estructuras en los asentamientos con mayor concentración de hogares" (...). Se autoriza de forma provisional en el sector urbano la implementación de tratamiento de aguas residuales colectivas como Plantas de Tratamiento u otras obras de infraestructura de saneamiento individuales en las urbanizaciones o lotizaciones que se encuentren aprobadas por la municipalidad antes de la aprobación de esta ordenanza y que mantienen obligaciones pendientes con la Municipalidad. Para lo cual se concede un plazo de 12 meses desde su notificación, para que los responsables de las lotizaciones u urbanizaciones presenten el plan de trabajo y cumplimiento de compromisos de manera provisional hasta que los urbanizadores puedan cumplir con las obras de alcantarillado comprometidas.

La dirección de servicios públicos notificará esta disposición a los involucrados en los 90 días posteriores a la aprobación y promulgación de esta ordenanza; y, además emitirá informe de factibilidad y autorización del proyecto y será la encargada de supervisar el correcto funcionamiento de estos sistemas y dispondrá su mantenimiento o reemplazo si fuera necesario. Esto con el afán de mejorar el déficit de saneamiento básico en el territorio cantonal.

CUARTA. - Sí la municipalidad de La Maná autorizase la regularización de asentamiento humanos, los beneficiarios de dicha regularización deberán cancelar a la municipalidad una Tasa de Regularización de Asentamiento Humano, de 1 USD (Un Dólar) por cada metro cuadrado de superficie adjudicado en su predio. Tasa que deberá ser incluida y cancelada al momento de la inscripción en el registro de la propiedad.

QUINTA. - Con el afán de precautelar y conservar el espacio verde adyacente a la urbe cantonal, se prohíbe todo tipo de urbanización o fraccionamiento con fines residenciales y comerciales, en el sector de la Loma de la Virgen considerando una distancia de 2000 metros hacia el sur desde el límite del polígono 7 (PITs) de la cabecera cantonal,

SEXTA. – Una vez aprobada y publicado el PDOT, PUGS y su ordenanza, deberán ser difundidas en los medios de comunicación públicos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - Con la finalidad de que puedan obtener el título de propiedad, las personas que están en posesión actual, exclusiva, pública, pacífica e ininterrumpida, sobre los lotes situados en los PITs urbanos y en los PITs rurales 10, 11, 12, 13 y 16; que hayan sido desmembrados sin autorización municipal; por el plazo máximo de 6 meses a partir de la promulgación de esta ordenanza, se reconocerán tales desmembraciones de hecho, siempre y cuando se haya realizado con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza; para lo cual deberá presentar dentro de los requisitos para legalizar el fraccionamiento, la declaración juramentada de dos (2) testigos vecinos, colindantes o herederos, demostrando objetivamente su habitabilidad, el usufructo o en la que exista una edificación por más de 5 años, así como los demás requisitos de ley. Podrán presentarse promesas de compraventa de más de 2 años de suscripción legalmente notariados,

Para la aplicación de esta disposición los lotes deberán cumplir un mínimo del 80 % de los parámetros establecidos en esta ordenanza, tanto en dimensiones y/o áreas establecidas en los correspondientes PITs. Sean estos urbanos o rurales.

Los beneficiarios de la presente disposición transitoria, deberán cancela a la municipalidad una Tasa Única de Regularización de Predio Exceptuado de la siguiente manera: el 10 % de RBU si es un predio de hasta 500 m², el 20 % RBU si es mayor a 500 y menor a 5000m² y el 30% de RBU si es mayor a 5000m² de superficie. Tasa que deberá ser incluida y cancelada al momento de su inscripción en el registro de la propiedad.

SEGUNDA. – A partir de la aprobación y promulgación en el registro oficial de la presente ordenanza, los establecimientos o actividades referidos en el artículo 253, que a la fecha tengan permiso de uso de suelo o de funcionamiento y que incumplan lo dispuesto en esta normativa serán notificados por la Dirección de Planificación o su delegado en los 90 días posteriores a la aprobación y promulgación de esta ordenanza para su reubicación, **hasta el 22 de septiembre**

de 2026, para dar cumplimiento a esta disposición, la Dirección de Planificación elaborara un cronograma conjuntamente con los propietarios de dichos establecimientos.

TERCERA. – Con la finalidad de mejorar el **índice Verde Urbano (IVU)**. A partir de la aprobación y promulgación en el registro oficial de la presente ordenanza, en las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría y donados exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos y proyectos de interés social de Salud, educación, deporte; y, a favor aquellas instituciones descentralizadas o desconcentradas del GAD, o en las que el GAD La Maná sea accionista.

Además, durante los próximos 24 meses la Dirección Jurídica y de planificación del GAD Municipal de La Mana, deberán ejercer los procedimientos de resciliación o reversión de los terrenos o bienes entregados por las administraciones anteriores, en los que no se hayan cumplido los objetos de la donación o traspaso del bien, sin opción de extender o renovar el plazo.

Acciones que se disponen con el afán de mejorar el índice verde urbano que según la Organización Mundial de la Salud es de 9m² por cada habitante de las áreas urbanas.

CUARTA. – Con la finalidad de promover e incentivar la regularización de las construcciones existentes en el territorio del cantón La Maná, si esta se realiza en el 1° año de vigencia de esta ordenanza se exonerará el 20% del valor de la Taza de legalización de construcciones establecida en el artículo 187, si se regulariza en el 2° año se exonera el 15%, si se regulariza en el 3° año el 10 % y si se regulariza en el 4 año el 5%.

QUINTA: Identificados los polígonos de intervención territorial en el artículo 112 de la ordenanza vigente, se podrá aplicar la normativa del cada uno, a los predios adyacentes que se encuentren a una distancia máxima de 200 metros, excepto centros poblados; presentando el informe de viabilidad técnica suscrito por un profesional (Arquitecto o Ingeniero Civil), que incluya levantamiento del predio a integrarse, considerando la trama urbana colindante; hasta que se actualice el Plan de desarrollo y ordenamiento territorial y su respectivo Plan de uso y gestión de suelo. Este informe deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación.

SEXTA: Definido el PIT RURAL 016 (Centros Poblados), considérese la normativa incluyendo los predios adyacentes a lo largo de 0,8 km de la vía Pucayacu - La Carmela en una franja de 100m hacia ambos lados; el tramo desde el centro poblado Pucayacu hasta Centro Poblado La Peña, una franja de 100m desde la vía hacia el lado norte; y el tramo que va desde el Centro Poblado San Pedro hasta el Centro Poblado Andusilli, en una franja de 100 metros hacia ambos lados de la vía, Además, agréguese el centro poblado, San Antonio de Guasaganda, con punto de referencial central X= 704718.69; Y= 9910446.51, situado en la vía Guayacán – Guasaganda; agréguese también el centro poblado, Las Mercedes de Pucayacu, con punto de referencial central X= 708211.32; Y= 9919861.95, situado en la vía Pucayacu – Guasaganda; modifíquese además las coordenadas del punto de referencia central del centro poblado,

Yanayacu, por el nuevo punto de referencial central X= 705031.16; Y= 9912741.63, situado en la vía Pucayacu – Guasaganda, considerando un radio de 500m; Considérese el tramo desde el nuevo centro poblado Yanayacu, con sus actuales coordenadas hasta la coordenada X=705697.43; Y=9914126.28, una franja de 100 metros hacia ambos lados de la vía Guasaganda – Pucayacu.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA. – En la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA, REGISTRO Y PROCEDIMIENTO PARA LA ELECCIÓN DE DIRECTIVAS DE RECINTOS, BARRIOS Y JUNTAS PARROQUIALES URBANAS EXISTENTES EN LA MANÁ; Capítulo II, Procedimiento del reconocimiento y registro de los barrios y sus directivas; Artículo 3; refórmese por el siguiente:

“**Art. 3.- Ámbito.** - La presente ordenanza será aplicable a todo el perímetro urbano, planes parciales, y para los recintos del sector rural.”

SEGUNDA. – En la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA, REGISTRO Y PROCEDIMIENTO PARA LA ELECCIÓN DE DIRECTIVAS DE RECINTOS, BARRIOS Y JUNTAS PARROQUIALES URBANAS EXISTENTES

EN LA MANÁ; Capítulo II, Procedimiento del reconocimiento y registro de los barrios y sus directivas; Artículo 5; refórmese por el siguiente:

“**Art. 5.- Distribución geográfica de los barrios:** El GADM del cantón La Maná, a través de la Jefatura de Planeamiento Urbano, Rural y Terrenos, respetando las delimitaciones del perímetro urbano y planes parciales, determinará propuesta del área que comprende cada barrio del cantón, que deberá socializarse con los moradores y la Jefatura de Participación Ciudadana, quien emite informe a la Dirección de Planificación para que se reconozca un nuevo barrio del cantón, y se solicite la respectiva Resolución del Concejo Municipal.”

TERCERA. – En la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA, REGISTRO Y PROCEDIMIENTO PARA LA ELECCIÓN DE DIRECTIVAS DE RECINTOS, BARRIOS Y JUNTAS PARROQUIALES URBANAS EXISTENTES EN LA MANÁ; Capítulo II, Procedimiento del reconocimiento y registro de los barrios y sus directivas; Artículo 6, literal a, primer inciso; refórmese por el siguiente:

“**a) Constitución:** Se efectuará una convocatoria de existir dirigentes, caso contrario una auto convocatoria pública con 48 horas de anticipación a los moradores del perímetro determinado por el GADM del cantón La Maná, mediante la Jefatura de Participación Ciudadana.”

CUARTA: De la "ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ENAJENACIÓN DE EXCEDENTES O DISMINUCIÓN DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN LA MANÁ, PRODUCTO DE ERRORES DE

MEDICIÓN Y CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA VERIFICADA DE CAMPO", que fue aprobada el 20 de septiembre de 2017:

-Modifíquese el tercer párrafo del artículo 6 por el siguiente texto: "Para el sector urbano de la ciudad de La Maná PIT 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007; incluyendo plan parcial PIT 008 y 009 y dentro de las cabeceras parroquiales rurales PIT 010, 011, 012 y 013:"

-Modifíquese en el artículo 17 por el siguiente texto: Artículo. 17.- "Procedimiento en caso de diferencia. - En caso de que exista una diferencia o disminución, que no supere el error técnico aceptable de medición (ETAM); bastará con el Certificado de Línea de Fábrica, para su regularización y/o venta de predios urbanos. Caso contrario, si supera el ETAM se motivará la emisión de la resolución respectiva, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares."

Para que los propietarios procedan con la Rectificación o Aclaratoria de las escrituras en forma unilateral en caso de no afectar a derechos de terceros en el área urbana; y, en los predios rurales; en los que no supere el error técnico aceptable de medición (ETAM) bastara respectivamente con la Línea de Fabrica y/o el Levantamiento Planimétrico debidamente aprobados por el jefe de Planeamiento Urbano Rural y Terrenos del GAD La Maná para realizar el correspondiente trámite.

-Sustitúyase el primer párrafo del artículo 21 por el siguiente texto: Artículo 21.- "De las tasas. - La tasa por servicios y trámites administrativos de excedentes y disminuciones que superen el ETAM será equivalente a un porcentaje del salario básico unificado (SBU). Se considerarán las tasas para predios urbanos, los predios incluidos en los PIT 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, incluyendo plan parcial PIT 008 y 009; la de las cabeceras parroquiales PIT 010, 011, 012 y 013 y aquellos predios que fueron aprobados mediante lotización o urbanización, antes de la promulgación de la presente ordenanza. En el caso de las disminuciones que superan el ETAM, el beneficiario cancelará solo el 50% del cálculo establecido en la tabla, que será cancelado en Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná, considerando el cálculo desde la superficie indicada en la escritura en predio urbano y rural, tal como se detallan en los cuadros a continuación:"

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Se deroga la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO; Y, PARA REGULAR LA PRESERVACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ (2021), publicada en el Registro Oficial – Segundo suplemento N° 575, el 11 de noviembre de 2021.

SEGUNDA. - Se deroga la PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO

TERRITORIAL; USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO; Y, PARA REGULAR LA PRESERVACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ (2021), publicada en el Registro Oficial – Edición especial N° 14, el 23 de febrero de 2022.

TERCERA. - Se deroga la SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO; Y, PARA REGULAR LA PRESERVACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ (2021), publicada en el Registro Oficial – Edición especial N° 496, el 22 de septiembre de 2022.

CUARTA. - Se deroga la TERCERA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO; Y, PARA REGULAR LA PRESERVACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ (2021), publicada en el Registro Oficial – Edición especial N° 855, el 4 de mayo de 2023.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el registro oficial y deberá ser publicado en la página web institucional y la gaceta municipal.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná, a los 28 días del mes de marzo del 2025.



Firmado electrónicamente por:
HIPOLITO IVAN
CARRERA BENITES

Ing. Hipólito Carrera Benites

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ.



Firmado electrónicamente por:
JORGE MANUEL
VILLARREAL ALCIVAR

Ab. Jorge Villarreal Alcívar

SECRETARIO GENERAL DEL GAD M. LA MANÁ.

CERTIFICACION. - Que la presente “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO; Y, PARA REGULAR LA PRESERVACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ”, fue discutida y aprobada en dos sesiones de Concejo Municipal, Extraordinaria del 30 de octubre del 2024 y Extraordinaria del 28 de marzo del 2025.- LO CERTIFICO



Firmado electrónicamente por:
JORGE MANUEL
VILLARREAL ALCIVAR

Ab. Jorge Villarreal Alcívar
Secretario General del GAD Municipal de La Maná.

REMISION. En la presente fecha remito al señor Alcalde del Cantón La Maná la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO; Y, PARA REGULAR LA PRESERVACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ, que contiene una exposición de motivos, 61 Considerandos, cinco títulos, con sus respectivos capítulos, 170 artículos, seis disposiciones generales, seis disposiciones transitorias, cuatro disposiciones reformativas; cuatro disposición derogatoria y una disposición final. - La Maná, 28 de marzo del 2025.



Firmado electrónicamente por:
JORGE MANUEL
VILLARREAL ALCIVAR

Ab. Jorge Villarreal Alcívar
Secretario General del GAD Municipal de La Maná

ALCALDIA DE LA MANA.

En la ciudad de La Maná, a los 01 días del mes de abril del 2025, una vez que se ha cumplido con los requisitos y procedimientos Legales, DOY POR SANCIONADA la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO; Y, PARA REGULAR LA PRESERVACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ.



Firmado electrónicamente por:
HIPOLITO IVAN
CARRERA BENITES

Ing. Hipólito Carrera Benites
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ.

Proveyó y firmó la presente “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO; Y, PARA REGULAR LA PRESERVACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ”, en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná, el Ing. Hipólito Carrera Benites, alcalde, a los 01 días del mes de abril del 2025.- LO CERTIFICO, SECRETARÍA GENERAL.



firmado electrónicamente por:
JORGE MANUEL
VILLARREAL ALCIVAR

Ab. Jorge Villarreal Alcívar
Secretario General del GAD Municipal de La Maná



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/PC

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

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

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