

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón San Francisco de Pueblo Viejo: Que actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024 - 2027 y alinea al Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente 2023 - 2035 2
- Cantón Saraguro: Reformatoria a la Ordenanza que establece las normas técnicas del Sistema Integrado de Administración Autónoma del Talento Humano y Escalas Remunerativas de los Servidores Públicos 136

RESOLUCIÓN PARROQUIAL RURAL:

- 10 Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Casanga: Que aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 151



ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2027 Y ALINEA AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTE 2023-2035 DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La Constitución de la República del Ecuador (CRE) y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establecen las competencias de los gobiernos descentralizados municipales y metropolitanos respecto a la planificación y ordenamiento de los territorios cantonales, entre las cuales se encuentran elaborar y ejecutar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las políticas públicas, en el ámbito de sus competencias, dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.

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

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

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

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

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

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

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo, que permiten la gestión desconcentrada y articulada del territorio; en este sentido, estos planes deben propiciar un proceso armónico y equilibrado dentro del sistema territorial, de manera que los esfuerzos entre niveles de gobierno se complementen y potencien de manera integrada. Es por esto que, es necesario que dichos planes se encuentren alineados al Plan Nacional de Desarrollo del Gobierno.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto. Es necesario que, a través de una real Planificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se priorice garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades del cantón en su situación actual y de forma prospectiva

En este contexto, el Municipio del cantón San Francisco de Pueblo Viejo, en cumplimiento de la normativa emitida por el ente rector de la Planificación Nacional, ha realizado la “ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT)” y su alineación al PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) vigente.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE
PUEBLOVIEJO**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 y otros servicios sociales necesarios.";

Que, en el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador se reconoce y garantiza a las personas "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental...";

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala que Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "El Estado Central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda...";

Que, en los numerales 1, 2, 7, 8, 11 y 12 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los literales a), b), g), h), j) y k) del artículo 55, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán sin perjuicio de otras que determine la ley las siguientes competencias exclusivas: "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"; "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"; "Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley"; "Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines"; "Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas" y "Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras";

Que, en el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador se establece que el régimen de desarrollo tendrá entre otros el siguiente objetivo: "Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado";

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 415 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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 ...";

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina lo siguiente: "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 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el inciso segundo señala que: "El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley.";

Que, de acuerdo al artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas: "Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto. Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código";

Que, de acuerdo al artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio" y que los mismos "Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo";

Que, en los literales a) y b) del artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se establece que sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: "Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial..." y "Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del

suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto;

Que, el artículo 5 del Reglamento al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: "La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en su calidad de ente rector de la planificación nacional y el ordenamiento territorial, y como ente estratégico del país, emitirá directrices y normas para la formulación, articulación, coordinación y coherencia de los instrumentos de planificación y de ordenamiento territorial, de manera que se asegure la coordinación de las intervenciones planificadas del Estado en el territorio, así como la verificación de la articulación entre los diferentes sectores y niveles de gobierno. Estos lineamientos y normas son de obligatorio cumplimiento para las entidades establecidas en el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en las diferentes instancias de planificación";

Que, en el literal e) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, se establece que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán entre otros por el principio de complementariedad el cual contempla lo siguiente: "Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano";

Que, en el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al concejo municipal se le atribuye la facultad y capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, de acuerdo a los literales c) y e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: "c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"; y, "e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas";

Que, de acuerdo a los literales a), b) y k) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la ley las siguientes: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;" "Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas";

Que, en el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establece que el Concejo Municipal "...es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal...";

Que, de acuerdo a los literales e), w) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al concejo municipal y metropolitano les corresponde entre otras cosas: "e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y derrocamiento de edificios y de sus instalaciones; x) 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, en el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establece que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial" y que "Para el caso de riesgos sísmicos los Municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención";

Que, en el artículo 141 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto al ejercicio de la competencia de explotación de materiales de construcción señala lo siguiente: "De conformidad con lo dispuesto en la Constitución y la ley, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras de su circunscripción. Para el ejercicio de esta

competencia dichos gobierno deberán observar las limitaciones y procedimientos a seguir de conformidad con las leyes correspondientes ...";

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

Que, la disposición general décimo cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece lo siguiente: "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos";

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que: "La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.

Que, en el artículo 46 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales se establece lo siguiente: "El ordenamiento de la producción agraria se realizará a partir de la zonificación productiva establecida en el Plan Nacional Agropecuario en concordancia con la planificación nacional; la Estrategia Territorial Nacional; el Plan Nacional de Riego y Drenaje y la Planificación Hídrica Nacional; y en concordancia con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos; y, los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales. El ordenamiento garantizará la soberanía alimentaria, respetará la aptitud agraria de la tierra rural, la protección y uso sustentable de

la capa fértil, el incremento de la productividad de las áreas dedicadas a actividades agropecuarias y regulará el crecimiento urbano sobre las tierras rurales";

Que, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala lo siguiente: "Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico. - Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas. Cuando se trate de predios de comunidades o personas individuales de la agricultura familiar campesina de subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya su corresponsabilidad en el control de la ampliación de la frontera agrícola y la protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional.

Que, de acuerdo con el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, respecto al control de la expansión urbana de predios rurales establece lo siguiente: "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 numeral 3 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; respecto al principio de autonomía establece lo siguiente: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución";

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece lo siguiente: "El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno";

Que, el artículo 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece como objetivos del ordenamiento territorial los siguientes: "1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio", "2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio" y "3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas";

Que, en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece como alcance del componente de ordenamiento territorial en el marco de las competencias atribuidas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el siguiente criterio: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno";

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

Que, el artículo 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que "La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley";

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone lo siguiente: "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, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece lo siguiente: "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, de acuerdo con los numerales 1,3 y 4 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se le confiere a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos entre otras las siguientes atribuciones y obligaciones: "1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente", "3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes clasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley", "4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional";

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

Que, el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a la actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial establece lo siguiente: "Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)";

Que, el artículo 9 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo respecto a la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal establece que se podrá considerar los siguientes aspectos: "a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente; b) Introducir o ajustar

normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto; c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente; d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas; f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos";

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 lo siguiente: "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 los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 18 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: "Una vez clasificado y subclasificado el suelo urbano y rural del cantón, se definirán los polígonos de intervención territorial dentro de cada una de las subclasificaciones, con el fin de definir los tratamientos urbanísticos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo";

Que, el artículo 12 de la Ley de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre establece que "los gobiernos autónomos descentralizados que tienen la competencia en infraestructura vial, su planificación constará en sus instrumentos de ordenamiento territorial. En dichos planes se incluirá la infraestructura vial existente y aquella proyectada, en la que se deberá considerar espacios para la construcción de ciclovías cuando las condiciones técnicas lo permitan.

Que, la Disposición General segunda de la Ley de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre establece lo siguiente: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados ..."

Que, el artículo 10 ibídem, dispone: "Una vez aprobado el Plan Nacional de Desarrollo, los consejos sectoriales y los consejos locales de planificación deberán actualizar su planificación a través de las instancias correspondientes. Para el efecto la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, emitirá la norma y directrices metodológicas correspondientes, definirá los plazos a los cuales deben sujetarse las entidades públicas y coordinará y acompañará a este proceso";

Que, la letra a) del artículo 8 de la Resolución No. 002-CNC-2017, de 15 de mayo de 2017, mediante la cual se aprobó la metodología para la aplicación del criterio de cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y de los planes de desarrollo de cada gobierno autónomo descentralizado, dispone: "Para la aplicación del índice de Cumplimiento de Metas, los gobiernos autónomos descentralizados deberán reportar al ente rector de la planificación nacional la siguiente información, validada y verificable: "... a) Todos los objetivos estratégicos y metas de resultados definidas en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, aprobado y vigente, vinculadas a la planificación nacional y a las competencias exclusivas por nivel de gobierno ...";

Que, mediante Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, de 30 de octubre de 2019, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo emitió la "Norma técnica para el proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados", la misma que en el número 2 del artículo 3 señala: "En los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, observarán de manera obligatoria lo siguiente: ... 2. El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y demás instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno ...";

Que, el artículo 3 ibídem, prevé: "En los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, observarán de manera obligatoria lo siguiente: ...El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y demás instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno";

Que, mediante Resolución Nro. 002-2021-CNP, de 20 de septiembre de 2021, emitida por el Consejo Nacional de Planificación, se establece el requerimiento de alineación de los PDOT con el nuevo Plan Nacional de Desarrollo denominado "Plan de Creación de Oportunidades 2021-2025", que está estructurado en 5 ejes, 16 objetivos, 55 políticas y 130 metas;

Que, mediante el Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A2, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación, se expiden las “directrices para la alineación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados al nuevo plan nacional de desarrollo”;

Que, mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049 -A, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación se aprueba la "Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT Proceso 2023 - 2027”;

Que, la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución No 0005-CTUGS-2020, establece los principios y reglas generales de ordenamiento territorial, planeamiento del uso, gestión del suelo y desarrollo urbano. Así también se establece la estructura y contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión de Suelo, el proceso de participación ciudadana, y su proceso de aprobación.

Que, mediante Sentencia No. 45-15-IN/22 de fecha 12 de enero de 2022, El Pleno de la Corte Constitucional del Ecuador, en Ejercicio de sus Atribuciones Constitucionales y Legales, expide la siguiente Sentencia, sobre el tema: *"La Corte Constitucional analiza la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y su Reglamento. Luego del respectivo análisis constitucional por la forma, se concluye que la LORHUAA y su reglamento son inconstitucionales por la forma al contrariar el artículo 57 numeral 17 de la CRE"*; que en su parte pertinente señala: *".../ Decisión: En mérito de lo expuesto, administrando justicia constitucional y por mandato de la Constitución de la República del Ecuador, el Pleno de la Corte Constitucional resuelve: " 1. Declarar la inconstitucionalidad por la forma de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y su Reglamento. 2. A fin de evitar un vacío normativo grave ambas normas permanecerán vigentes hasta la aprobación de una nueva ley de recursos hídricos. En consecuencia, en el plazo de 12 meses contados desde la publicación de esta sentencia en el Registro Oficial el presidente de la República elaborará y presentará un proyecto de ley que deberá ser enviado a la Asamblea Nacional para que esta lo tramite de conformidad con lo prescrito en la Constitución y respetando los criterios jurisprudencia/es y estándares internacionales sobre la consulta prelegislativa"*.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confieren al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del cantón San Francisco de Pueblo Viejo, en el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador que en concordancia a lo dispuesto en el artículo 57, literales a) y x) del Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador; EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2027 Y ALINEA AL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DE SUELO VIGENTE 2023-2035 DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE
PUEBLOVIEJO**

**TITULO 1
Generalidades**

CAPÍTULO 1

OBJETO, ÁMBITO Y FINALIDAD

Artículo 1 Objeto. - La presente ordenanza tiene como objetivo actualizar las determinaciones, lineamientos, visión y componentes estratégicos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como alinear el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón San Francisco de Pueblo Viejo.

Artículo 2 Ámbito. - La presente ordenanza es obligatoria para todos los ciudadanos y personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que usen y ocupen el suelo urbano y rural del cantón San Francisco de Pueblo Viejo.

Artículo 3 Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). - La presente actualización está desarrollada en función de las disposiciones legales vigentes y como referencia la "Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento - PDOT Proceso 2023-2027" emitida por la Secretaría Nacional de Planificación mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-A, y se aprueban en el anexo número uno (1) de la presente ordenanza.

La vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial está determinada al año 2027 y podrá ser actualizado de conformidad con las determinaciones de la Ley.

Artículo 4 Alineación del Plan de Uso y Gestión del Suelo o PUGS del cantón San Francisco de Pueblo Viejo. - La alineación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, al PDYOT actualizado para el período 2024-2027, contiene el estudio y revisión de los elementos del componente urbanístico que implica el régimen urbanístico del suelo: su uso, ocupación y gestión, a fin de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San

Francisco de Pueblo Viejo, establezca los derechos y obligaciones de los ciudadanos en este ámbito, así como ejerza sus facultades de regulación, control y sanción.

La actualización del plan de Uso y gestión de suelo está desarrollada en los contenidos siguientes.

TITULO II

DE LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CAPITULO 1

FINALIDAD, VIGENCIA Y NATURALEZA JURIDICA

Artículo 5 Finalidad.- La alineación del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón San Francisco de Pueblo Viejo a través de un adecuado ordenamiento de la estructura territorial, del desarrollo urbanístico y de la distribución de usos y actividades, con el propósito de conservar las características morfológicas y la imagen urbana del cantón, respetar el patrimonio histórico y cultural y preservar el entorno natural y cultural.

Artículo 6 Vigencia. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene un plazo de vigencia ordinario de doce años desde su aprobación y podrá ser actualizado en su componente urbanístico cada inicio de período de gestión o a través de planes parciales. En el caso de los territorios de comunidades rurales, las mismas podrán desarrollar planes de vida que tendrán la categoría de plan parcial que complementen y desarrollen las condiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo en esos territorios, los mismos que en base a su autodeterminación, serán conocidos y aprobados por el Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Planificación.

No se podrá modificar bajo ningún concepto el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia, salvo lo prescrito en la ley. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación, es decir: tamaño de lotes, alturas, edificabilidades, formas ocupación, aislamientos, y usos mediante actos administrativos sean legislativos o de alcaldía, sino exclusivamente a través de la elaboración de un plan parcial que complemente el PUGS.

CAPÍTULO II

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO

Artículo 7. Aprobación

Se aprueba y expide la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Francisco de Puebloviejo.

Artículo 8. Visión y objetivos

La síntesis de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Francisco de Puebloviejo es:

Visión:

San Francisco de Puebloviejo en 2032 es un cantón autosustentable, reconocido por su capacidad productiva y comercial, con un modelo de gestión territorial sostenible, con áreas urbanas y rurales dotadas de servicios básicos, equipamientos e infraestructuras, donde se vive un ambiente saludable, inclusivo en igualdad de derechos y libertades, que respeta la interculturalidad y diversidad como expresión de identidad.

Objetivos:

1. Garantizar la conservación del patrimonio natural del cantón San Francisco de Puebloviejo, mediante una apropiada organización de las actividades productivas, considerando los posibles impactos del cambio climático y riesgos de desastres.
2. Implementar un modelo de gestión para una oportuna dotación de los servicios públicos de soporte, equipamientos e infraestructuras del cantón San Francisco de Puebloviejo, mejorando la movilidad y accesibilidad de bienes y servicios.
3. Promover el desarrollo social del Cantón San Francisco de Puebloviejo, a través de la implementación de políticas públicas que garanticen los derechos de los Grupos de Atención Prioritaria, el acceso a los servicios de salud pública, educación, cultura y patrimonio.
4. Fortalecer el desarrollo económico del cantón San Francisco de Puebloviejo mejorando las condiciones de empleo, productividad, emprendimiento y turismo.
5. Fortalecer la gestión pública institucional a través de la implementación de procesos administrativos eficientes y accesibles para la ciudadanía.

CAPÍTULO III.**CONTENIDOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO****Artículo 9. Ámbito de aplicación y jurisdicción.**

El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que delimita las áreas de planeamiento territorial del Cantón San Francisco de Puebloviejo establece las asignaciones de: usos del suelo y las relaciones de compatibilidad;

de ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; y, las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza.

Las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo serán aplicables en todo el territorio del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo, en su suelo urbano y rural, de personas naturales y/o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan sobre él.

Artículo 10. Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto normar el régimen de zonificación, uso y ocupación del suelo a fin de que el Gobierno Autónomo Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo, ejerza sus facultades de regulación, control y sanción.

Artículo 11. Finalidad.

La presente Ordenanza tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del Cantón a través de un adecuado ordenamiento de la estructura territorial, del desarrollo urbanístico y de la distribución de usos y actividades, con el propósito de conservar las características morfológicas y la imagen urbana del Cantón, respetar el patrimonio histórico y cultural y preservar el entorno natural y cultural.

Artículo 12. Vigencia.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá vigencia ordinaria de doce años y podrá ser actualizado su componente urbanístico a través de planes parciales. En el caso de los territorios de comunas rurales, las consideraciones de su plan de vida servirán de insumo para la propuesta de planes parciales de usos comunitarios y comunales que complementen a detalle el Plan de Uso y Gestión de Suelo en esos territorios, los mismos que en base a su autodeterminación solo serán conocidos por el Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Planificación.

No se podrá modificar bajo ningún concepto el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación mediante actos administrativos sino exclusivamente a través de la elaboración de los respectivos planes urbanísticos complementarios que complementen el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 13. Naturaleza jurídica y derechos adquiridos.

Las normas contenidas en esta ordenanza son indicativas y obligatorias para los propietarios del suelo, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana y asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cambio de norma de clasificación del suelo o de la zonificación no confieren derechos adquiridos a los particulares.

Artículo 14. Glosario.

AFECCIÓN: Área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación.

ALTURA DE LOCAL: La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local.

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

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

ÁREAS COMPUTABLES PARA EL COS: Son aquellas áreas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL), menos las áreas no computables.

ÁREAS NO COMPUTABLES PARA EL COS: Son aquellas áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

ÁREA CONSTRUIDA: Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semi abiertas o abiertas excluyendo la tapa gradas en azoteas.

ÁREA CUBIERTA: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

ÁREA DE PLANIFICACIÓN: Constituyen unidades territoriales homogéneas que posibilitaran el diseño e intervenciones urbanísticas sectoriales complementarias que acompañen a las definiciones normativas del PUGS y que se pueden formular a través de instrumentos de planificación y gestión como los planes: parciales, especiales y de vida comunitarios; y, definen polígonos normativos para la asignación, de características urbanísticas del territorio.

ÁREA DE LOTE: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

CALZADA: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CAMINO O CALLE: Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN PLANTA BAJA (COS PB): Relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS PB por el número de pisos asignados.

DERECHO DE VÍA: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

EDIFICIO: Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

FRENTE MÍNIMO: distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para urbanizar.

LÍNEA DE FÁBRICA: La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

LÍNEA DE RETIRO: Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

LOTE: Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

LOTE MÍNIMO: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

POLÍGONO DE ZONIFICACIÓN: Área específica de planificación definida por el PUGS que por su característica de homogeneidad morfológica, paisajística, económico, histórico, cultural y de uso tiene asignaciones propias en las que se define el uso de suelo principal y en función del impacto urbanístico y social la compatibilidad de usos complementarios-permitidos, condicionados y prohibidos y las determinaciones normativas para la urbanización y edificación como son el tamaño de lote, frente mínimo, aislamientos, retiros, coeficientes de ocupación del suelo, altura de edificación.

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

SUELO. Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

URBANIZACIÓN: Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por ordenanza o resolución.

USO DEL SUELO: Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el PDOT y PUGS.

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

CAMINOS RURALES Y VECINALES: Son carreteras convencionales básicas que incluyen a todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, acceso a sitios turísticos.

ZONIFICACIÓN: Es el proceso que tiene como fin desarrollar e implementar el régimen urbanístico del suelo, mediante la normativa urbanística de cada Polígono de Intervención Territorial, que comprende el tamaño de lote y frente mínimo; los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme las asignaciones de este plan.

Artículo 15. Contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo se ha formulado de acuerdo con la siguiente estructura:

- Componente Estructurante
- Componente Urbanístico
- Planes Urbanísticos Complementarios.

Artículo 16. Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Constituyen elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo: los tres volúmenes del documento técnico del componente estructurante; componente urbanístico; y, planes urbanísticos complementarios; y los tres volúmenes de atlas de mapas del componente estructurante; componente urbanístico; y, planes urbanísticos complementarios que constan como anexos de la presente ordenanza.

La Dirección de Planificación previa aprobación del Concejo Municipal queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y gubernamentales, así como a actualizar las actividades económicas que no han sido establecidas dentro de los usos contemplados en el plan.

CAPITULO IV

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Artículo 17. Del componente estructurante.

Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Francisco de Pueblviejo, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.

Forman parte de este componente la interpretación de la estructura urbano-rural; la interpretación de los asentamientos humanos concentrados; y, el modelo de desarrollo urbano y rural.

Este componente permanecerá vigente por doce años.

Sección I. Interpretación de la estructura urbano-rural

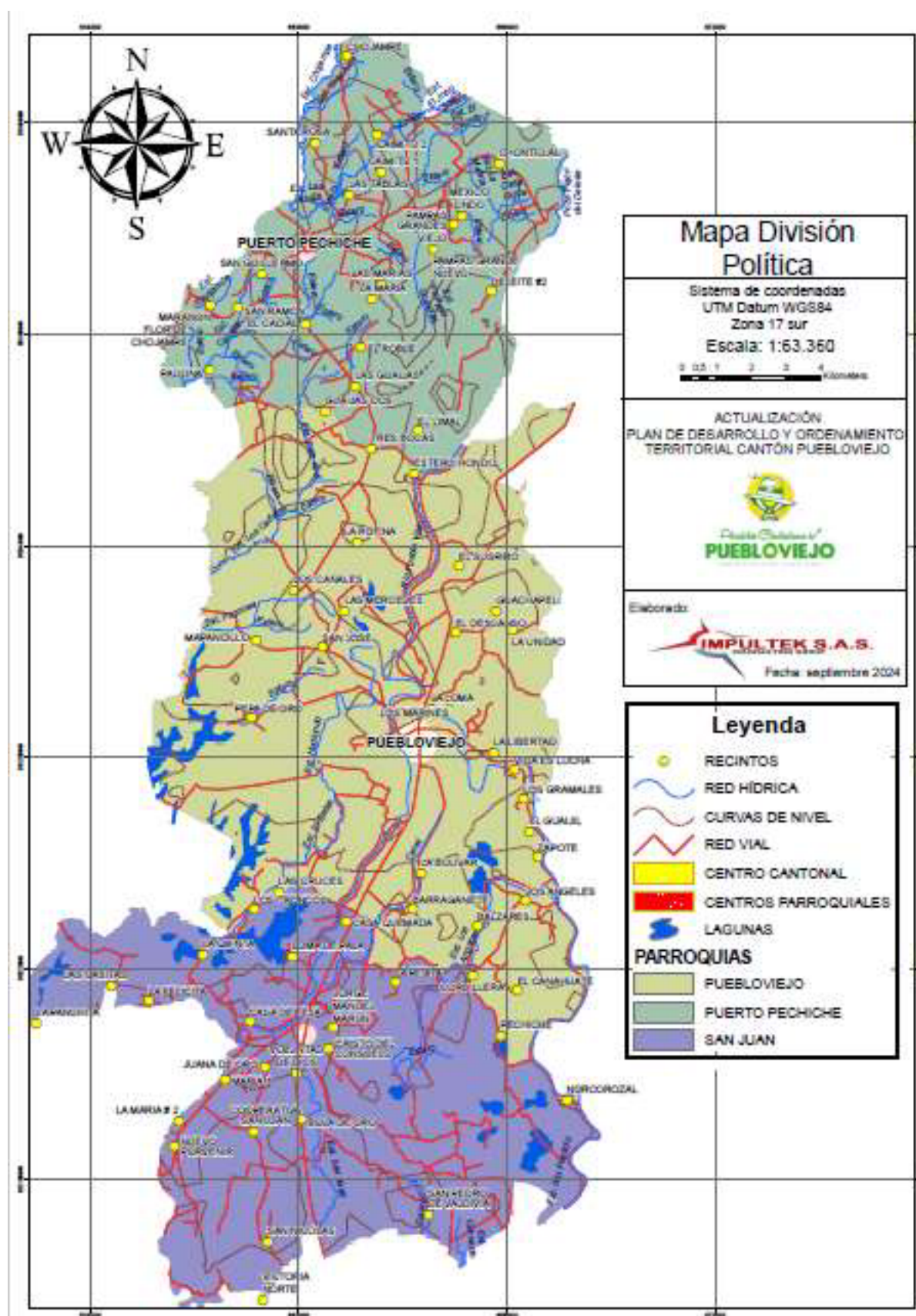
Artículo 18. Ajuste de la estructura urbano rural.

ASENTAMIE NTO HUMANO	TIPO DE ASENTAMIENTO	CLASIFICACI ÓN DE SUELO	PARROQUIA	POBLACIÓN 2024	
				HABITAN TES	PORCENT AJE
Pueblviejo	Cabecera Urbana Cantonal	Urbano	Pueblviejo	9646	23.55%

Guachapeli	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	245	0,60%
La Unidad	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	195	0,48%
San José	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	130	0,32%
Las Mercedes	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	105	0,26%
La Loma	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	157	0,38%
Pepa de Oro	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	113	0,28%
La Libertad	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	46	0,11%
Vida es Lucha	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	49	0,12%
Los Gramales	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	80	0,20%
Los Cañales	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	248	0,61%
El Guaijil	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	43	0,10%
Zapote	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	258	0,63%
La Bolivar	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	91	0,22%
Barraganete	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	63	0,15%
Los Ángeles	Centros urbanos menores	Rural	Pueblviejo	1715	4,19%
Cordillera	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	85	0,21%
Pechiche	Asentamientos Humanos Nucleados	Rural	Pueblviejo	790	1,93%
El Descanso	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	48	0,12%
Mapancillo	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	191	0,47%
Los Troncos	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	67	0,16%
Los Marines	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	145	0,35%
La Josefa	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	65	0,16%
Canahuate	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	55	0,13%
Las Cañitas	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	45	0,11%
La Rufina	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	40	0,10%
El Suspiro	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	64	0,16%
Balzares	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Pueblviejo	193	0,47%

TOTAL, PARROQUIAL				14972	36,55%
ASENTAMIENTO HUMANO	TIPO DE ASENTAMIENTO	CLASIFICACIÓN DE SUELO	PARROQUIA	POBLACIÓN 2024	
				HABITANTES	PORCENTAJE
San Juan	Cabecera Urbana Parroquial	Urbano	San Juan	11876	28,99%
Bola de Oro	Centros urbanos menores	Rural	San Juan	2207	5,39%
María 1	Centros urbanos menores	Rural	San Juan	1080	2,64%
Juana de Oro	Centros urbanos menores	Rural	San Juan	1169	2,85%
La Cooperativa	Asentamientos Rurales Nucleados	Rural	San Juan	596	1,46%
La Pitaya	Asentamientos Rurales Semi Nucleados	Rural	San Juan	497	1,21%
Las Casitas	Asentamientos Rurales Semi Nucleados	Rural	San Juan	464	1,13%
Voluntad de Dios (La Curva)	Asentamientos Rurales Nucleados	Rural	San Juan	432	1,05%
La Panchita	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	312	0,76%
Loma de Paja	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	304	0,74%
San Nicolás	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	297	0,73%
Casa de Teja	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	256	0,62%
Norcorozal	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	252	0,62%
Jorge Manuel Marín	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	146	0,36%
San Pedro de Valdivia	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	156	0,38%
María 2	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	148	0,36%
La Felicita	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	116	0,28%
Victoria Norte	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	88	0,21%
Nuevo Porvenir (Piedra Blanca)	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	84	0,21%
Cristo del Consuelo	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	80	0,20%
Las Cruces	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	76	0,19%
La Quinta	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	68	0,17%
Casa Quemada	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	San Juan	64	0,16%
TOTAL, PARROQUIAL				20768	50,70%
ASENTAMIENTO HUMANO	TIPO DE ASENTAMIENTO	CLASIFICACIÓN DE SUELO	PARROQUIA	POBLACIÓN 2024	
				HABITANTES	PORCENTAJES

Puerto Pechiche	Cabecera Urbana Parroquial	Urbano	Puerto Pechiche	480	1,17%
Deleite	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	136	0,33%
La María	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	95	0,23%
Chojampe	Asentamientos Rurales Semi nucleados	Rural	Puerto Pechiche	179	0,44%
Caimito 2	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	191	0,47%
Santa Rosa	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	68	0,17%
Caimito 1	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	223	0,54%
Chontillal	Asentamientos Rurales Nucleados	Rural	Puerto Pechiche	489	1,19%
Las Tablas	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	107	0,26%
México Lindo	Asentamientos Rurales Semi nucleados	Rural	Puerto Pechiche	287	0,70%
Pampas Grandes Viejo	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	128	0,31%
Pampas Grandes Nuevo	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	117	0,29%
San Guillermo	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	97	0,24%
Marañón	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	95	0,23%
Las Marías	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	128	0,31%
Flor de Chojampe	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	142	0,35%
San Ramón	Asentamientos Rurales Nucleados	Rural	Puerto Pechiche	367	0,90%
El Cadial	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	141	0,34%
El Roble	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	244	0,60%
Paulina	Centros urbanos menores	Rural	Puerto Pechiche	762	1,86%
Las Guaijas	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	59	0,14%
Guaijas 2	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	174	0,42%
El Limal	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	186	0,45%
Tres Bocas	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	147	0,36%
Estero Hondo	Asentamientos Humanos Dispersos	Rural	Puerto Pechiche	179	0,44%
TOTAL, PARROQUIAL				5221	12,75%

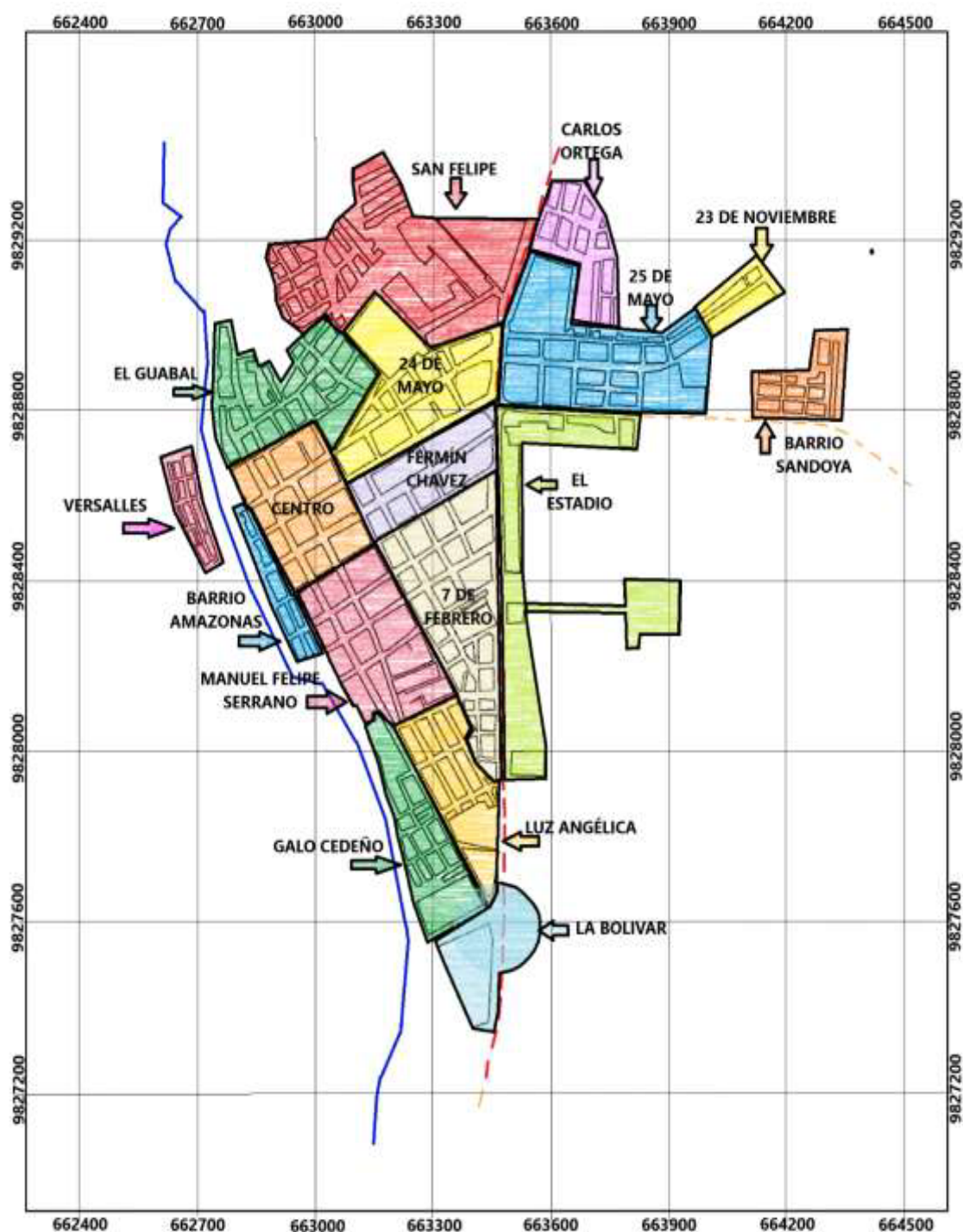


Sección II. Interpretación de los asentamientos humanos concentrados

Artículo 19. Ajuste de los perímetros urbanos.

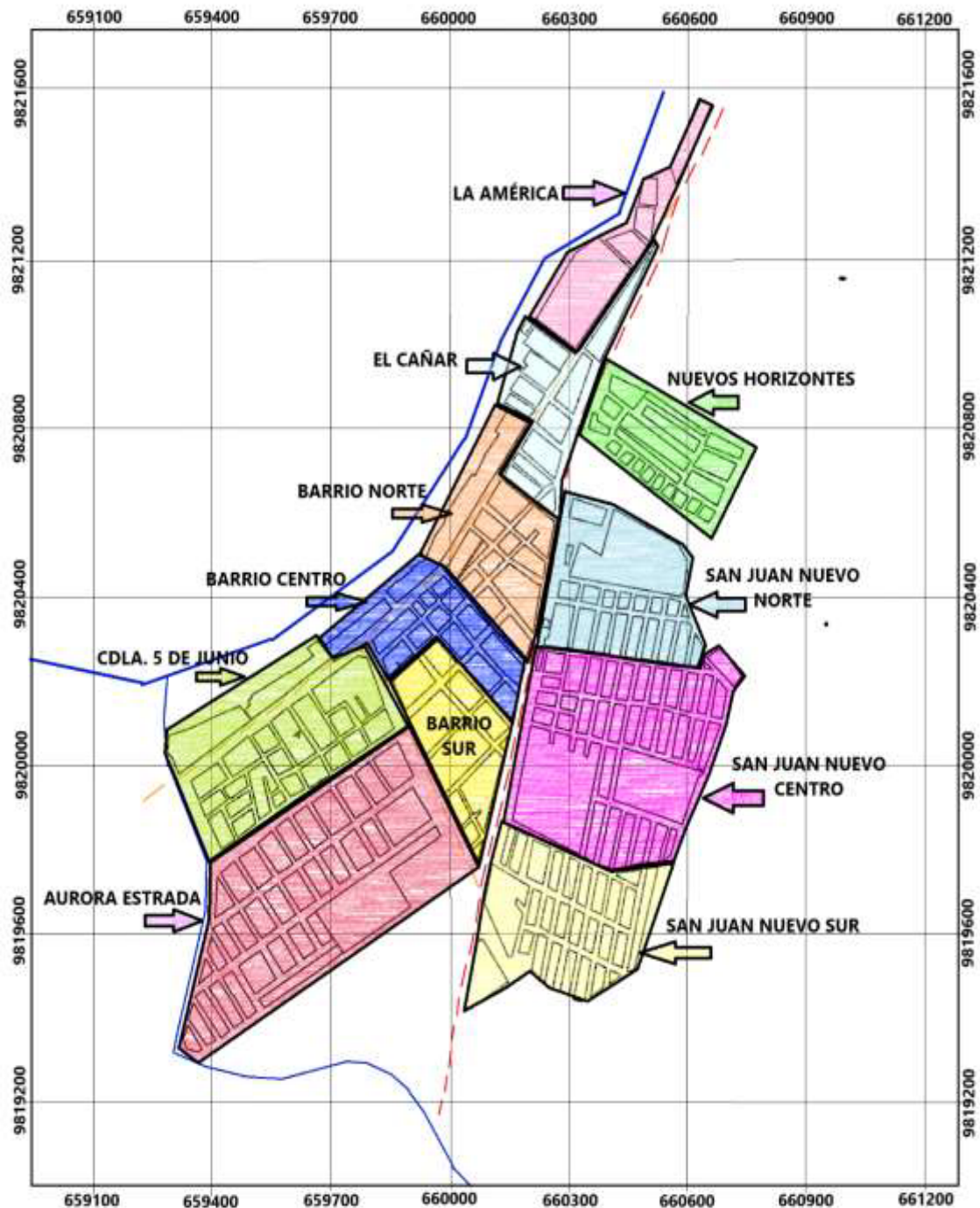
El ajuste de perímetros urbanos se presenta a nivel descriptivo y constan en la tabla que se muestra a continuación; y, a nivel grafico en los planos que se presentan más adelante:

ÁREA URBANA	ZONA URBANA	SECTOR	AREA (Has)	BARRIOS URBANOS
PUEBLOVIEJO	ZONA 1	SECTOR 1	23.12	Barrio Sandoya
				Barrio 25 de Mayo
				Barrio 23 de Noviembre
				Barrio Carlos Ortega
	ZONA 2	SECTOR 2	11.51	Barrio El Estadio
		SECTOR 1	52.58	Barrio 24 de Mayo
				Barrio San Felipe
				Barrio Amazonas
				San Felipe
				Barrio El Guabal
				Versalles
				Barrio Centro
				Barrio Fermín Chávez
		SECTOR 2	47.42	Barrio La Bolívar
				Manuel Felipe Serrano
				Barrio 7 de Febrero
				Barrio Luz Angélica
				Barrio Galo Cedeño



PARROQUIA RURAL	ZONA RURAL	SECTOR	AREA (Has)	SECTORES / BARRIOS, RÚSTICOS O RURALES
SAN JUAN	ZONA 1	SECTOR 1	54.01	El Cañal San Juan Norte Barrio La América San Juan Centro San Juan Sur 5 De Junio Aurora Estrada

	ZONA 2	SECTOR 1	24.37	San Juan Nuevo Norte San Juan Nuevo Centro San Juan Nuevo Sur
--	---------------	-----------------	-------	---



PARROQUIA RURAL	ZONA RURAL	SECTOR	AREA (Has)	SECTORES / BARRIOS, RÚSTICOS O RURALES
PUERTO PECHICHE	ZONA 1	SECTOR 1	13.92	Consolidado 1 No Consolidado 1 No Consolidado 2

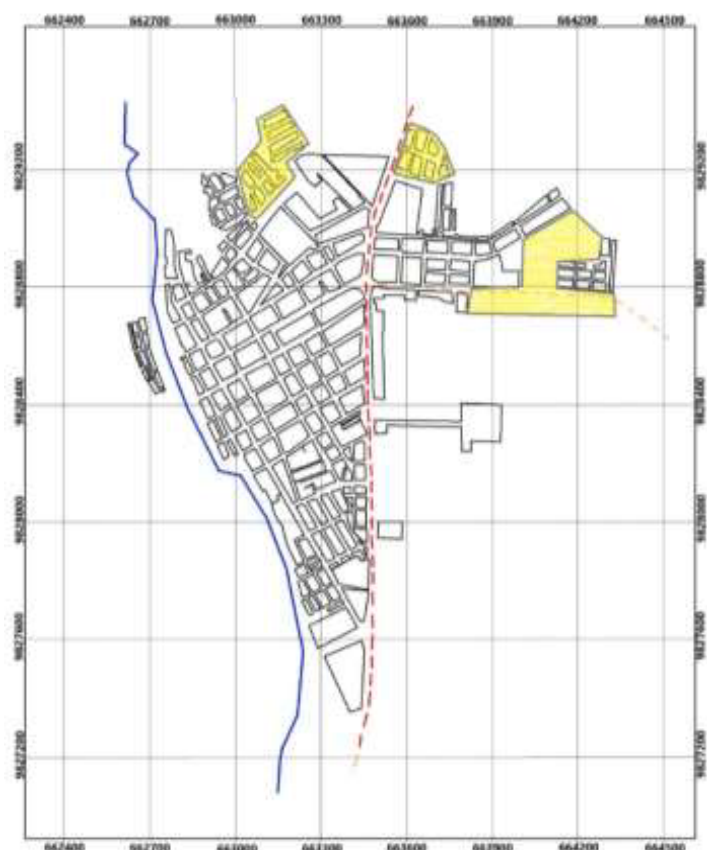


Art. 20. Áreas rurales de expansión urbana.

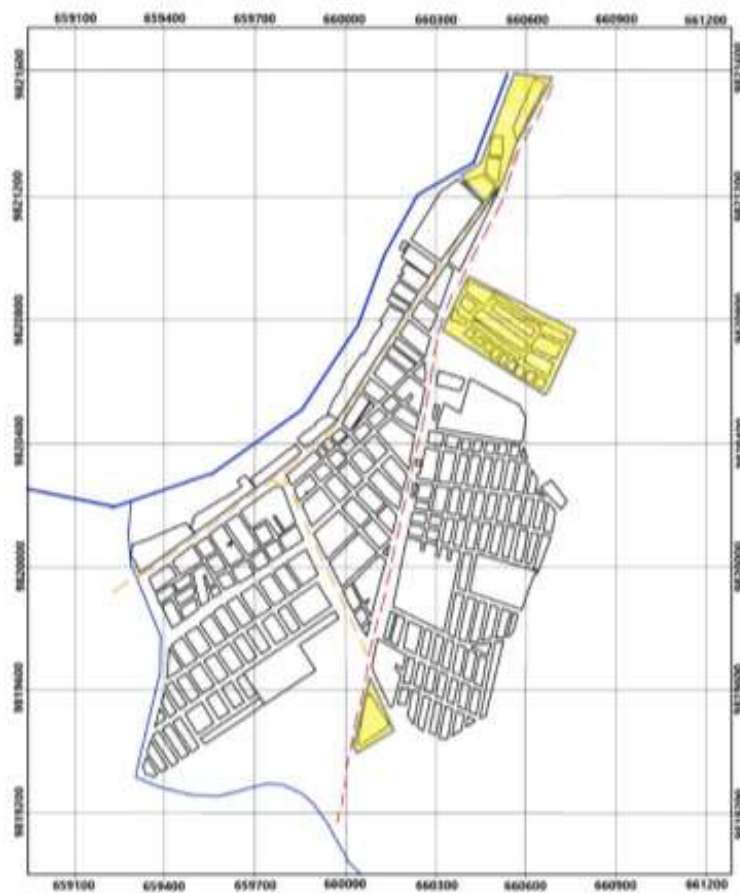
Las áreas rurales de expansión urbana se presentan a nivel descriptivo y de data en la tabla que se muestra a continuación; y, a nivel grafico en los mapas que se presentan más adelante:

PARROQUIA	JERARQUIZACIÓN	TIPO DE SUELO	NOMENCLATURA
Pueblviejo	Cabecera Cantonal	Rural	San Felipe
			Carlos Ortega
			Barrio Sandoya
San Juan	Cabecera Parroquial	Rural	Nuevos Horizontes
			La América
			Gasolinera Terpel
Puerto Pechiche	Cabecera Parroquial	Rural	Sector Centro

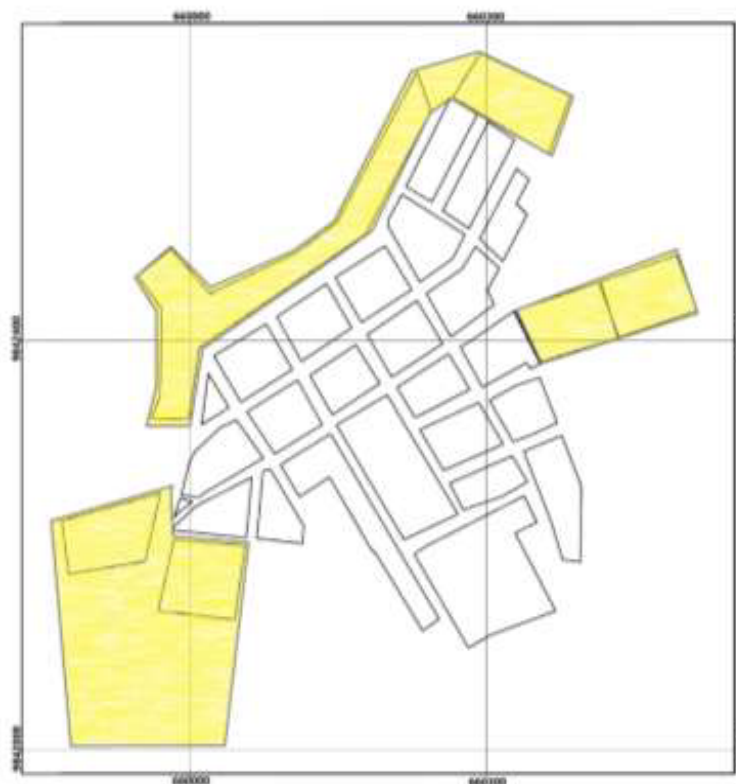
Parroquia Pueblviejo



Parroquia San Juan



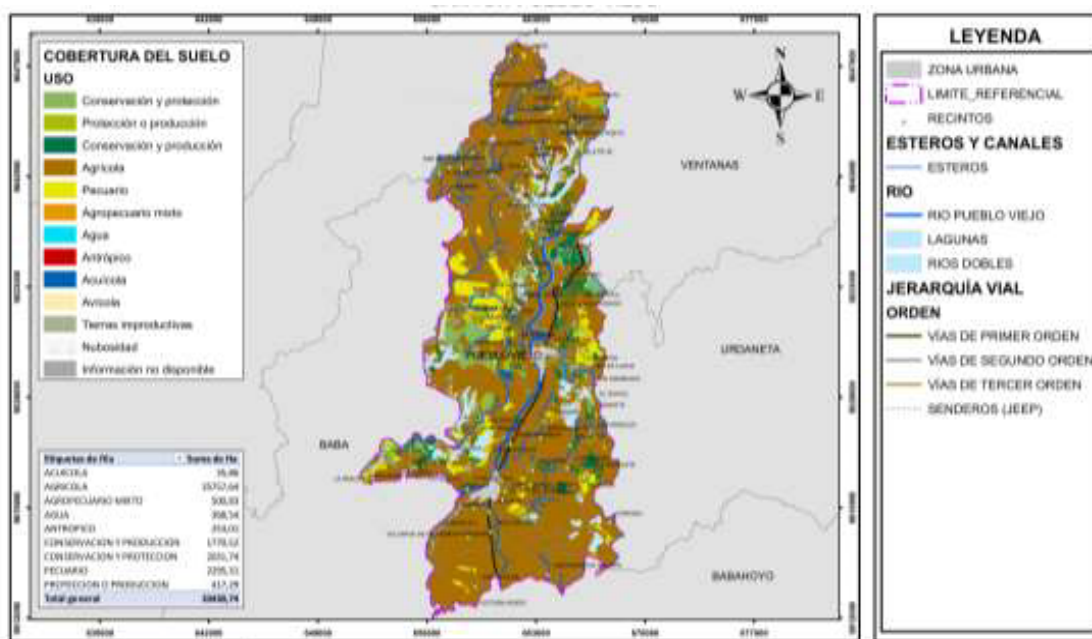
Parroquia Puerto Pechiche



Artículo 21. Áreas rurales de transición agro-urbana.

Las áreas rurales de transición agro-urbana se presentan a nivel descriptivo y de data en la tabla que se muestra a continuación; y, a nivel grafico en los mapas que se presentan más adelante:

PARROQUIA	ÁREAS DE TRANSICIÓN AGRO-URBANA
Puebloviejo	Vía Puerto Pechiche Vía Ventanas Vía Catarama
San Juan	Bola de Oro Juana de Oro La María 1 Jorge Manuel Marún Voluntad de Dios Cristo del Consuelo
Puerto Pechiche	Vía San Guillermo Vía Las Tablas Vía El Cadial



Sección III. Modelo de desarrollo urbano y rural

Artículo 22. Visión de desarrollo urbano y rural.

La visión de desarrollo urbano y rural es la siguiente:

San Francisco de Pueblo Viejo, cantón de agro producción que garantiza la protección ambiental de su territorio y el desarrollo sostenible de sus áreas rurales sin comprometer su entorno natural, promoviendo concentraciones de asentamientos humanos sostenibles y resilientes, estimulando y planificando perímetros urbanos organizados con una ocupación de suelo compacta y una edificabilidad baja, dotada de conectividad y movilidad eficiente y sustentable con espacios públicos inclusivos y equipamientos adecuados para desarrollo económico y productivo de sus habitantes, garantizando la vida justa y equitativa para todos por una administración eficiente.

Artículo 23. Objetivos de desarrollo urbano y rural.

Los objetivos de desarrollo urbano y rural son los siguientes:

ODUR 01. Organizar la estructura urbano rural para inducir, encaminar y desarrollar a los asentamientos humanos de manera resilientes y sostenible.

ODUR 02. Definir el ajuste de los perímetros urbanos para garantizar la consolidación ordenada, y sustentable de las áreas urbanas.

ODUR 03. Determinar los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los aprovechamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos específicos y la gestión del suelo de las áreas urbanas para garantizar su consolidación eficiente, inclusiva y segura.

ODUR 04. Establecer las áreas de acción de los planes maestros sectoriales y los planes parciales para su futuro planeamiento urbano específico.

Parágrafo 1. Clasificación del suelo

Artículo 24. De la clasificación del suelo.

La clasificación del suelo se alimenta de los límites urbanos vigentes aprobados mediante ordenanza, el fraccionamiento del suelo, y los problemas identificados en los asentamientos humanos de hecho. La suma de todas estas variables, geográficas y sociales, permiten establecer el régimen urbano y rural del suelo del cantón San Francisco de Pueblo Viejo.

Artículo 25. Suelo urbano.

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

Artículo 26. Suelo rural.

Es el suelo destinado 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.

Parágrafo 2. Subclasificación del suelo

Artículo 27. De la subclasificación del suelo.

El suelo del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo se sub clasifica en: rural de protección, rural de aprovechamiento, rural de producción, rural de restauración, rural de transición y rural de expansión; y, en urbano de protección, urbano en consolidación y urbano consolidado

Artículo 28. Suelo rural de protección.

Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Esta subclasificación servirá para conservar áreas protegidas de reserva e intangibles y su vegetación arbustiva, arbórea o cualquier cobertura natural que mantenga la vida silvestre y fuentes de agua; para la conservación y recuperación de ecosistemas de bosques húmedos, restauración forestal y el manejo agrosilvopastoril; para la conservación y recuperación de cuerpos de agua y las cuencas y/o riberas de ríos, y la protección de las zonas de riesgo lindantes a los cursos y cuerpos de agua; para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial y la gestión adecuada de las zonas de influencia de las carreteras; y, para la preservación de pueblos, comunidades y nacionalidades nativas. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Artículo 29. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, actividades industriales y agropecuarias, garantizando los derechos de la naturaleza.

Artículo 30. Suelo rural de producción agropecuaria.

Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Esta subclasificación servirá para la

producción agropecuaria con limitaciones moderadas, limitaciones más acentuadas y ligeras limitaciones para la promoción productiva de cultivos subtropicales y tropicales, de acuerdo con la aptitud agrícola. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 31. Suelo rural de restauración.

Es el suelo rural destinado a la recuperación de ecosistemas naturales y la implementación de proyectos agropecuarios, de turismo sostenible y de vivienda sostenible en áreas que han sido invadidas o han iniciado un proceso de antropización dispersa, desorganizada y/o espontánea y que requirieren ser reintegradas a su vocación agrícola, agroturística y/o ambiental. Estas áreas, en ningún caso, podrán ser transformadas a perímetros urbanos. Por el contrario, garantizarán la recuperación agropecuaria y agroturística del territorio, permitiendo excepcionalmente la edificación de vivienda agropecuaria, agroturística y/o sostenible.

Artículo 32. Suelo rural de transición agro-urbana.

Es el suelo rural destinado a la gestión, control, regularización y planificación de asentamientos humanos de hecho que han aparecido de forma espontánea y aleatoria en áreas de eminente vocación agropecuaria o en áreas de protección, provocando serios conflictos de uso, ocupación y gestión del suelo. Manteniendo su clasificación rural, estas áreas se prepararán para que en el futuro se pueda determinar un perímetro urbano (en un horizonte de tiempo no menor a 12 años y siempre y cuando se hayan verificado que las áreas hayan entrado en un proceso sostenido y adecuado de implementación de servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios) para su debido desarrollo y consolidación urbana. No se podrán incluir dentro de esta categoría las áreas que estén identificadas como de alto valor agropecuario o en áreas protegidas.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se ha definido como suelo rural de transición agro-urbana a aquellos suelos que se han identificado como de alto valor agro productivo. Los procedimientos para la transformación de suelo rural a suelo rural de transición agro-urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 33. Suelo rural de expansión urbana.

Es el suelo rural 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. La determinación del suelo rural de expansión urbana se ha realizado en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajusta a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se ha definido como suelo rural de expansión urbana a aquellos suelos que se han identificado como de alto valor agro productivo. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley Orgánica de

Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Se prohíbe, además, la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Artículo 34. Suelo urbano de protección.

Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos concentrados de derecho, debe ser protegido para la conservación y recuperación de cuencas y riberas de ríos, cuerpos de agua que pueden contemplar el desarrollo de proyectos culturales, sociales, paisajísticos, patrimoniales, turísticos y de recuperación ambiental de forma regulada y para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial y la gestión de las zonas de influencia de las carreteras y vías; y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Artículo 35. Suelo urbano en consolidación.

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

Artículo 36. Suelo urbano consolidado.

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

CAPÍTULO V

COMPONENTE URBANÍSTICO

Artículo 37. Del componente urbanístico.

Formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integra los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el Plan de Uso y Gestión del Suelo de acuerdo con los objetivos estratégicos anclados al modelo territorial deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Forman parte de este componente los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los aprovechamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos específicos y la gestión del suelo.

Sección I. Polígonos de Intervención Territorial

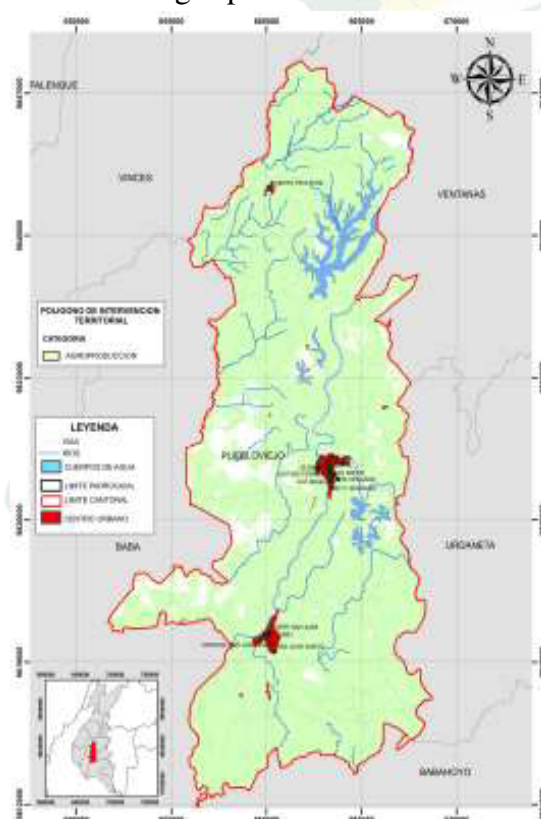
Artículo 38. Descripción normativa y delimitación territorial.

Los polígonos de intervención territorial han sido definidos conceptualmente en base a las características homogéneas que han sido identificadas y propuestas desde las categorías de ordenamiento territorial.

Parágrafo 1. Polígonos de intervención territorial para suelo rural.

SUBCLASIFICACIÓN	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SUELO RURAL.	NOMENCLATURA.	DETALLE.
PRODUCCIÓN.	Agro producción.	PR - AP	
		PR - PT	
	Planta de tratamiento.		
PROTECCIÓN.	Área de protección hídrica.	PR - PH	
	Patrimonio natural.	PR - PN	
	Protección del área urbana.	PR - PAU	
EXPANSIÓN.	Expansión urbana.	PR - EPP PR - ESJ	PUERTO PECHICHE SAN JUAN

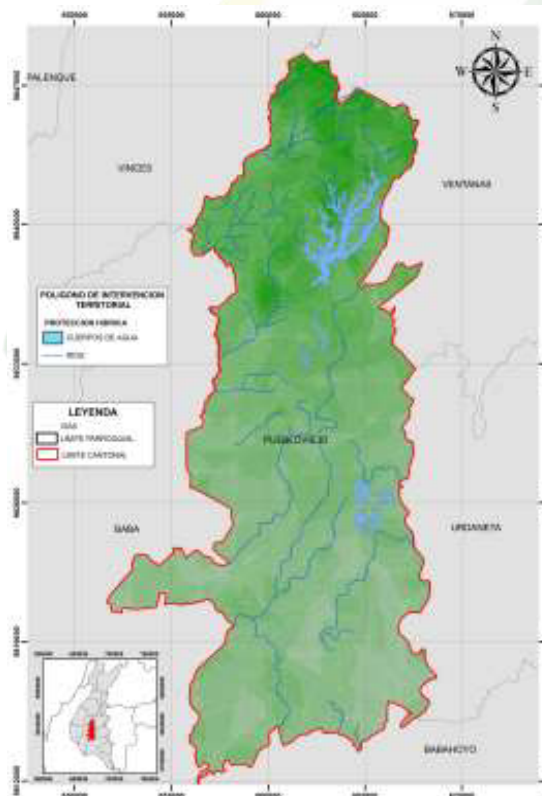
Artículo 39. PIT para suelo rural de agro producción



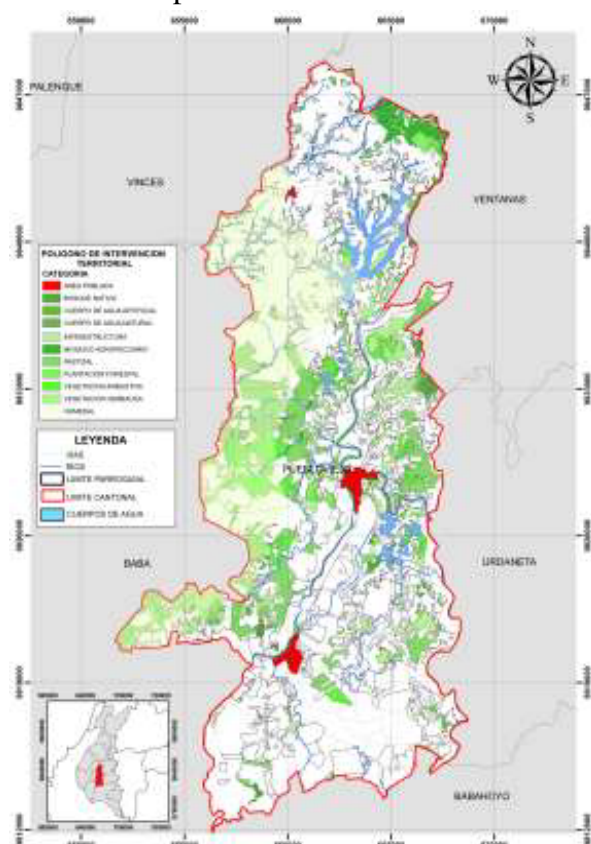
Artículo 40. PIT para suelo rural para planta de tratamiento



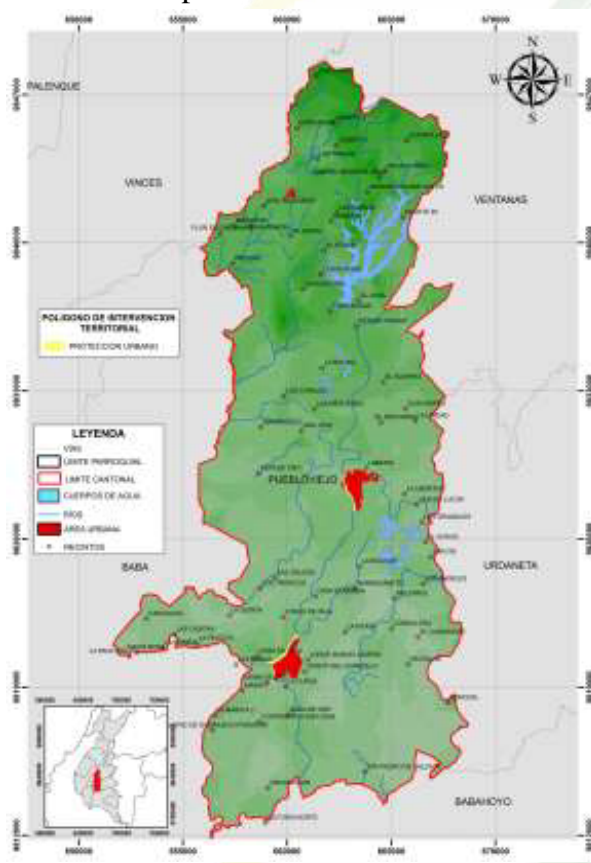
Artículo 41. PIT para suelo rural de protección hídrica



Artículo 42. PIT para suelo rural de patrimonio natural



Artículo 43. PIT para suelo rural de protección del área urbana



Artículo 44. PIT para suelo rural de expansión urbana



Parágrafo 1. Polígonos de intervención territorial para suelo urbano.

PARROQUIA.	SUBCLASIFICACIÓN.	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.	DENOMENCLATURA.	TRATAMIENTO.
CABECERA CANTONAL, SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO.	Consolidado.	Consolidado.	PPU - 01	Conservación.
	No consolidado.	No consolidado.	PPU - 02	Sostenimiento.
	De protección.	De protección.	PPU - 03	Consolidación.
CABECERA PARROQUIAL RURAL PUERTO PECHICHE.	Consolidado.	Consolidado.	PPPR - 01	Conservación.
	No consolidado.	No consolidado.	PPPR - 02	Sostenimiento.
	De protección.	De protección.	PPPR - 03	Consolidación.
CABECERA PARROQUIAL RURAL SAN JUAN.	Consolidado.	Consolidado.	PSJR - 01	Conservación.
	No consolidado.	No consolidado.	PSJR - 02	Sostenimiento.

	De protección.	De protección.	PSJR - 03	Consolidación.
--	----------------	----------------	-----------	----------------

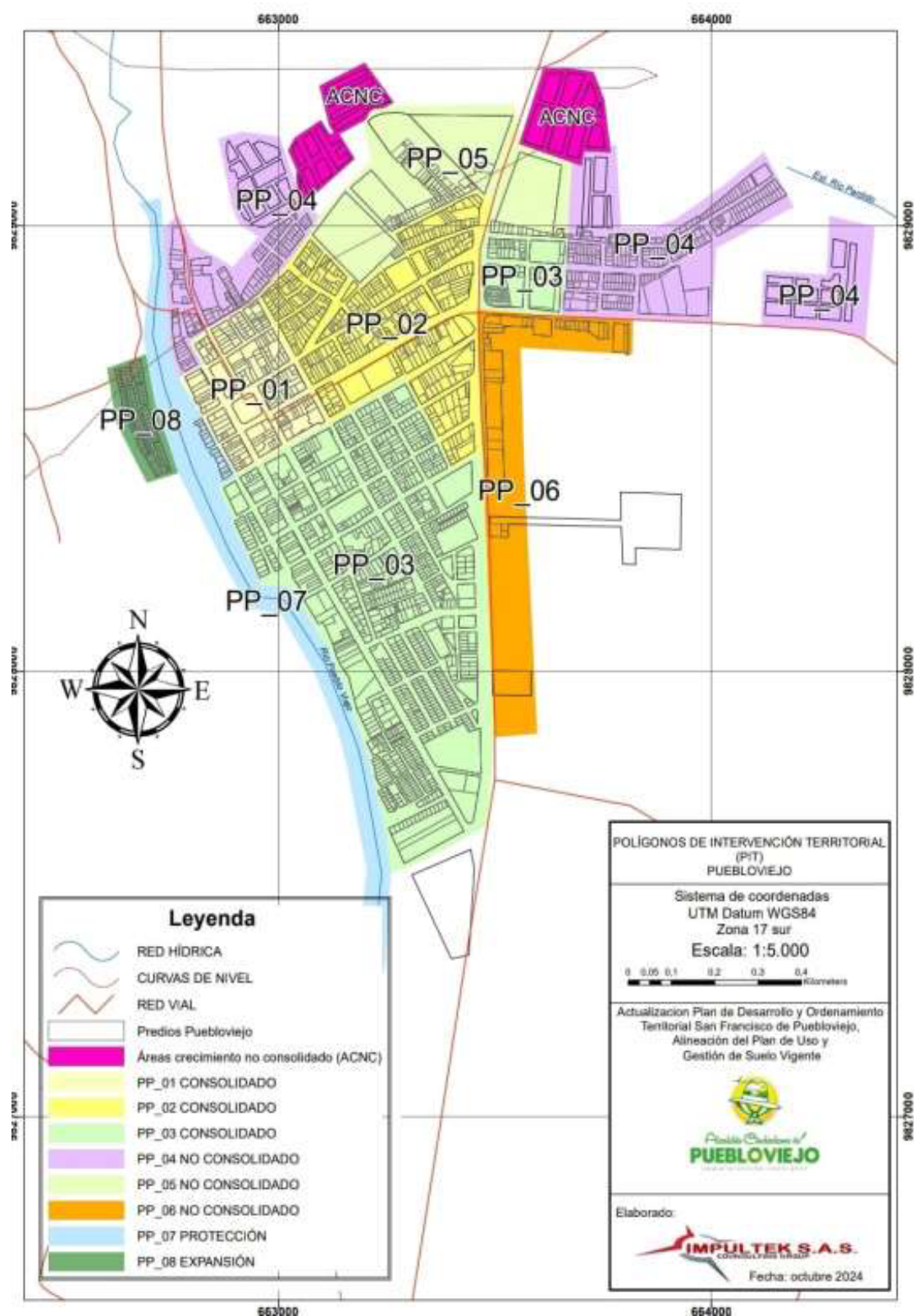
Artículo 45. PIT para suelo urbano de protección. PIT: PP_01.- Este polígono de intervención territorial se destaca por presentar construcciones o bienes patrimoniales registrados en el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, por lo que se pretende aplicar tratamientos de conservación y protección. Además, este PIT, se caracteriza por la alta intensidad de uso de suelo y la presencia de los principales servicios públicos de soporte

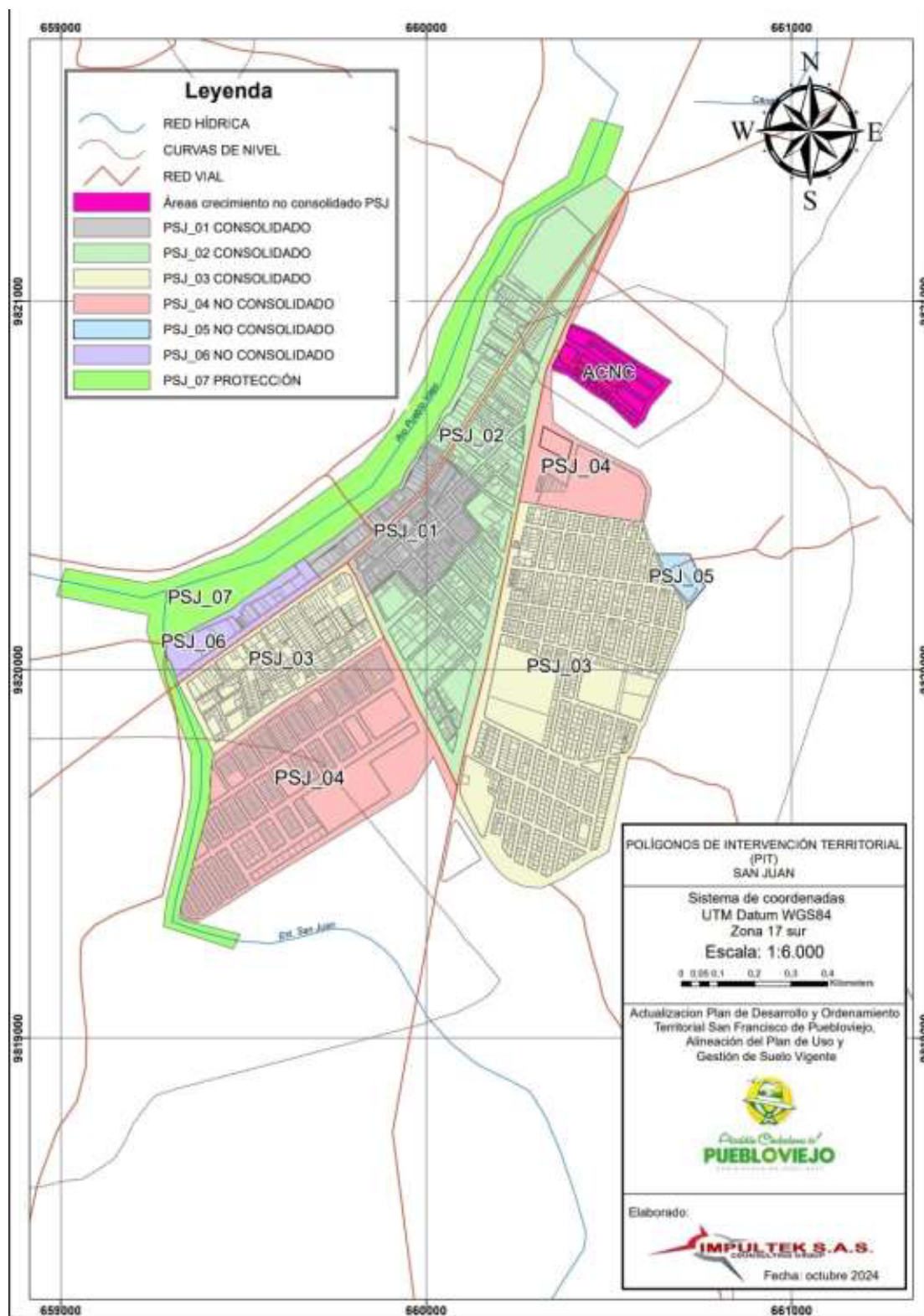
Artículo 46. PIT para suelo urbano en consolidación. PIT: PP_02.- Esta zona se ubica al norte del PIT PP_01 y corresponde también al suelo urbano consolidado. Si bien no se registran construcciones de tipo patrimonial registrados, existe gran intensidad de usos de suelo.

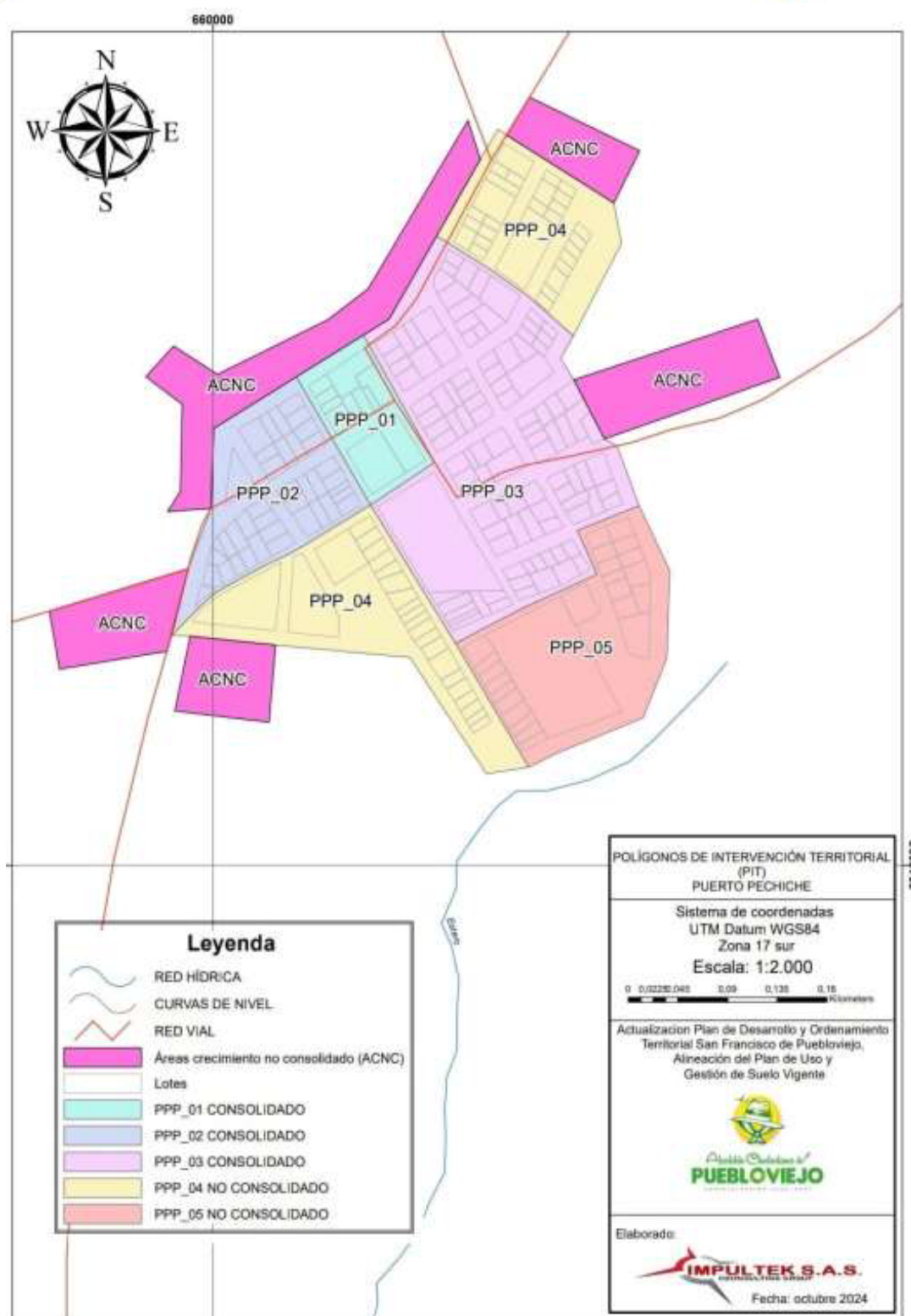
Artículo 47. PIT para suelo urbano consolidado. PP_03.- Corresponde a suelo urbano consolidado también, y comprende barrios como: “Manuel Felipe Serrano”, “Luz Angélica”, “7 de Febrero” entre otros. La mayor parte de los predios están edificados, y aunque existe carencia de algunos servicios públicos de soporte en determinadas zonas, la intensidad de uso de suelo es alto.

Artículo 48. Delimitación de usos de los PIT en el territorio

La delimitación de los polígonos de intervención territorial se encuentra debidamente aplicada en todo el territorio cantonal y cuenta con la respectiva cartografía que se encuentra almacenada en los archivos digitales que hacen parte integrante del expediente técnico del Plan de Uso y Gestión de Suelo y que se anexan a esta ordenanza.







Sección II. Tratamientos Urbanísticos

Artículo 49. Descripción normativa y delimitación territorial.

Cada polígono de intervención territorial deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y en base al incremento los tratamientos urbanísticos adicionales efectuados, se han

definido los tratamientos urbanísticos rurales y los tratamientos urbanísticos urbanos que se presentan en la siguiente tabla:

Parágrafo 1. Tratamientos urbanísticos para suelo rural.

Artículo 50. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de protección.

Se han determinado 3 tratamientos urbanísticos para suelo rural de protección.

Conservación. Para las áreas rurales de protección que posean un alto valor 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.

Recuperación. Para las áreas rurales de protección 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.

Provisión. Para aquellas áreas rurales de protección que se proyectan para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial de las principales carreteras y troncales nacionales.

Artículo 51. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de aprovechamiento.

Se han determinado 4 tratamientos urbanísticos para suelo rural de aprovechamiento.

Mitigación. Para las áreas rurales de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Desarrollo minero. Para las áreas rurales de aprovechamiento que requieran establecer áreas mínimas edificadas para desarrollar la intervención minera, entendiendo que este desarrollo edificatorio es temporal y no requiere la dotación de sistemas públicos de soporte y se dotarán de unidades básicas de saneamiento.

Desarrollo industrial. Para las áreas rurales de aprovechamiento que requieran establecer áreas mínimas edificadas para desarrollar la intervención industrial, entendiendo que este desarrollo edificatorio es temporal y no requiere la dotación de sistemas públicos de soporte y se dotarán de unidades básicas de saneamiento.

Recuperación. Para las áreas rurales de aprovechamiento que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Artículo 52. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de producción.

Se ha determinado 1 tratamiento urbanístico para suelo rural de producción.

Promoción productiva. Para las áreas rurales de producción con la finalidad de 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.

Artículo 53. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de restauración.

Se ha determinado 1 tratamiento urbanístico para suelo rural de restauración.

Recuperación. Para las áreas rurales de restauración que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido a procesos de antropización dispersa, desorganizada y/o espontánea; y que requirieren ser reintegradas a su vocación agrícola, agroturística y/o ambiental; y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Artículo 54. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de transición.

Se han determinado 2 tratamientos urbanísticos para suelo rural de transición.

Promoción productiva de transición. Para las áreas rurales de transición con la finalidad de mantener temporalmente el desarrollo agrícola, ganadero, forestal o de turismo en las áreas que han sido destinadas a la transición agro-urbana.

Desarrollo de transición. Para las áreas rurales de transición que requieran desarrollar áreas urbanizables para su futura incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Artículo 55. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de expansión.

Se han determinado 2 tratamientos urbanísticos para suelo rural de expansión.

Promoción productiva de expansión. Para las áreas rurales de expansión con la finalidad de mantener temporalmente el desarrollo agrícola, ganadero, forestal o de turismo en las áreas que han sido destinadas a la expansión urbana.

Desarrollo de expansión. Para las áreas rurales de expansión que requieran desarrollar áreas urbanizables para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Parágrafo 2. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.

Artículo 56. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano de protección.

Se han determinado 3 tratamientos urbanísticos para suelo urbano de protección.

Conservación. Para las áreas urbanas que posean un alto valor 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.

Recuperación. Para las áreas urbanas 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.

Provisión. Para aquellas áreas urbanas que se proyectan para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial de las principales carreteras y troncales nacionales.

Artículo 57. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano en consolidación.

Se han determinado 3 tratamientos urbanísticos para suelo urbano en consolidación.

Mejoramiento integral. Para las áreas urbanas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de

redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

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

Desarrollo. Para las áreas urbanas 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.

Artículo 58. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano consolidado.

Se han determinado 2 tratamientos urbanísticos para suelo urbano consolidado.

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

Renovación. Para las áreas urbanas 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.

Sección III. Aprovechamientos Urbanísticos

Parágrafo 1. Usos del suelo

Artículo 59. Definición de uso del suelo.

Se entiende como uso del suelo al destino asignado al suelo, con relación coherente a su clasificación y subclasificación. Los usos de suelo pueden ser de carácter general o de carácter específico, es decir, pueden contener una subclasificación.

Dentro de cada polígono de intervención territorial se ha determinado un único uso de suelo general; no obstante, como usos específicos, se ha determinado la compatibilidad de usos de suelo; es decir, a partir del uso de suelo principal, la determinación de los usos del suelo complementarios, los usos de suelo restringidos y los usos de suelo prohibidos; y que han sido ajustados en base a la conveniencia y necesidad específica del territorio sobre el que se norma.

En este sentido, se han determinado:

- Usos del suelo generales;
- Usos del suelo específicos; y,
- Compatibilidad de los usos de suelo

Por otra parte, se podrán adicionar los usos de suelo que no han sido previstos dentro de este documento técnico o cambiar los usos de suelo en excepciones puntuales que por las características propias del polígono de intervención territorial sean justificadas técnicamente

por los responsables técnicos de planificación del gobierno autónomo descentralizado municipal con el debido y sustentado informe de factibilidad y que respaldará la aprobación del cambio y modificación por parte del concejo municipal.

Artículo 60. Usos del suelo generales.

Son los que predominan y caracterizan a un determinado polígono o zona. En la conceptualización de los usos del suelo se entiende como uso general a aquel que caracteriza un determinado ámbito espacial y se identifica como el uso dominante y mayoritario de los predios de un determinado polígono de intervención territorial.

PARROQUIA	POLIGONO DE INTERVENCIÓN	CODIFICACIÓN	USO GENERAL
PUEBLOVIEJO	PP_01	RS	Uso residencial
	PP_02	CS	Comercio y Servicios
	PP_03	RS	Uso residencial
	PP_04	RS	Uso residencial
	PP_05	MM	Mixto o Múltiple
	PP_06	PR	Protección de Riesgo
	PP_07	PR	Protección de Riesgo
	PP_08	RS	Uso residencial
SAN JUAN	PSJ_01	CS	Comercio y Servicios
	PSJ_02	RS	Uso residencial
	PSJ_03	RS	Uso residencial
	PSJ_04	RS	Uso residencial
	PSJ_05	EQ	Equipamiento
	PSJ_06	MM	Mixto o Múltiple
	PSJ_07	PR	Protección de Riesgo
PUERTO PECHICHE	PPP_01	MM	Mixto o Múltiple
	PPP_02	RS	Uso residencial
	PPP_03	RS	Uso residencial
	PPP_04	RS	Uso residencial
	PPP_05	RS	Uso residencial

Artículo 61. Uso residencial – RS.

El **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 de uso residencial se subdivide de acuerdo con la densidad.

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo con los niveles de compatibilidad determinados por este plan u otros instrumentos de planificación.

Artículo 62. Uso comercial y de servicios - CS.

El **uso comercial y de servicios** se destina para las 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.

Artículo 63. Uso mixto o múltiple - MM.

El **uso mixto o múltiple** se destina al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Artículo 64. Uso industrial- IN.

El **uso industrial** se destina a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividades industriales de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. El suelo de uso industrial se subdivide de acuerdo con el impacto.

Artículo 65. Uso equipamiento - EQ.

El **uso equipamiento** se destina a actividades, instalaciones e infraestructuras que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población sin diferencia de su carácter público o privado. Los equipamientos se califican de acuerdo con su naturaleza y su radio de influencia y cobertura.

Artículo 66. Uso de protección del patrimonio histórico y cultural – PP.

El **uso de protección del patrimonio histórico y cultural** se destina a 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 establece en función de parámetros normativos que establezca la autoridad nacional correspondiente.

Artículo 67. Uso agropecuario - AG.

El **uso agropecuario** se destina 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. La determinación del uso de suelo agropecuario se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e implican la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 68. Uso forestal - FR.

El **uso forestal** se destina a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinada en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se establece 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.

Artículo 69. Uso acuícola - AC.

El **uso acuícola** se destina 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 establece 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.

Artículo 70. Uso de protección ecológica - PE.

El **uso de protección ecológica** se destina al 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 considera la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Artículo 71. Uso de aprovechamiento extractivo – AE.

El **uso de aprovechamiento extractivo** se destina al suelo rural dedicado a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de 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 establece en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Artículo 72. Uso de protección de riesgos - PR.

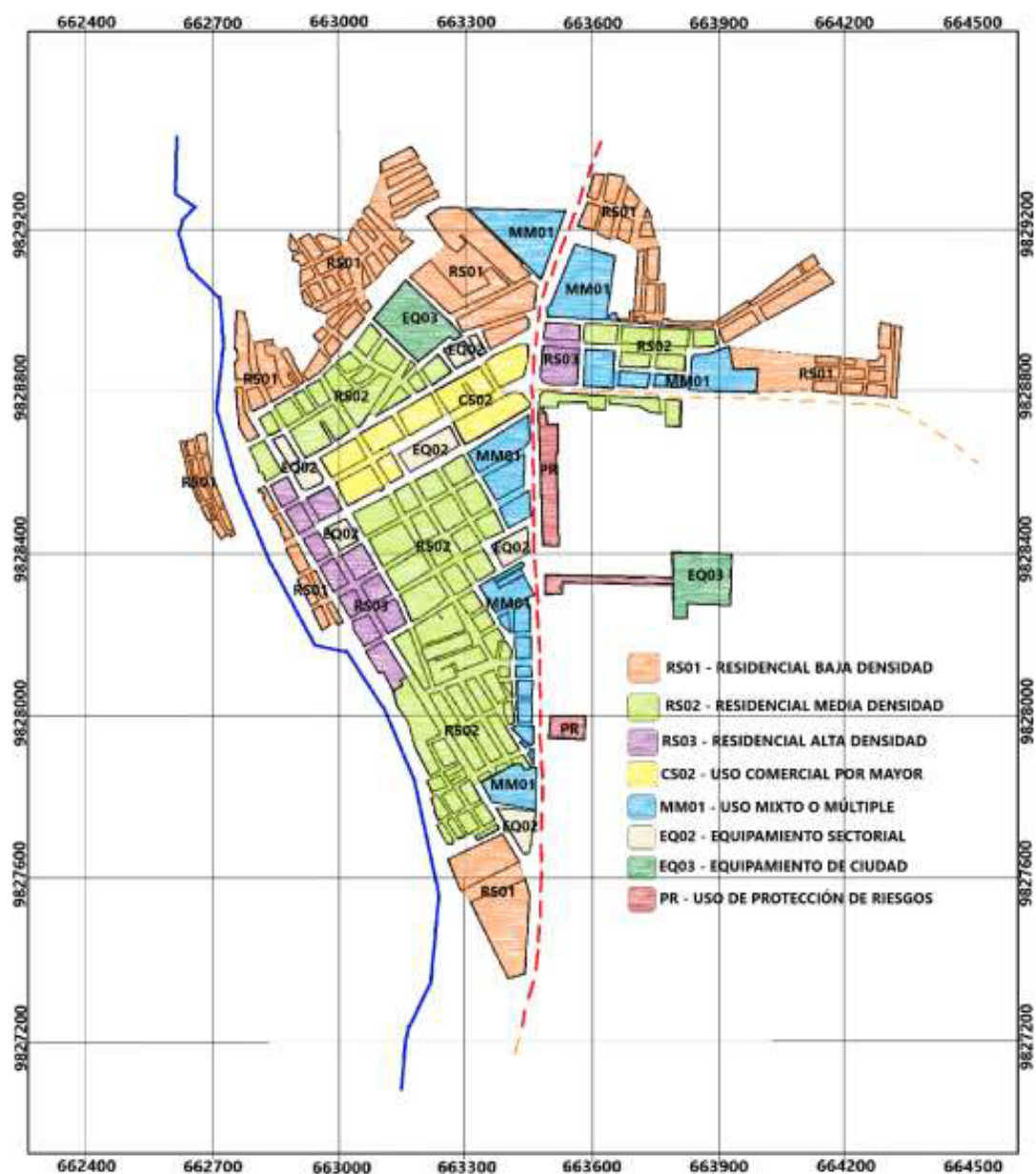
El **uso de protección de riesgos** se destina al suelo urbano o rural en el que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenazas y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

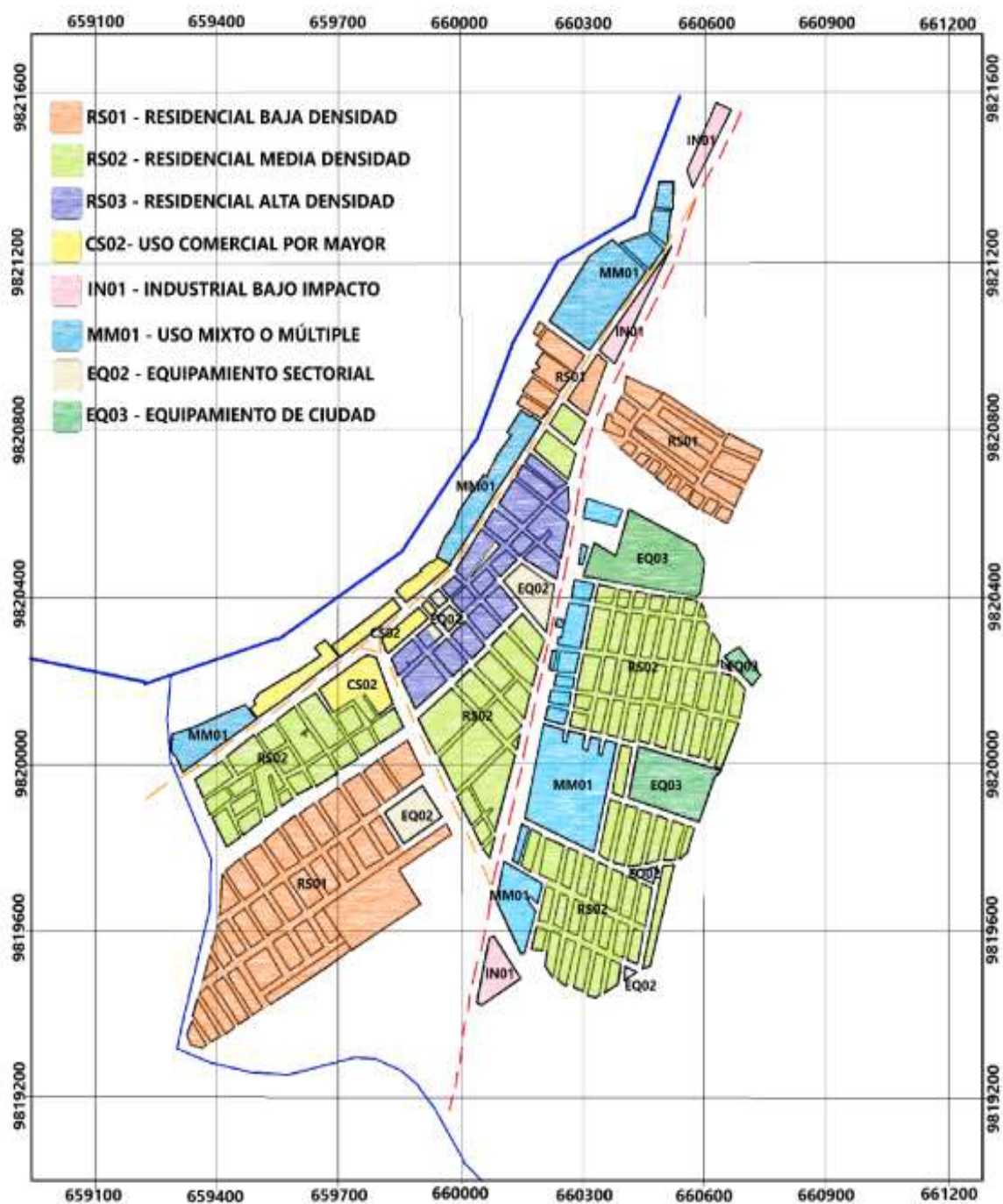
Artículo 73. Usos del suelo específicos

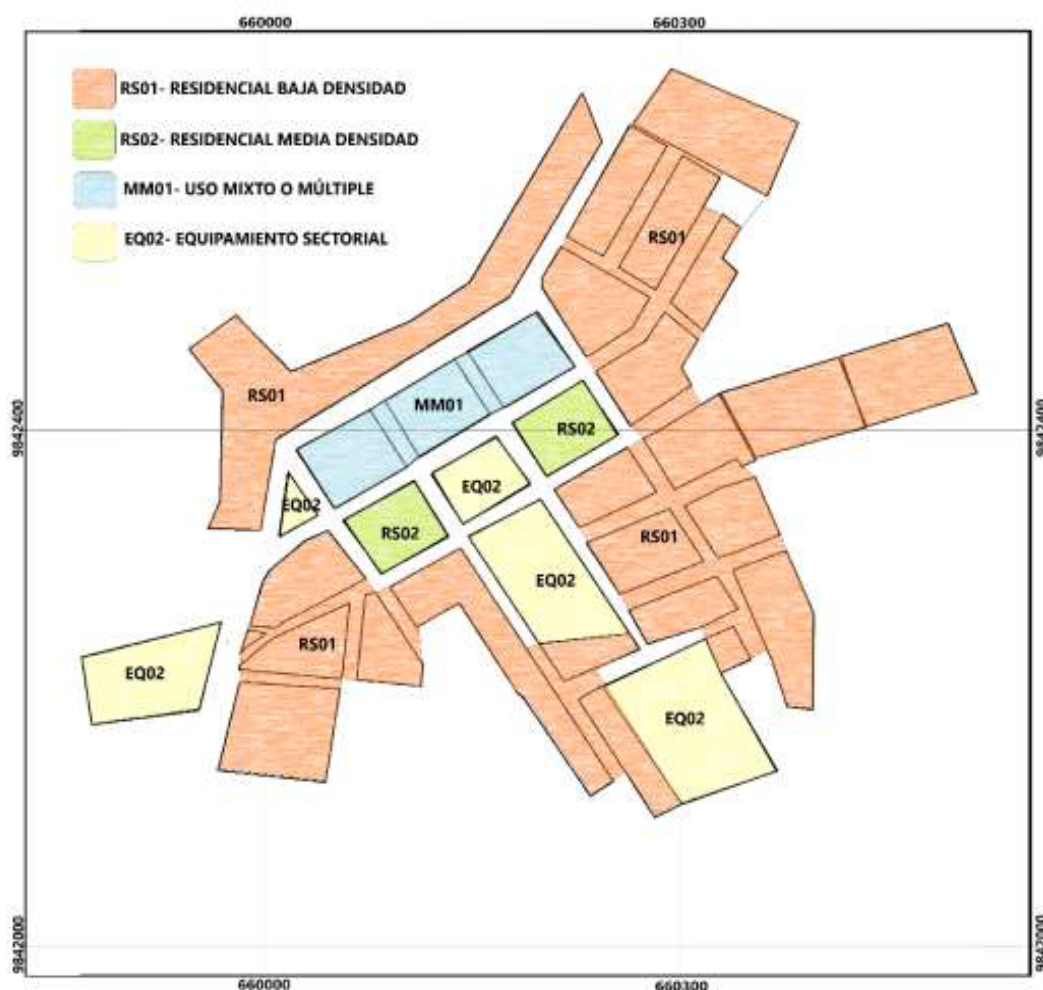
En la conceptualización de los usos del suelo se entiende como usos específicos a todos aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en los predios de un determinado polígono de intervención territorial.

PARROQUIA	POLIGONO DE INTERVENCIÓN	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS
PUEBLOVIEJO	PP_01	RS	RS01, RS02, MM01, EQ01, PP01
	PP_02	CS	CS02, RS02, EQ02, EQ03, MM01
	PP_03	RS	RS02, MM01, EQ01, EQ02, RS03, IBI, IN02

	PP_04	RS	RS01, RS02, MM01, IN01
	PP_05	MM	MM01, IN01, IN02
	PP_06	PR	PR
	PP_07	PR	PR
	PP_08	RS	RS01
SAN JUAN	PSJ_01	CS	CS02, RS03
	PSJ_02	RS	RS02, RS03, RS01, MM01, IN01, EQ01, IBI
	PSJ_03	RS	RS02, MM01, EQ01, EQ03
	PSJ_04	RS	RS01, EQ03, MM01
	PSJ_05	EQ	EQ03
	PSJ_06	MM	MM01, CS02
	PSJ_07	PR	PR
PUERTO PECHICHE	PPP_01	MM	MM01, EQ01, RS01
	PPP_02	RS	RS01
	PPP_03	RS	RS01, MM01
	PPP_04	RS	RS01
	PPP_05	RS	RS01, EQ02







Artículo 74. Uso residencial de baja densidad – RS01.

Se aplica a las zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse vivienda unifamiliar con un máximo de dos pisos de altura.

Artículo 75. Condiciones de implantación en zonas RS01.

El uso residencial de baja densidad tendrá las siguientes condiciones de implantación:

- Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el equipamiento proyectado;
- Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB en estos usos.

Artículo 76. Uso residencial de media densidad – RS02.

Se aplica a las zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Artículo 77. Condiciones de implantación en zonas RS02.

El uso residencial de media densidad tendrá las siguientes condiciones de implantación:

- Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el equipamiento proyectado;
- Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COS total al uso principal.

Artículo 78. Uso residencial de alta densidad – RS03.

Se aplica a las 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.

Artículo 79. Condiciones de implantación en zonas RS03.

El uso residencial de alta densidad tendrá las siguientes condiciones de implantación:

- Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el desarrollo de sus proyectos.

Artículo 80. Actividades del uso de suelo residencial – RS.

Las actividades del uso de suelo residencial – RS, se presentan en la siguiente tabla:

USO ESPECÍFICO.	CÓDIGO.	ACTIVIDADES.	OBSERVACIONES.
Residencia urbana (baja y media densidad).	RU	Unifamiliar. Bifamiliar. Conjuntos habitacionales	De acuerdo con las especificaciones del PIT correspondiente.
Residencia rural.	RR	Unifamiliar. Bifamiliar.	En función al lote o parcela, de acuerdo a las especificaciones del PIT correspondiente.

Artículo 81. Uso comercial por menor – CS01.

Se aplica al suelo que alberga zonas comerciales de venta de bienes de consumo directo y bienes de primera necesidad a nivel comunal, barrial o sectorial.

USO.	TIPOLOGÍA.	SIMBOLOGÍA.	ESTABLECIMIENTOS.
COMERCIO BARRIAL TIPO C.	Comercio básico CB 1.	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confitería, floristería, fotocopadoras, alquiler de vídeos.
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.

	Servicios básicos CB2.	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices teñido de prendas sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zonas
	Oficinas administrativas CB 3.	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 m2.
	Alojamiento doméstico, CB4.	CB4	Casa de huéspedes posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.

Artículo 82. Uso comercial por mayor – CS02.

Se aplica al suelo que alberga zonas comerciales de venta de bienes de consumo al por mayor como grandes almacenes, supermercados, etc.

Artículo 83. Oficinas – CS03.

Se aplica al suelo que alberga zonas destinadas al uso de oficinas públicas y privadas.

Artículo 84. Estacionamientos – CS04.

Se aplica al suelo que alberga zonas específicas para parqueaderos de automóviles en áreas abiertas o áreas edificadas para al público en general.

Artículo 85. Servicios – CS05.

Se aplica al suelo que alberga zonas en las que se encuentran instalaciones que prestan servicios de toda índole.

Artículo 86. Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las normas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso, que serán determinadas por la autoridad técnica municipal, previo informe de la Unidad Municipal de Ambiente y de la Dirección Municipal de Obras Públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la legislación ambiental local vigente y las disposiciones de la unidad municipal de ambiente y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP),

materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al reglamento ambiental para operaciones hidrocarbúricos del Ecuador, a las normas de urbanismo y arquitectura, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de unidad municipal de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Artículo 87. Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios

- Los centros de diversión que correspondan a comercial mayor no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.
- Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a comercial mayor que formen parte o estén integrados a hoteles que cuenten con la debida autorización municipal.
- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las normas de urbanismo y arquitectura y las disposiciones establecidas en la ordenanza ambiental.
- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, que tengan en la comisaría municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la unidad municipal de ambiente.
- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección Municipal de Planificación y se sujetarán a los requerimientos de la ordenanza municipal vigente, previamente a la autorización por parte del concejo municipal.
- Las normas enunciadas de distancias no son aplicables a los centros de diversión: comercial mayor, existentes o nuevos, que se implanten en áreas de uso de suelo RS03 o Múltiple MM01, definidas para zonas rosa.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
 - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y

- de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida, centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.
- Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio.
 - Una distancia de 150 metros a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
 - A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
 - A 1.000 metros del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
 - A 1.000 metros de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 metros de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras norte y sur, según la graficación en el plano de zonificación de esta ordenanza.
 - Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas.
 - Cuando se trate de gasolineras y estaciones de servicio existentes y en funcionamiento, cuyo uso sea compatible pero que no cumplen con las condiciones de implantación, la Dirección Municipal de Planificación emitirá un informe técnico favorable siempre y cuando presenten:
 - Certificado Ambiental emitido por la unidad municipal de ambiente;
 - Informe favorable del Cuerpo de Bomberos del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo;
 - Informe de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos; e,
 - Informe de movilidad emitido por la Dirección de Planificación.
 - Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la unidad municipal de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
 - Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general,

electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los centros de revisión y control vehicular.

- Las distancias para establecimientos nuevos se aplicarán de forma recíproca entre las actividades a implantarse en los usos señalados.

Artículo 88. Actividades del uso de suelo comercial y de servicios – CS.

Las actividades del uso de suelo comercial y de servicios – CS, se presentan en la siguiente tabla:

USO.	TIPOLOGÍA.	SIMBOLOGÍA.	ESTABLECIMIENTOS.
COMERCIO SECTORIAL TIPO C.	Comercios especializados CS1.	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidoras de flores y artículos de jardinería, galerías arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyería, relojería, óptica, juguetería, Venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías. Venta de botellas cerradas mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos. Repuestos y accesorios para automóviles, venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, Internet, cabinas telefónicas, café net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y belleza (SPA). Venta de alimentos y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías.
	Servicios especializados. A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos reparación de relojes, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.

	Servicios especializados. B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
	Comercios de menor escala. CS4	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Conversión temporal. CS5	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	Oficinas administrativas. 2	CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas.
	Alojamientos. CS7	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apartamentos-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
		CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos menos de 6 habitaciones.
	Centros de juego. CS8	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong bingos, salas de bolos

Artículo 89. Uso mixto o múltiple – MM01.

Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten.

Artículo 90. Condiciones de implantación en zonas mixto o múltiple MM01

En áreas de uso múltiple, el uso residencial no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Artículo 91. Actividades del uso de suelo mixto o múltiple – MM.

Las actividades del uso de suelo mixto o múltiple – MM, se presentan en la siguiente tabla:

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Mixto o Múltiple	MM	Mixto o Múltiple	MM01	Usos diversos de carácter Barrial, zonal y de ciudad

				Compatibles en los cuales está Presente el uso residencial
--	--	--	--	--

Artículo 92. Uso industrial de bajo impacto – IN01.

Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

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

Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

Artículo 93. Condiciones de implantación en zonas de uso industrial - IN01.

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las normas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las normas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán la correspondiente autorización administrativa municipal.

Artículo 94. Uso industrial de mediano impacto – IN02.

Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo con la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las

condiciones de la correspondiente guía de práctica ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un plan de manejo ambiental aprobado.

Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la dependencia municipal ambiental.

Artículo 95. Condiciones de implantación en zonas de uso industrial - IN02.

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las normas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las normas de urbanismo y arquitectura, así como a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán las correspondientes autorizaciones administrativas municipales.

Artículo 96. Uso industrial de alto impacto – IN03.

Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.

Artículo 97. Condiciones de implantación en zonas de uso industrial - IN03.

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las normas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la Dirección de Planificación municipal previo informe de la dependencia municipal ambiental.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las normas de urbanismo y arquitectura, así como a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán las correspondientes autorizaciones administrativas municipales.

Artículo 98. Condiciones de implantación de urbanizaciones y parques industriales

- Todas las implantaciones de urbanizaciones y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.
- Se respetará la asignación y tipología industrial establecida en el presente plan así como la zonificación establecida para edificación y habilitación del suelo, sin perjuicio de lo prescrito para proyectos urbano-arquitectónicos especiales previstos en el ordenamiento jurídico municipal.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para procesos industriales, distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- Se prohíbe expresamente el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el industrial.
- Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos permitidos y complementarios asignados a cada sector, que serán determinados en la ordenanza respectiva.
- Para todos los parques industriales el municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- Los proyectos de urbanizaciones de tipo y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: estudios de impacto vial, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad integral, los que serán validados por la entidad competente.
- Los parques industriales contarán obligatoriamente con un reglamento interno que detalle disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias.
- El Reglamento no es parte constitutiva de la ordenanza del parque industrial ni puede constituirse como anexo de esta.

Artículo 99. Actividades del uso de suelo industrial – IN.

Las actividades del uso de suelo industrial – IN, se presentan en la siguiente tabla:

TIPO DE IMPACTO.	CÓDIGO.	ACTIVIDADES.	OBSERVACIONES - TIPO DE REGULARIZACIÓN.
Industrial de bajo impacto.	IBI	MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos	Certificado ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias

		de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos cosméticos, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales; ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, bicicletas y repuestos	
Industrial de mediano impacto.	IMI	Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, armado de motocicletas, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, betunes), telas productos textiles (tinturados), yute, (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, lucetas de recubrimiento), productos de grafito.	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias
Industrial de alto impacto.	IAI	Fabricación y procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas), metalmecánica, asbestos, asfalto, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes,	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias

		fundición, aleación u reducción de metales, caucho natural y sintético (llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), procesamiento de madera (triples, pulpas u aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido u productos de tipo pesado, metal u productos de metal, fabricación de partes de automóviles y camiones, pinturas, barnices, plásticas (procesamiento de productos), tabaco, curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio, buegas de granos y silos, aserraderos, bodegas madera, plantas frigoríficas, bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, baluqueras y tabiques, porcelanizadas (muebles de baño, cocina), yeso e imprentas industriales. Operación de Fábricas para pasteurización y/u procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla y sus derivados (Capacidad 25000 - mayor).	
Industrial de alto riesgo.	IAR	Incineración de residuos, productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoníaco, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, celulosa, agentes exterminadores, insecticidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, resinas sintéticas y plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídricos, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos, entre otros de alto impacto.	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias
Industria de apoyo a la producción.	IPP	Centros de acopio, plantas de procesamiento, industrias amigables con el medio.	Estas Industrias no serán de mediano y alto impacto, son para la producción sostenible

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Equipamiento	EQ	Equipamiento Barrial	EQ01	Escolar (nivel básico); preescolar; bibliotecas barriales; subcentro de salud; centros infantiles; casas cuna y guarderías; centros de estimulación temprana; parques infantiles; parque

				barrial; parques de recreación pasiva; parque sectorial; centro de culto hasta 200 puestos; capillas; unidades de vigilancia de policía (UPC); unidades de control del medio ambiente; parada de buses; estación de taxis; parqueaderos públicos motorizados y no motorizados; alquiler de caballos en sitio; baterías sanitarias; lavanderías públicas.
		Equipamiento sectorial o zonal	EQ02	Colegios secundarios; unidades educativas (niveles básicos y bachillerato); instituciones de educación especial; centros e institutos tecnológicos superiores; centros de investigación y experimentación - forma parte de una institución Pública o privada; representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/ o virtuales; escuelas talles; centros artesanales y ocupacionales; centros de capacitación laboral; institutos técnicos; institutos de idiomas; cursos y capacitación; academia de artes marciales; agencias de modelos; centro de enseñanza de idiomas; centro de enseñanza para conductores de no profesionales; centros de enseñanza para conductores profesionales; centro de nivelación académica; centro de interpretación de la naturaleza: museo ecológico; jardín botánico; miradores observatorios; puntos de información; teatros de hasta 300 puestos; auditorios de hasta 300 puestos; cines de hasta 300 puestos; bibliotecas; museos de artes populares; sala de exposiciones; galerías públicas de arte; centros de promoción popular; centros culturales; centros de documentación; centro de rehabilitación; clínicas (máximo 15 camas de hospitalización); centros de salud; unidad de emergencia; consultorios médicos desde 6 unidades de consulta; hospital del día; hospitales entre (15 a 25 camas); asilo de ancianos; orfanatos; centro de

				formación juvenil y familiar; centros de reposo; albergues de asistencia social; canchas deportivas excepto canchas de futbol; alquiler de canchas de vóley; gimnasios: con equipos básicos (incluye sala de aeróbicos); coliseos y polideportivos; estadios; parque de diversión; plaza de toros; alquiler de canchas de futbol en césped sintético; piscinas; termas de balnearios; centro de espectáculos; parque zonal; centros recreativos y/o deportivos públicos o privados; karting; gallerías; iglesias hasta 500 puestos; templos; estación de bomberos; cuartel de policía; centro de detención provisional; penitenciarias; correos; agencias municipales; oficinas de agua potable; energía eléctrica; teléfonos; sede de gremios y federaciones de profesionales; administraciones zonales; representaciones diplomáticas; consulados; embajadas; organismos internacionales; venta de ataúdes tanatopraxia; funerarias y salas de velación sin crematorios; cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones; fosas nichos; criptas; osarios; con o sin crematorio y columbarios; adscritos al cementerio. (área min. 2 ha.); centros de revisión vehicular; estacionamiento de buses de urbanos; centros de revisión vehicular; terminales de transferencia de transporte público; transporte terrestre turístico; estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada; estación de bombeo; tanques de almacenamiento de agua; estaciones radioeléctricas; centrales fijas y de base de servicios de fijo y móvil; terrestre de radio comunicación; plantas potabilizadoras; subestaciones eléctricas; antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones; planta de tratamiento y energía eléctrica depósito de desechos industriales.
--	--	--	--	--

		Equipamiento de ciudad	EQ03	Universidades y escuelas politécnicas; centros de documentación; casas de la cultura; teatros mayores a 300 puestos; auditorios mayores a 300 puestos; cines mayores a 300 puestos; museos; cinematecas; hemerotecas; hospital de especialidades; hospital general (más de 25 camas de hospitalización); centro de protección de menores; jardín botánico; zoológicos; parque de ciudad o metropolitano; parque de fauna y flora silvestre; teleférico; estadio (más de 2500 personas); plazas de toros (más de 1000 personas); catedral; centro de culto religioso más de 500 puestos; convento monasterios; instalaciones militares; cuarteles militares; cárceles; centro de rehabilitación social; alcaldía; sedes principales de entidades públicas; centros administrativos nacionales; centros administrativos provinciales; centros administrativos distritales; parques cementerios o camposantos con salas de velaciones; fosas nichos; criptas; osarios; con o sin crematorio y columbarios; adscritos al cementerio. (área min. 5 ha.); aeropuertos civiles y militares; estaciones de ferrocarril de pasajeros; estaciones de ferrocarril de carga; terminales de buses interprovinciales por carretera; terminales de carga por carretera; tratamiento de desechos sólidos y líquidos; plantas procesadoras; incineración; lagunas de oxidación; rellenos sanitarios; botaderos.
--	--	------------------------	------	--

Artículo 106. Uso de protección del patrimonio histórico y cultural – PP01.

Las áreas de uso de protección del patrimonio histórico y cultural se destinan a perímetros ocupados por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse.

Artículo 107. Condiciones de implantación en zonas de protección del patrimonio histórico y cultural - PP01

- Toda construcción o habilitación del suelo con uso Patrimonial y Cultural se someterá a lo establecido en este libro y a las disposiciones de la Ordenanza de Áreas Patrimoniales vigente a la fecha en que se solicite la autorización.

Artículo 108. Actividades del uso de suelo de protección del patrimonio – PP.

Las actividades del uso de protección del patrimonio – PP, se presentan en la siguiente tabla:

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Protección del patrimonio histórico y cultural	PP	Protección del patrimonio histórico y cultural	PP01	Áreas históricas, hitos arquitectónicos urbanos y territoriales y zonas arqueológicas

Artículo 109. Uso agropecuario – AG01.

Las áreas de uso agropecuario se destinan a perímetros 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.

Artículo 110. Condiciones de implantación en zonas de uso agropecuario -AG01.

- 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 implican la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 111. Actividades del uso de suelo agropecuario – AG.

Las actividades del uso agropecuario – AG, se presentan en la siguiente tabla:

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Agropecuario	AG	Agropecuario	AG01	Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícola, hortícola, frutícola y cultivo de flores de libre exposición; granja de producción controlada,

				producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos; huertos hortícolas, frutícolas, almacenamiento de abonos vegetales, granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores).
--	--	--	--	--

Artículo 112. Uso forestal – FR01.

Las áreas de uso forestal se destinan a perímetros en suelo rural destinadas para la plantación de especies forestales para su cultivo y manejo destinada en la explotación maderera.

Artículo 113. Condiciones de implantación en las zonas de uso forestal - FR01.

- 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.

Artículo 114. Actividades del uso de suelo forestal – FR.

Las actividades del uso forestal – FR, se presentan en la siguiente tabla:

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Forestal	FR	Forestal	FR01	Explotación forestal; terrenos y bosques dedicados a tala de árboles; viveros forestales, forestación y reforestación, fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.

Artículo 115. Uso acuícola – AC01.

Las áreas de uso acuícola se destinan a perímetros en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano.

Artículo 116. Condiciones de implantación en las zonas de usos acuícola - AC01.

- 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.

Artículo 117. Actividades del uso de suelo acuícola – AC.

Las actividades del uso acuícola – AC, se presentan en la siguiente tabla:

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Acuícola	AC	Acuícola	AC01	Explotación piscícola; predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades; pesca exclusivamente deportiva.

Artículo 118. Uso de protección ecológica – PE01.

Las áreas de uso de protección ecológica se destinan al suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica.

Artículo 119. Clasificación del uso protección ecológica.

Corresponde a las categorías de manejo siguientes.

- Santuarios de Vida Silvestre: áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- Áreas de Protección de Humedales: Son áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, Ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS: Son áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.

- **Áreas de intervención especial y recuperación:** Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que, por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- **Áreas del PANE:** Son las áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co manejo con otras organizaciones locales.
- **Bosques y Vegetación Protectora:** Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

Artículo 120. Condiciones de implantación en las zonas de uso de protección ecológica - PE01.

- Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de las ordenanzas municipales referentes al ambiente.
- En este uso se permitirá construir una vivienda por predio de hasta 2.000 m² en protección ecológica urbana y una vivienda por predio de hasta 100.000 m² en protección ecológica rural y se sujetarán a las asignaciones de zonificación del polígono de intervención territorial que le corresponda.

Artículo 121. Actividades del uso de protección ecológica – PE.

Las actividades del uso de protección ecológica – PE, se presentan en la siguiente tabla:

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Protección ecológica	PE	Protección ecológica	PE01	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.

Artículo 122. Uso de aprovechamiento extractivo – AE01.

Las áreas de uso de suelo de aprovechamiento extractivo se destinan al suelo rural dedicado a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción.

Artículo 123. Condiciones de implantación en las zonas de aprovechamiento extractivo - AE01.

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.

Artículo 124. Actividades del uso de aprovechamiento extractivo – AE.

Las actividades del uso de aprovechamiento extractivo – AE, se presentan en la siguiente tabla:

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Aprovechamiento Extractivo	AE	Aprovechamiento Extractivo	AE01	Actividad minera dedicada a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras); fabricación de asfalto.

Artículo 125. Uso de protección de riesgos – PR01.

Las áreas de uso de suelo de protección de riesgos se destinan a zonas donde se condicionan nuevas construcciones en función de las características del riesgo y de las medidas de mitigación.

Artículo 126. Condiciones de implantación en las zonas de protección de riesgos - PR01.

Los predios que se encuentre en zonas de riesgo ZR, y los proyectos nuevos, ampliatorios o de remodelación correspondiente a esta tipología, cumplirán las siguientes condiciones:

- Estudio geotécnico de estabilidad del suelo, que establezca la capacidad portante del suelo y el estado actual de la(s) edificaciones existentes y la factibilidad de construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones.
- Los detalles constructivos de muros de contención, estabilización de taludes y obras de mitigación, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, necesarios para la ejecución del proyecto de edificación.
- En pendientes mayores a los 30°, solo se permitirá construir cuando el estudio de estabilidad de suelo y la solución estructural sean aprobados por la municipalidad.

- Las construcciones nuevas permitidas deberán respetar los parámetros de zonificación asignados.
- En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la autoridad técnica municipal, previo informe favorable de la dirección de gestión de riesgos municipal.

Artículo 127. Actividades del uso de protección de riesgos – PR.

Las actividades del uso de protección de riesgos – PR, se presentan en la siguiente tabla:

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Protección de riesgos	PR	Protección de riesgos	PR01	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.

Artículo 128. Definición de la compatibilidad de los usos de suelo.

Dentro de la definición normativa de cada polígono de intervención territorial se detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros de compatibilidad dentro de cada polígono de intervención territorial.

Artículo 129. Uso principal.

El **uso principal** es aquel que comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.

Artículo 130. Uso complementario.

El **uso complementario** es aquel que corresponde al desarrollo de actividades complementarias al uso principal que están de acuerdo con la actitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Se localizará en áreas donde se señale específicamente.

Artículo 131. Uso restringido.

El **uso restringido** es aquel que corresponde el desarrollo de actividades que no corresponde completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

Artículo 132. Uso prohibido.

El **uso prohibido** es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos.

Artículo 133. Determinación de la compatibilidad de los usos de suelo.

En la tabla que se presenta a continuación se determina la compatibilidad de usos de suelo:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 MM01 EQ01, EQ02 PP01	CS02, CS04 EQ03 AG01 PE01	CS05 IN01, IN02, IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
RS02	RS01, RS03 CS01, CS03 MM01 EQ01, EQ02 PP01	CS02, CS04, CS05 EQ03 AG01 PE01	IN01, IN02, IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
RS03	RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04 MM01 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	CS05 PE01	IN01, IN02, IN03 AG01 FR01 AC01 AE01 PR01
CS01	CS02, CS03, CS04, CS05 RS01, RS02 MM01 EQ01, EQ02 PP01	RS03 IN01 EQ03 AG01	IN02, IN03 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
CS02	CS01, CS03, CS04, CS05 RS02, RS03 MM01	RS01 IN01 EQ03 AG01	IN02, IN03 FR01 AC01 PE01

	EQ01, EQ02 PP01		AE01 PR01
CS03	CS01, CS02, CS04, CS05 RS02, RS03 MM01 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	RS01 IN01 AG01	IN02, IN03 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
CS04	CS01, CS02, CS03, CS05 RS02, RS03 MM01 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	RS01 IN01 AG01	IN02, IN03 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
CS05	CS01, CS02, CS03, CS04 RS02, RS03 MM01 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	RS01 IN01, IN02 AG01	IN03 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
MM01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	IN01, IN02 AG01 PE01	IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
IN01	IN02, IN03 AE01	CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02 MM01 AG01 FR01 PR01	RS01, RS02, RS03 EQ03 PP01 AC01 PE01 AE01
IN02	IN01, IN03 AE01	EQ01, EQ02 MM01, AG01 FR01 PR01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ03 PP01 AC01 PE01

			AE01
IN03	IN01, IN02 AE01	AG01 FR01 PR01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 MM01 EQ01, EQ02, EQ03 PP01 AC01 PE01 AE01
EQ01	EQ02, EQ03 RS01, RS02 CS01 MM01 PP01	RS03 CS02, CS03, CS04 IN01, IN02 AG01	CS05 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
EQ02	EQ01, EQ03 RS01, RS02 CS02, CS03, CS04 MM01 PP01	RS03 CS01, CS05 IN01, IN02 AG01	FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
EQ03	EQ01, EQ02 RS01, RS02, RS03 CS02, CS03, CS04, CS05 MM01 PP01	CS01 AG01	FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
PP01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03 MM01 EQ01	CS04 EQ02, EQ03	CS05 IN01, IN02, IN03 AG01 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
AG01	FR01 AC01 PR01	PE01 AE01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05

			MM01 IN01, IN02, IN03 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
FR01	AG01 AC01 PR01	PE01 AE01	RS01, RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
AC01	AG01 FR01 PR01	PE01 AE01	RS01, RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
PE01	FR01 PR01	AG01 AC01	RS01, RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ01, EQ02, EQ03 PP01 AE01
AE01	IN01 PR01	AG01 FR01	RS01, RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ01, EQ02, EQ03 PP01 PE01 AC01

PR01	AG01 FR01 AC01 PE01 AE01	IN03	RS01, RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
------	--------------------------------------	------	---

Artículo 134. Delimitación de usos de suelo en el territorio.

La delimitación de los usos de suelo se encuentra debidamente aplicada en todo el territorio cantonal y cuenta con la respectiva cartografía que se encuentra almacenada en los archivos digitales que hacen parte integrante del expediente técnico del Plan de Uso y Gestión de Suelo y que se anexa a esta ordenanza.

Parágrafo 2. Zonificación del suelo

Artículo 135. Definición de zonificación del suelo.

Se entiende como zonificación del suelo a la división de un área territorial en zonas caracterizadas por funciones homogéneas con el fin de determinar normativas específicas que permitan controlar el uso del suelo, la ocupación del suelo, la edificabilidad del suelo y el fraccionamiento del suelo de cada zona. Es decir, la zonificación del suelo permite asignar los aprovechamientos urbanísticos que se han determinado para cada zona del territorio.

La zonificación es un instrumento técnico de gestión urbanística que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo, en función a los objetivos de desarrollo urbano y rural, establecidos en el componente estructurante, y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, aprovechamiento extractivo, comercio, transportes y comunicaciones.

Artículo 136. Estructura tipológica de la zonificación del suelo.

La zonificación del suelo delimita zonas normativas dentro de todo el territorio urbano y rural del cantón, a través de un código tipológico, dentro del cual se establecen los principales aprovechamientos urbanísticos. La estructura tipológica de la zonificación del suelo ha sido determinada en base a la forma de ocupación de suelo; al lote mínimo, al número de pisos y al coeficiente de ocupación del suelo en planta baja. Dicha estructura tipológica de la zonificación se explica en el siguiente diagrama.



Artículo 137. Delimitación de la zonificación de suelo en el territorio.

La delimitación de la zonificación de suelo se encuentra debidamente aplicada en todo el territorio cantonal y cuenta con la respectiva cartografía que se encuentra almacenada en los archivos digitales que hacen parte integrante del expediente técnico del Plan de Uso y Gestión de Suelo y que se anexan a esta ordenanza.

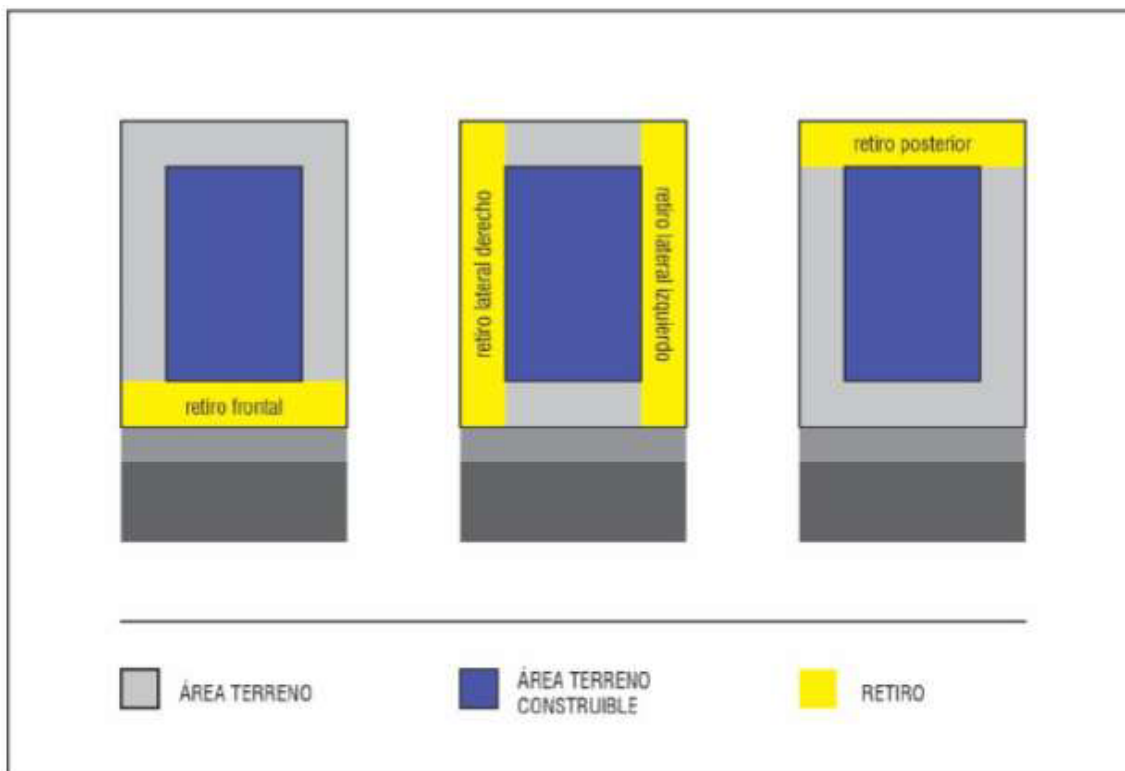
Parágrafo 3. Ocupación del suelo

Artículo 138. Ocupación del suelo.

La ocupación del suelo corresponde a la distribución del volumen edificable en un determinado predio o lote de terreno, considerando sus dimensiones y localización de las construcciones y determinaciones morfológicas; que se definen específicamente por: retiros de construcción; formas de ocupación del suelo; y, coeficientes de ocupación del suelo PB.

Artículo 139. Retiros de construcción.

Los retiros de construcción, de acuerdo con la tipología de zonificación asignada, pueden ser frontales, laterales y posteriores.



Artículo 140. Retiros frontales.

El retiro frontal es la distancia medida en metros lineales desde el lindero frontal del predio o lote de terreno hasta el inicio de la construcción de su lado frontal.

Artículo 141. Normativa específica de los retiros frontales.

En zonas con usos residenciales, en predios o lotes de terreno con frentes iguales o menores a 12 metros se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 metros se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente no excedan una pendiente máxima del 15%. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3 metros; garitas de vigilancia de máximo 5 metros cuadrados, incluida media batería sanitaria, además se podrá ubicar un contenedor para depósito de basura que permita la accesibilidad al servicio de recolección de basura.

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

La autoridad técnica municipal, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido. En áreas urbanas con definición vial este requisito no será necesario. En proyectos de centros comerciales y equipamientos de ciudad se debe

mantener un retiro frontal mínimo de diez 10 metros, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.

En casos en que la zonificación permita la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

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

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

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

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

Las construcciones que se edifiquen en predios con forma de ocupación sobrelínea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) a cinco metros (5 m). En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a lo que deberá estar previsto en las Normas de Urbanismo y Arquitectura (NUA).

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

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

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario será desmontable y provisional;
- b) La autorización del uso provisional sólo podrá hacer en planta baja; y,

c) En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones. Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación del suelo y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

Artículo 142. Retiros laterales y posteriores.

El retiro lateral es la distancia medida en metros lineales desde el lindero lateral del predio o lote de terreno hasta el inicio de la construcción de su lado lateral; y, el retiro posterior es la distancia medida en metros lineales desde el lindero posterior del predio o lote de terreno hasta el inicio de la construcción de su lado posterior.

Artículo 143. Normativa específica de los retiros laterales y posteriores.

Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a 3 metros, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 4 metros, medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los informes prediales de regulación de uso del suelo y las normas vigentes.

Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento, para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción. Quienes se acojan a lo señalado anteriormente, podrán acogerse a un incremento del 5% en el COS total.

En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura máxima de 4 metros, medidos desde el nivel natural del terreno.

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

En predios con tipologías B, C o D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de 3 metros, siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación.

Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad. Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

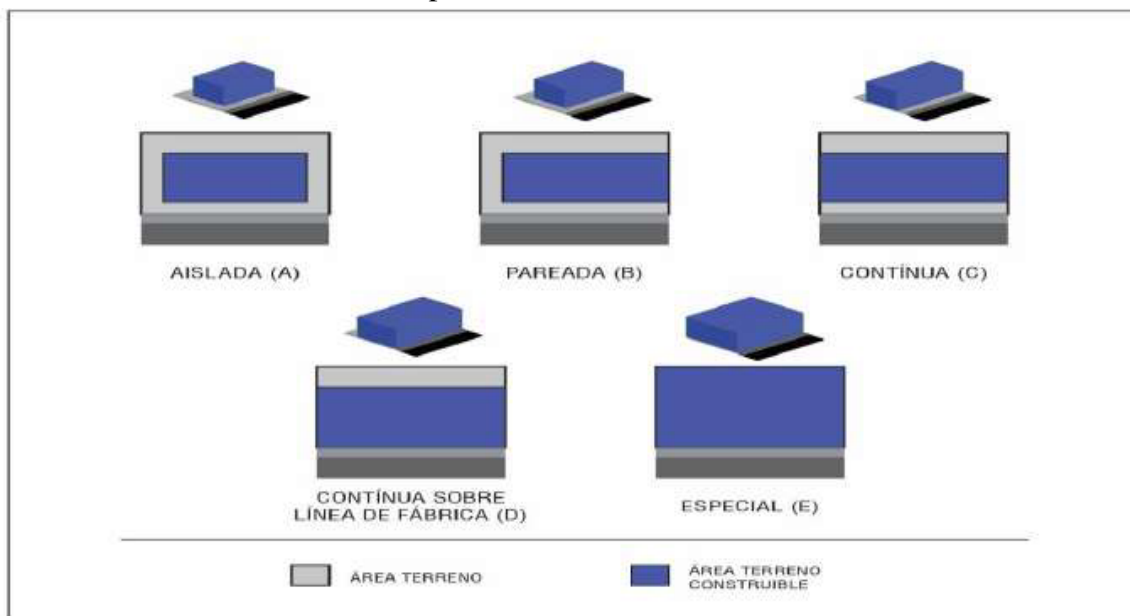
En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o

guardianía hasta un área de 36 metros cuadrados, siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La autoridad técnica municipal, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre predios de propiedad municipal y predios particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a la Procuraduría Sindica para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo

Artículo 144. Formas de ocupación del suelo.

Las formas de ocupación del suelo permiten determinar y delimitar geométricamente el consumo de suelo. Se entiende como formas de ocupación de suelo la tipología de ocupación del elemento construido sobre el predio o lote de terreno normado.



En sectores de rehabilitación en los que se ha intensificado la ocupación de retiros frontales y en los que no existen afectaciones viales se prevé la consolidación de estos como forma de homogenizar la morfología.

La autoridad técnica municipal, en base a solicitudes debidamente argumentadas, podrá hacer ajustes a las asignaciones específicas de aprovechamientos urbanísticos para edificaciones especiales en entornos de plazas o en áreas de promoción especial.

Artículo 145. Aislada (A).

Se aplica para edificaciones con retiros frontales laterales y posteriores, en áreas residenciales de baja densidad, en áreas industriales y agrícolas, en asentamientos rurales y en áreas de influencia de zonas de preservación patrimonial.

Artículo 146. Pareada (B).

Se aplica para edificaciones con retiro frontal, un lateral y posterior, en sectores del área urbana de la ciudad definidos según el tratamiento como conservación.

Artículo 147. Continua (C).

Se aplica para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales de mediana y alta densidad, y múltiples.

Artículo 148. Continúa sobre línea de fábrica (D).

Se aplica para edificaciones con retiro posterior en áreas residenciales de alta densidad, en cabeceras parroquiales y en asentamientos rurales.

Artículo 149. Especial (E).

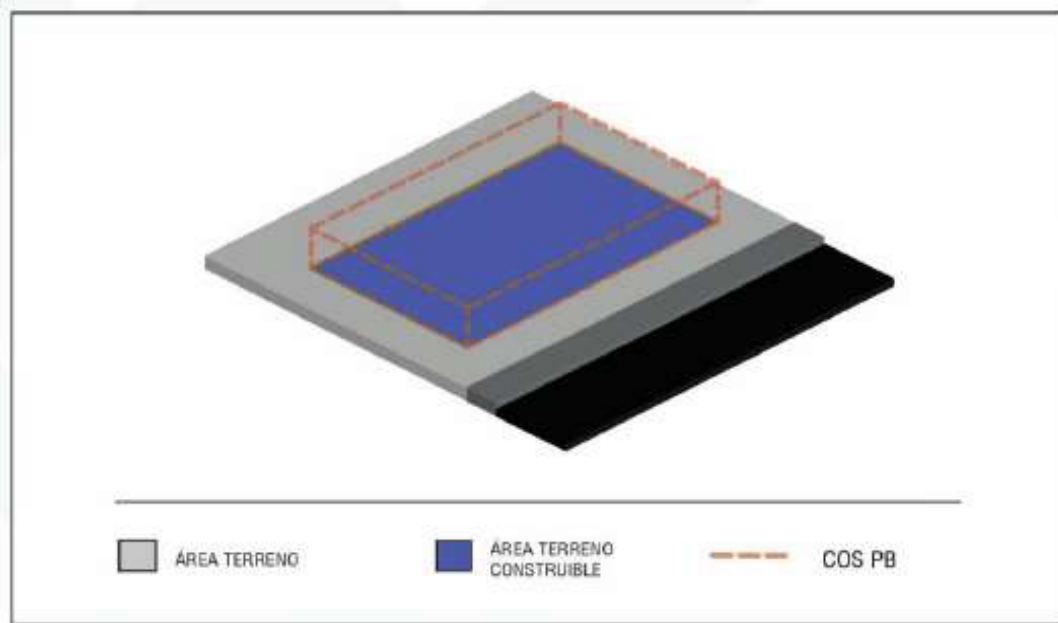
Se aplica para edificaciones de áreas históricas que deben conservar las tipologías existentes y proyectos especiales en donde por la conformación manzanera se da una multiplicidad de tipologías.

Artículo 150. Coeficientes de ocupación de suelo PB.

El coeficiente de ocupación de suelo PB (COS PB) es un porcentaje que, multiplicado por la superficie total del predio, fija el área máxima de ocupación en planta baja; es decir, el máximo de metros cuadrados posibles de construir en planta baja.

COS PB = % especificado en la normativa municipal propuesta

El presente documento técnico define coeficientes de ocupación del suelo PB (COS PB) que van desde el 90% en áreas múltiples y residenciales de alta densidad hasta el 1% en áreas agrícolas y de protección ecológica. La determinación de los coeficientes de ocupación de suelo PB se ha establecido en correspondencia con el control del crecimiento expansivo propuesto que privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas consolidadas y sucesivamente su reducción hacia las áreas rurales de expansión urbana o de transición agro-urbana. La construcción bajo el nivel natural del terreno no cuantifica dentro del área máxima de construcción permitida. En los casos de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.



Parágrafo 4. Edificabilidad del suelo

Artículo 151. Edificabilidad del suelo.

La edificabilidad del suelo corresponde al nivel de aprovechamiento o la cantidad de metros cuadrados que se permite construir en un predio. Su definición está dada por el porcentaje de terreno que puede ocuparse y la altura máxima que se permite en la construcción; y se definen específicamente por:

- Alturas máximas de local y edificación
- Coeficientes de ocupación del suelo total.

El índice de edificabilidad corresponde al área edificable neta de construcción por cada metro cuadrado de área neta de superficie de un predio; en otras palabras, equivale a la cantidad máxima de metros cuadrados que pueden construirse en un predio considerando todas sus plantas. Este índice no será constante para toda el área urbana, ni tampoco lo será en todo el polígono de intervención territorial. Esto permite que se concentren diferentes niveles de aprovechamiento en un mismo sector.

El cálculo del índice de edificabilidad está ligado al índice de ocupación y al índice de construcción. El primero corresponde al porcentaje máximo de suelo que una edificación puede ocupar en planta baja, comparado con la superficie total del predio. Se obtiene restando las condiciones mínimas de retiro y/o aislamientos establecidos para la planta baja. Mientras que el índice de construcción se obtiene al dividir el número de metros cuadrados de construcción máxima permitida en una edificación por el área neta del terreno.

Artículo 152. Alturas máximas de local y edificación.

Las alturas máximas de entresijos y edificación corresponden a la determinación de instrumentos normativos de planificación en materia de:

- Altura de local;
- Variabilidad del terreno y pendiente referencial;
- Altura de edificación; y,
- Edificaciones en bloques

Artículo 153. Altura de local.

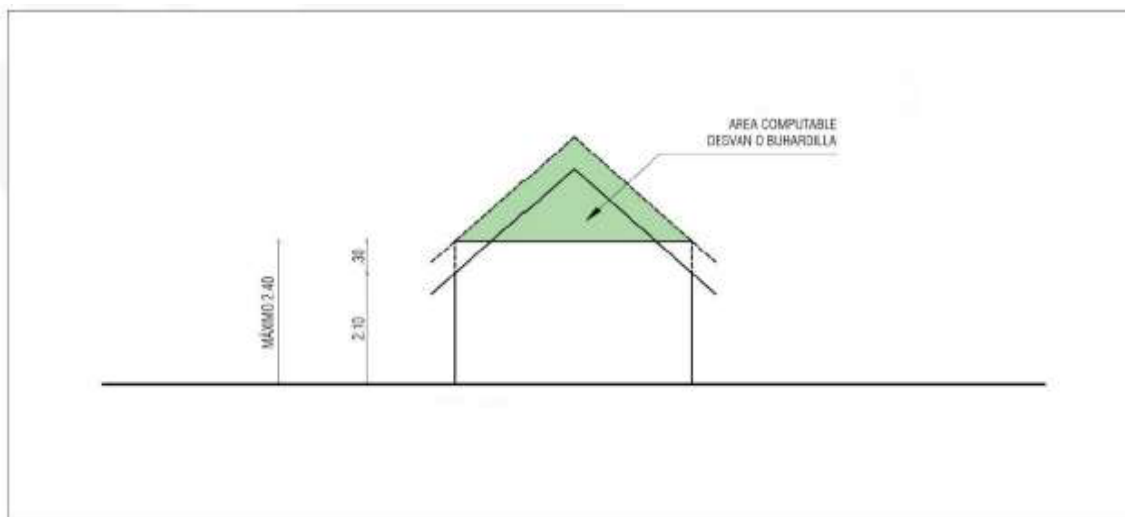
La altura optima de local admisible es de 3 metros; no obstante, se admitirá una altura mínima de 2.70 metros y una altura máxima de 3.30 metros.

En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.40 metros, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.40 metros.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o

computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL). Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación.

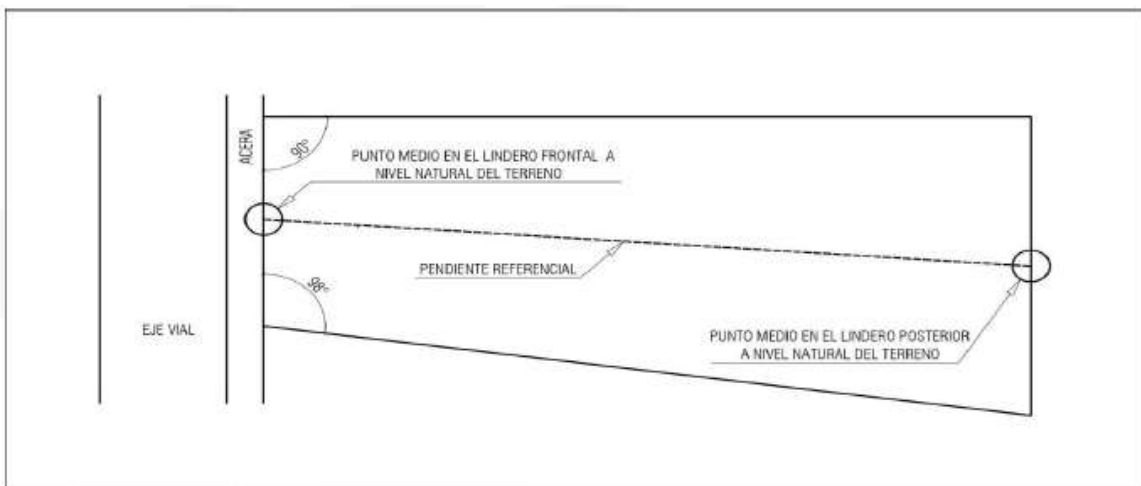
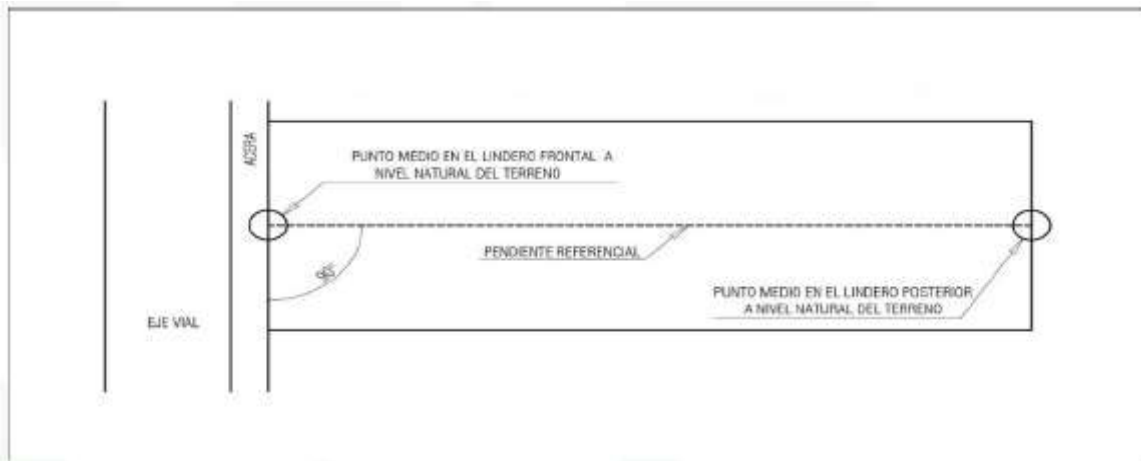
La altura de entrepisos en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 4.20 metros por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto; y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal o de ciudad, la altura de locales podrá superar los 4.20 metros. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.



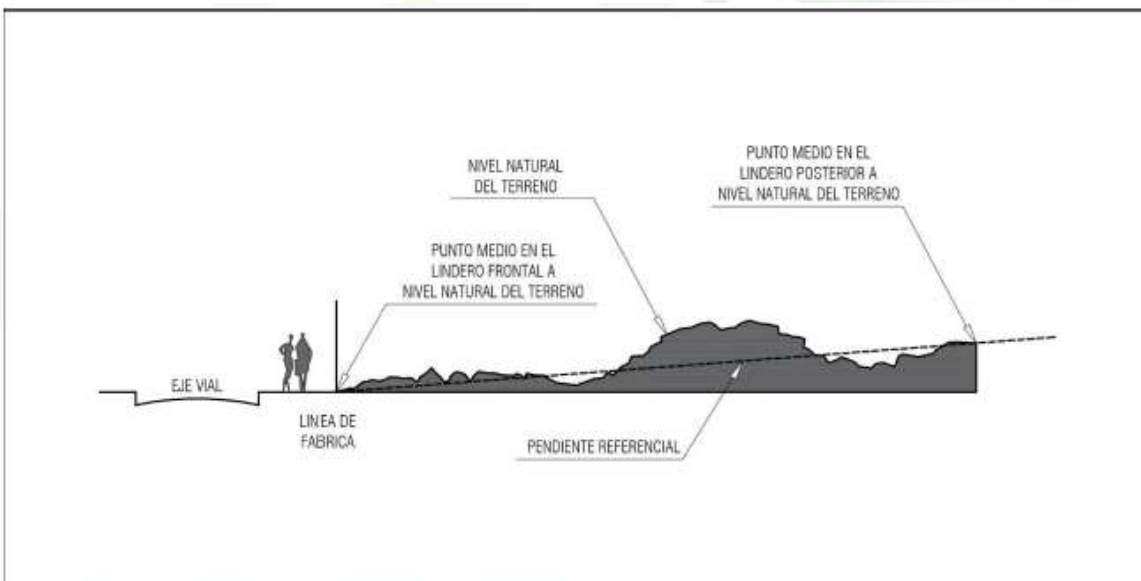
En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta. El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de 4 metros

Artículo 154. Variabilidad del terreno y pendiente referencial.

Para desarrollar proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado realizado por un especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.



En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno; tal como se evidencia en los gráficos de pendiente referencial en terrenos regulares e irregulares.



Artículo 155. Altura de edificación.

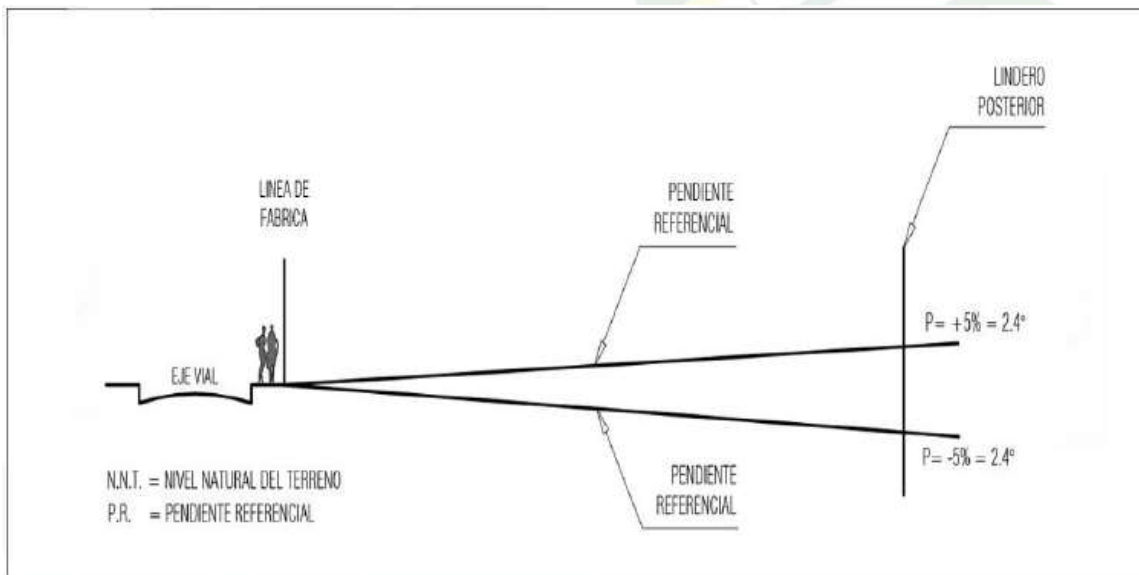
La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación corresponde al número de pisos de la zonificación asignada o en los establecidos en otros instrumentos de planificación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. La altura de edificación optima es de 3.50 metros.

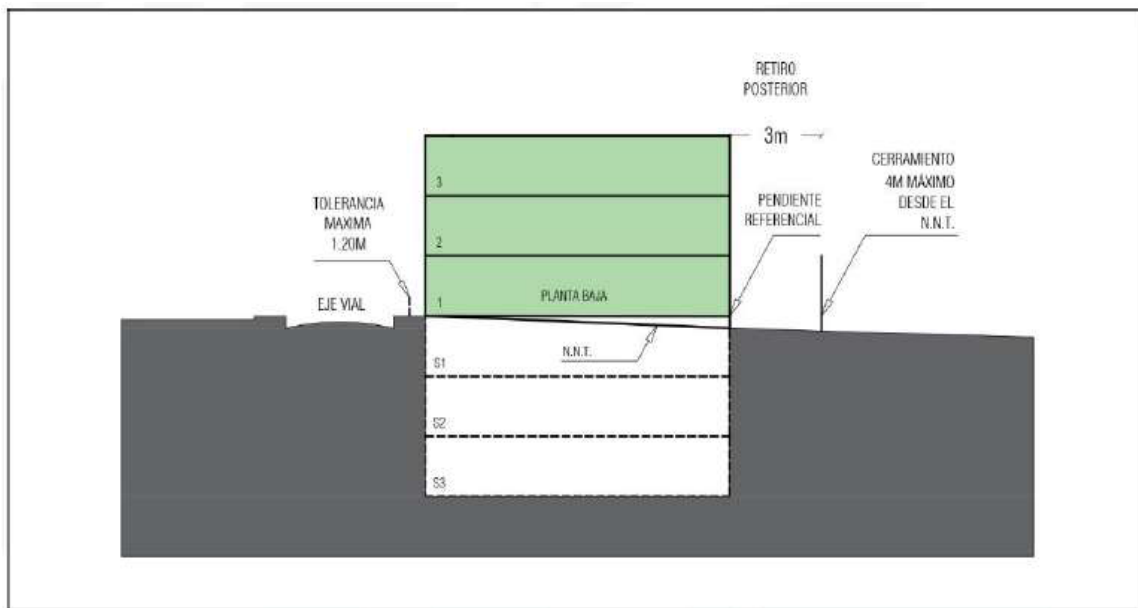
En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. Por su parte, el mezanine se contabilizará como piso.

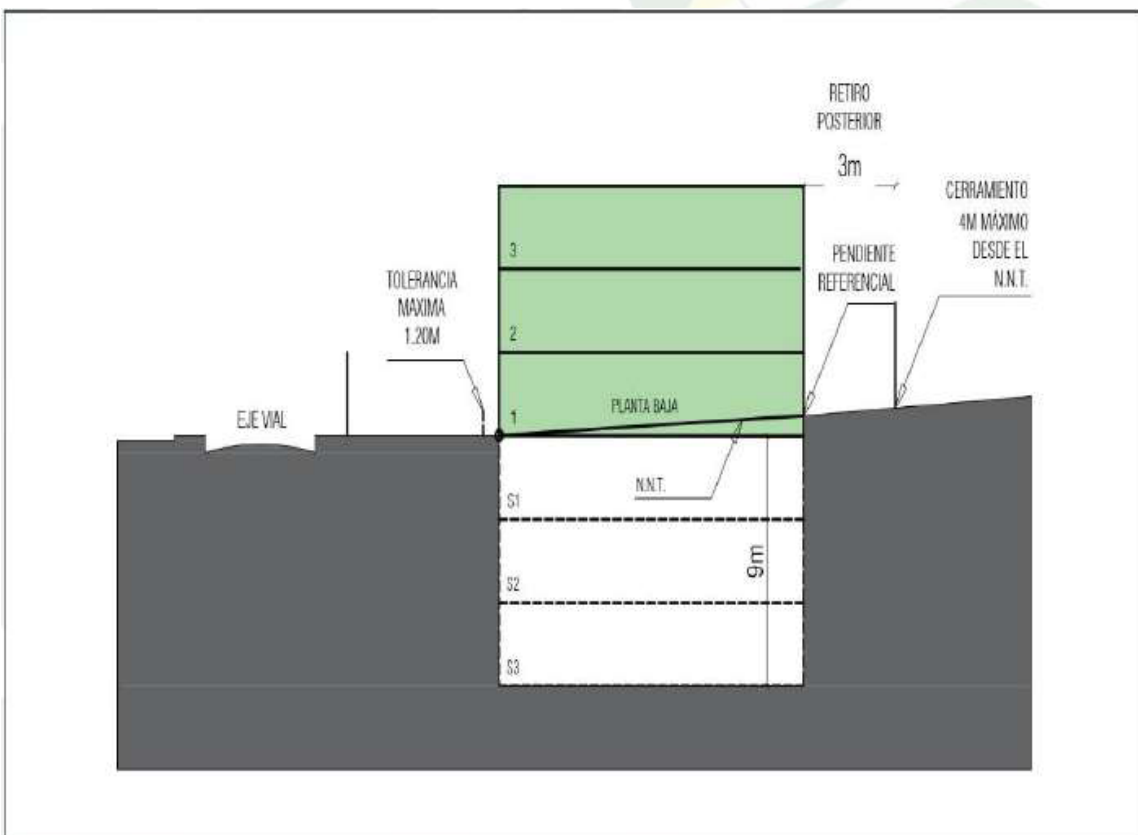
En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el presente documento técnico es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos puntos veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo.





La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación; tal como se evidencia en el gráfico de definición de planta baja sobre línea de fábrica, y en el gráfico de definición de planta baja con retiro frontal.

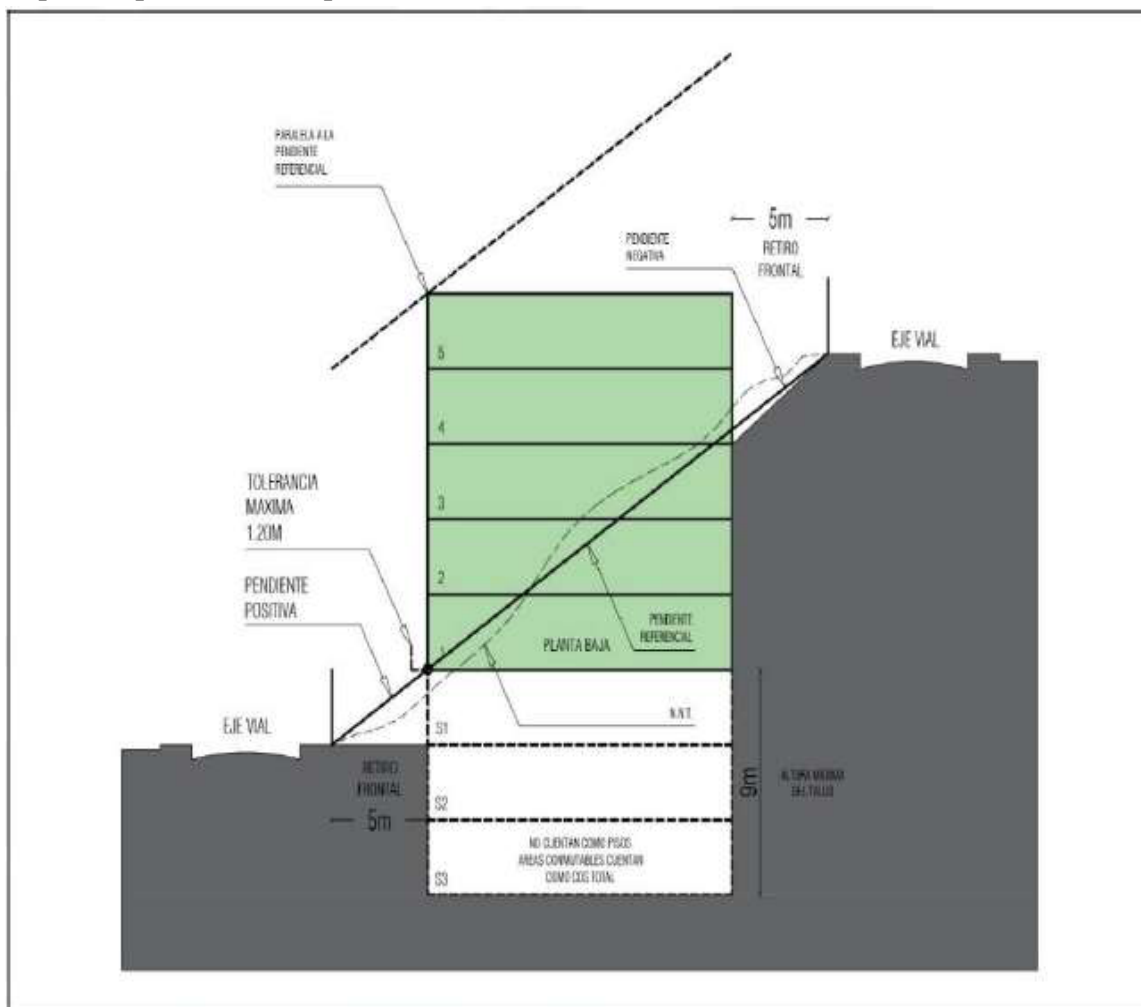


En terrenos intermedios o esquineros con pendiente positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir

hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones en pendiente positiva o negativa con retiro frontal hacia dos vías.

En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencia del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de 1.20 metros bajo o sobre la pendiente referencial.

En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los 9.00 metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del certificado de conformidad de planos estructurales y demás planos de ingenierías que se requieran para el caso específico.

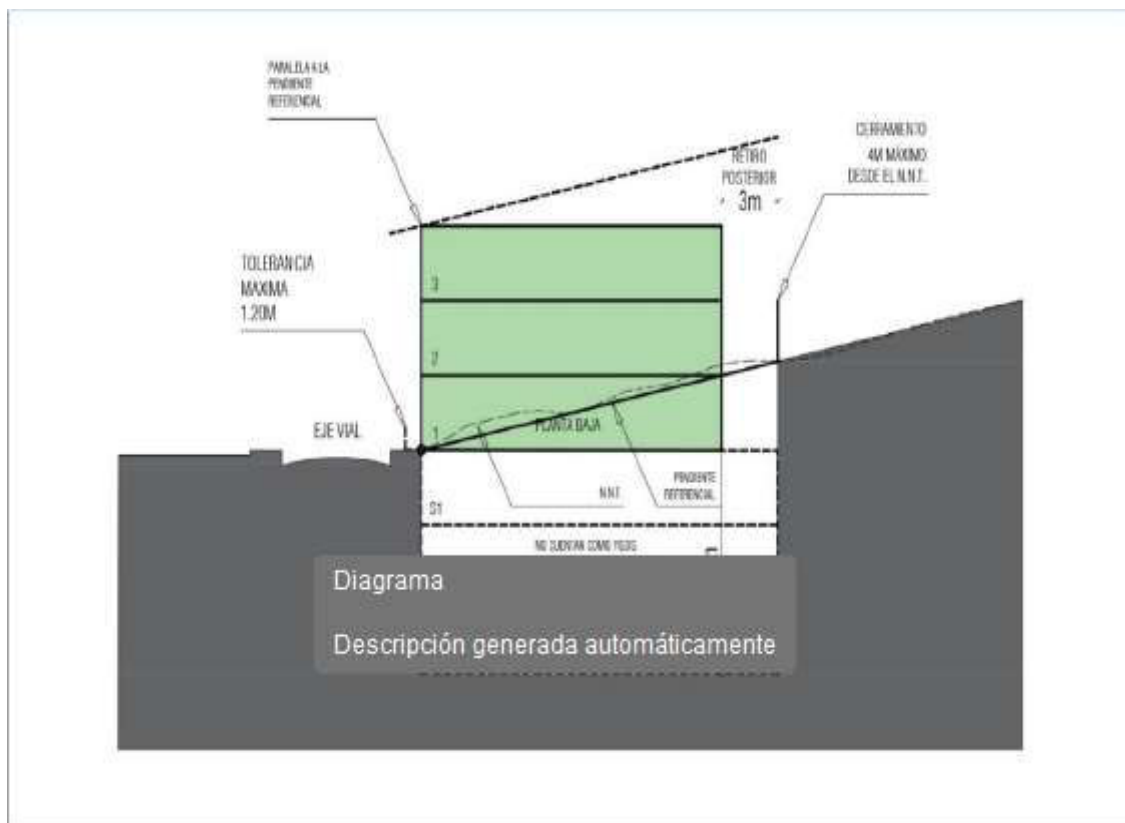


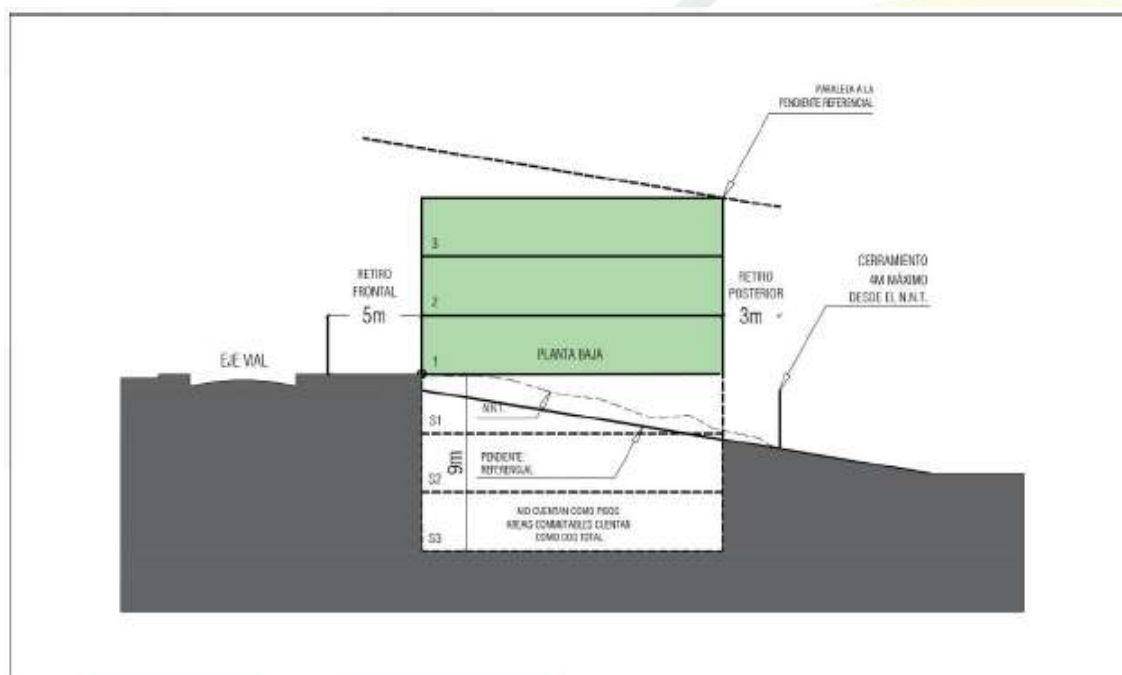
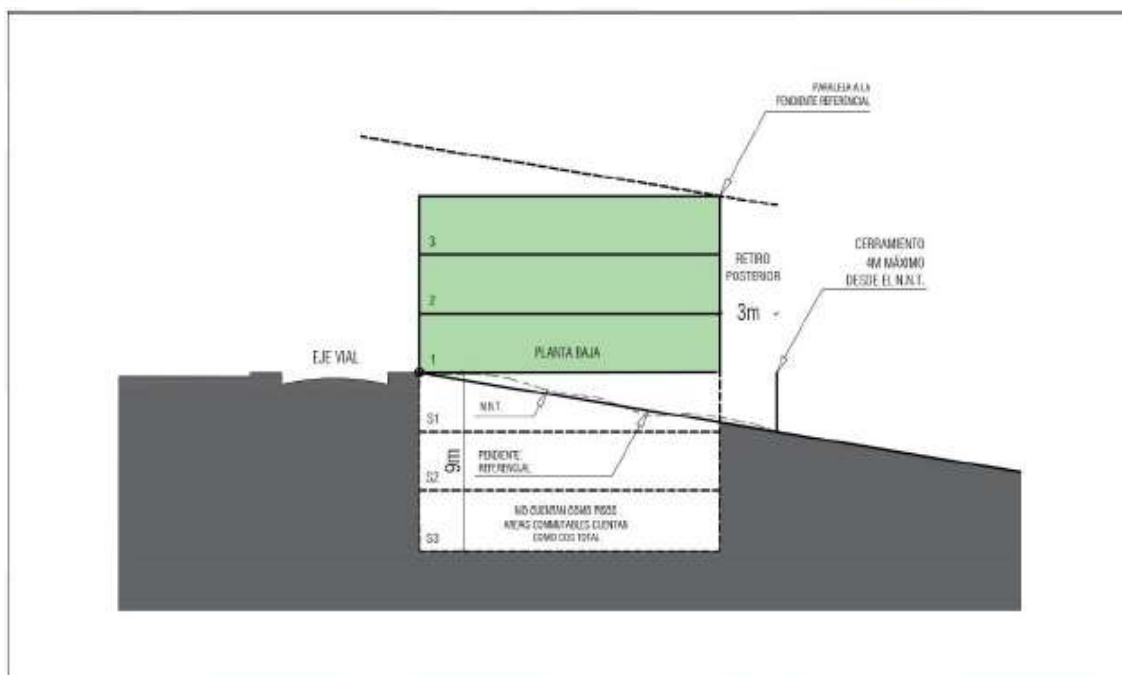
En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.

Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de 1.20 metros en la altura de edificación; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones en línea de fábrica con pendiente positiva y en el gráfico de edificaciones con retiro frontal y pendiente positiva.

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

Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones en línea de fábrica con pendiente negativa y en el gráfico de edificaciones con retiro frontal y pendiente negativa.

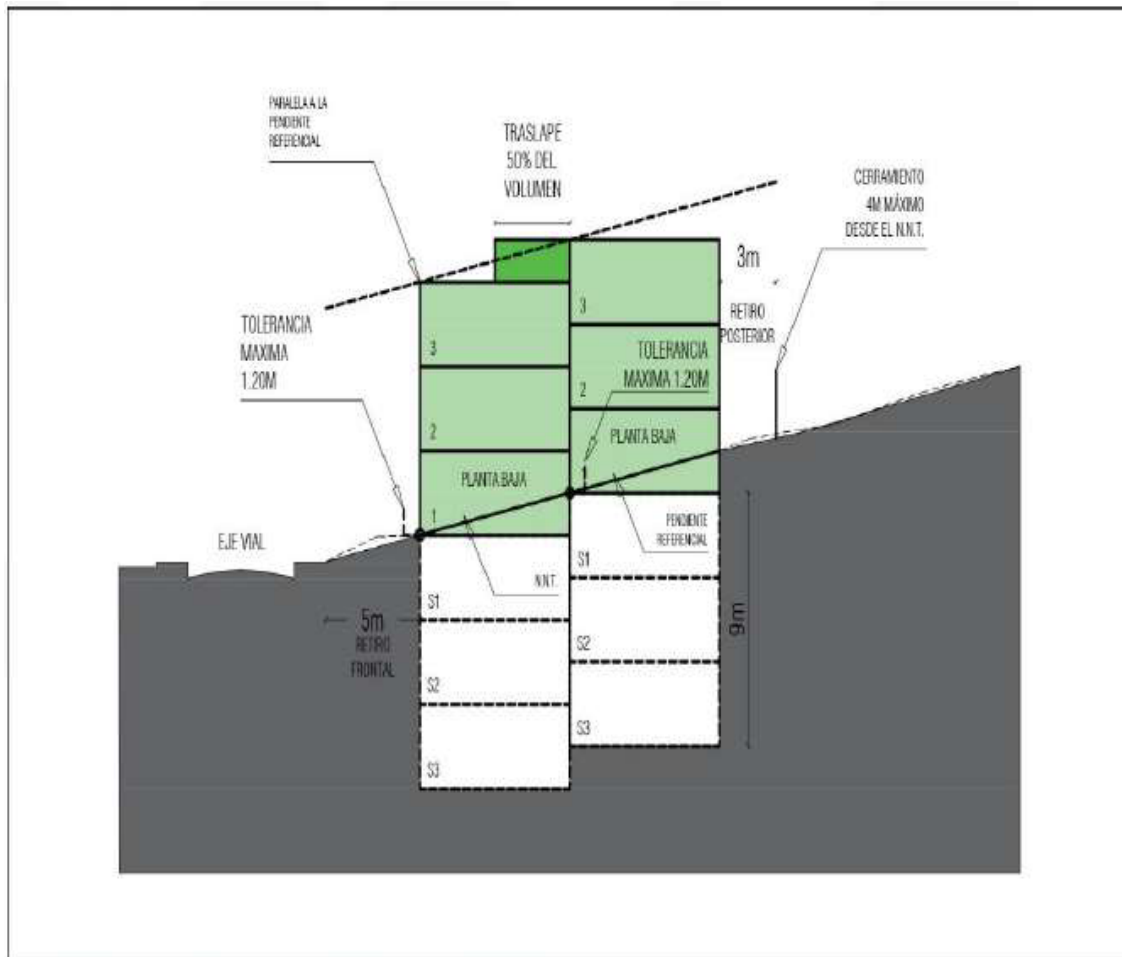


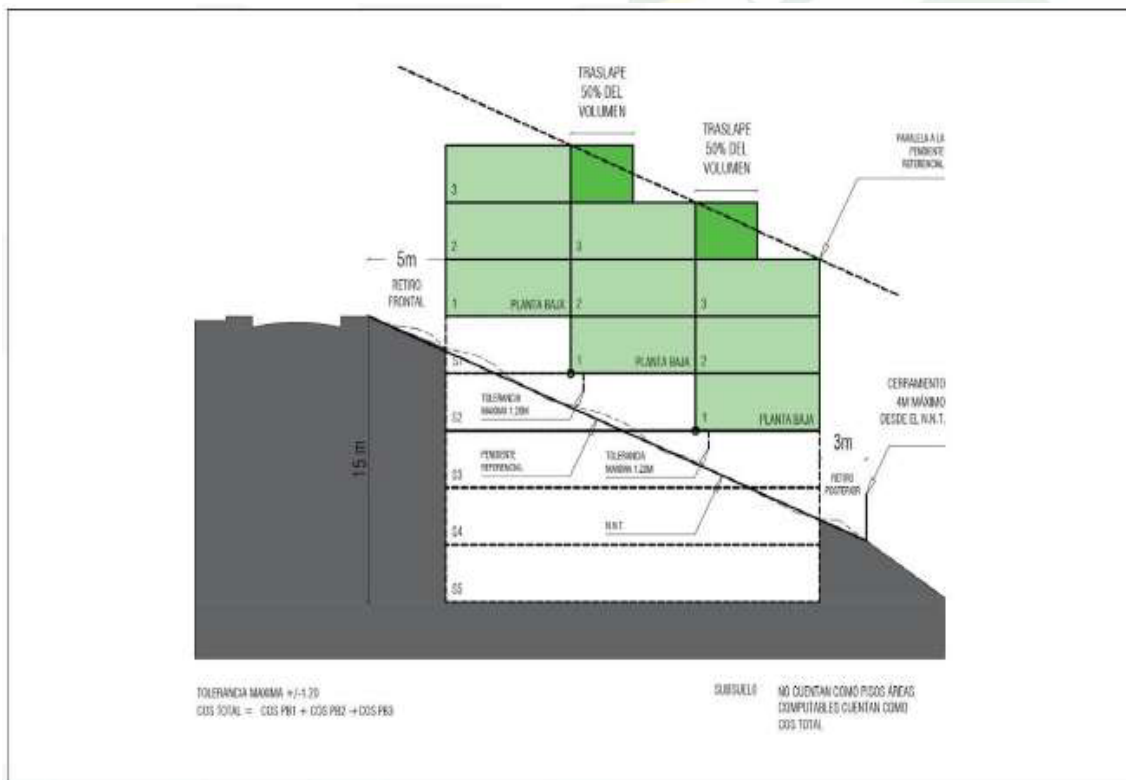


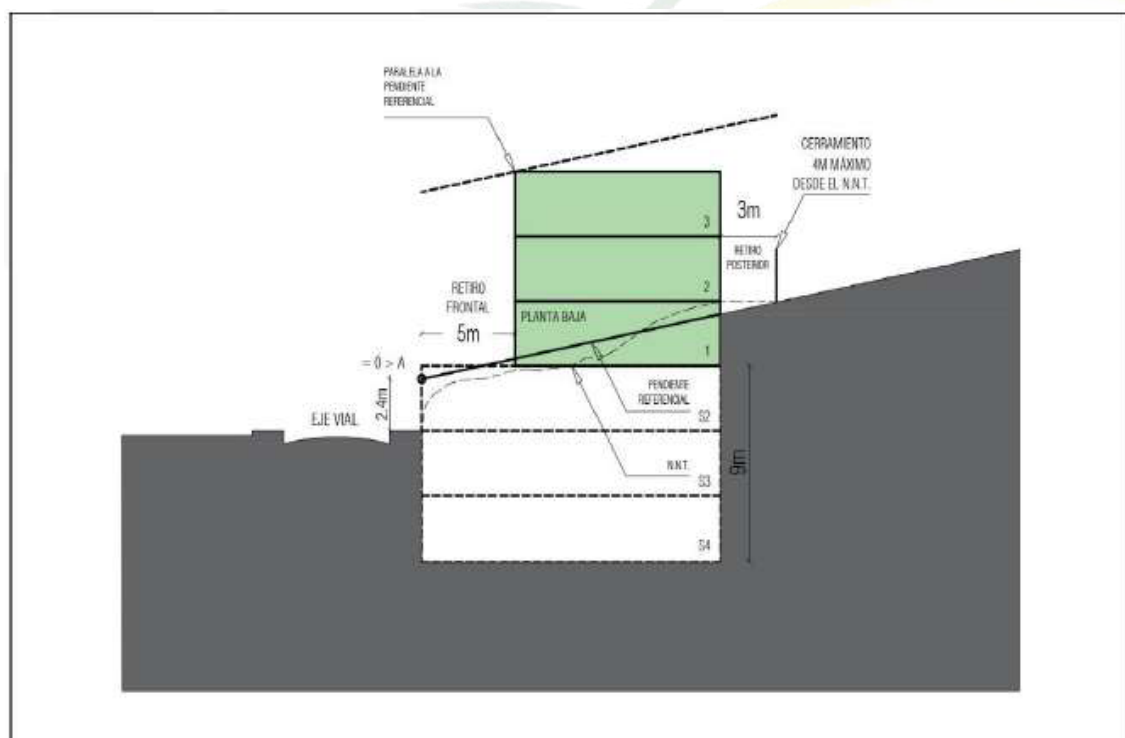
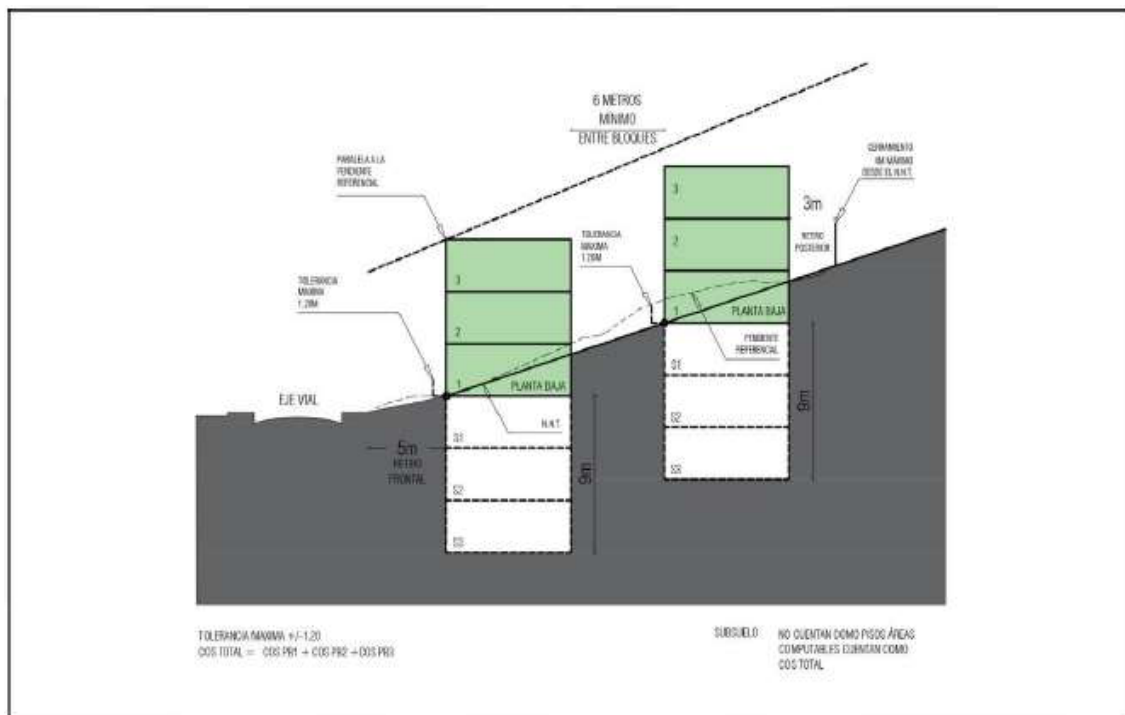
Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los 9.00 metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la obtención del certificado de conformidad de planos estructurales y demás planos de ingenierías que se requieran para el caso específico.

En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el

bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS TOTAL máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones aterrazadas con retiro frontal.





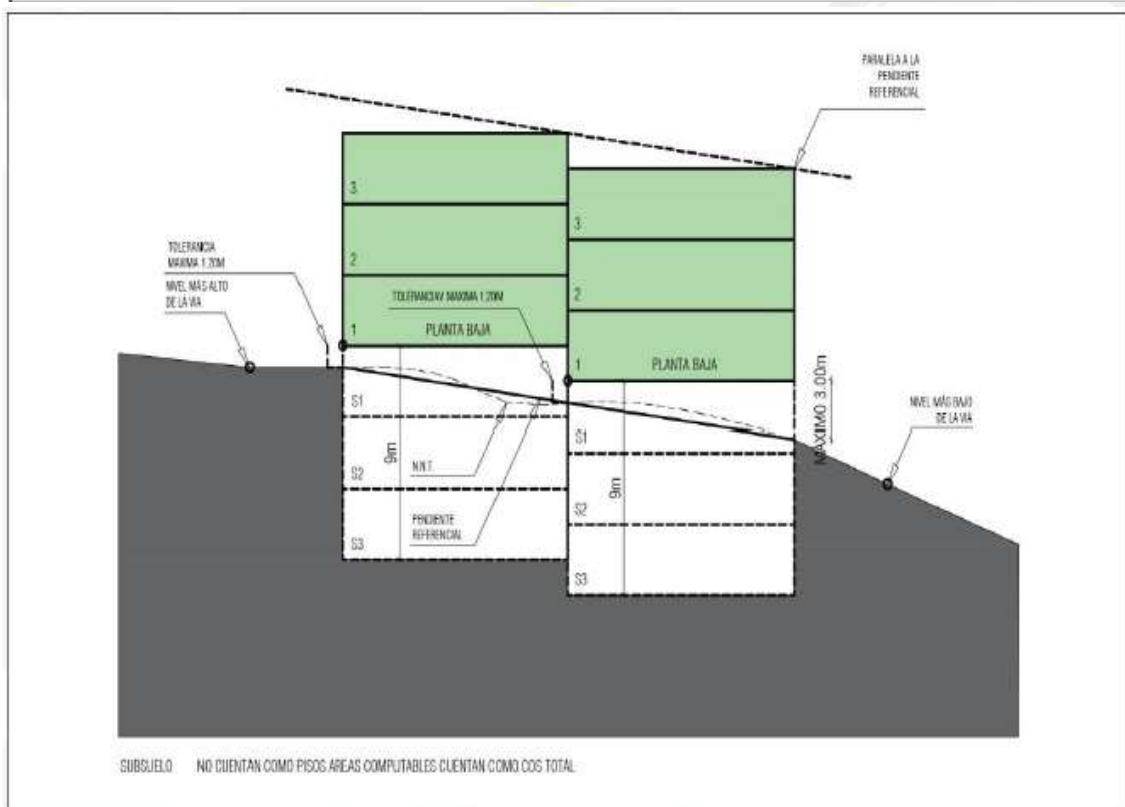
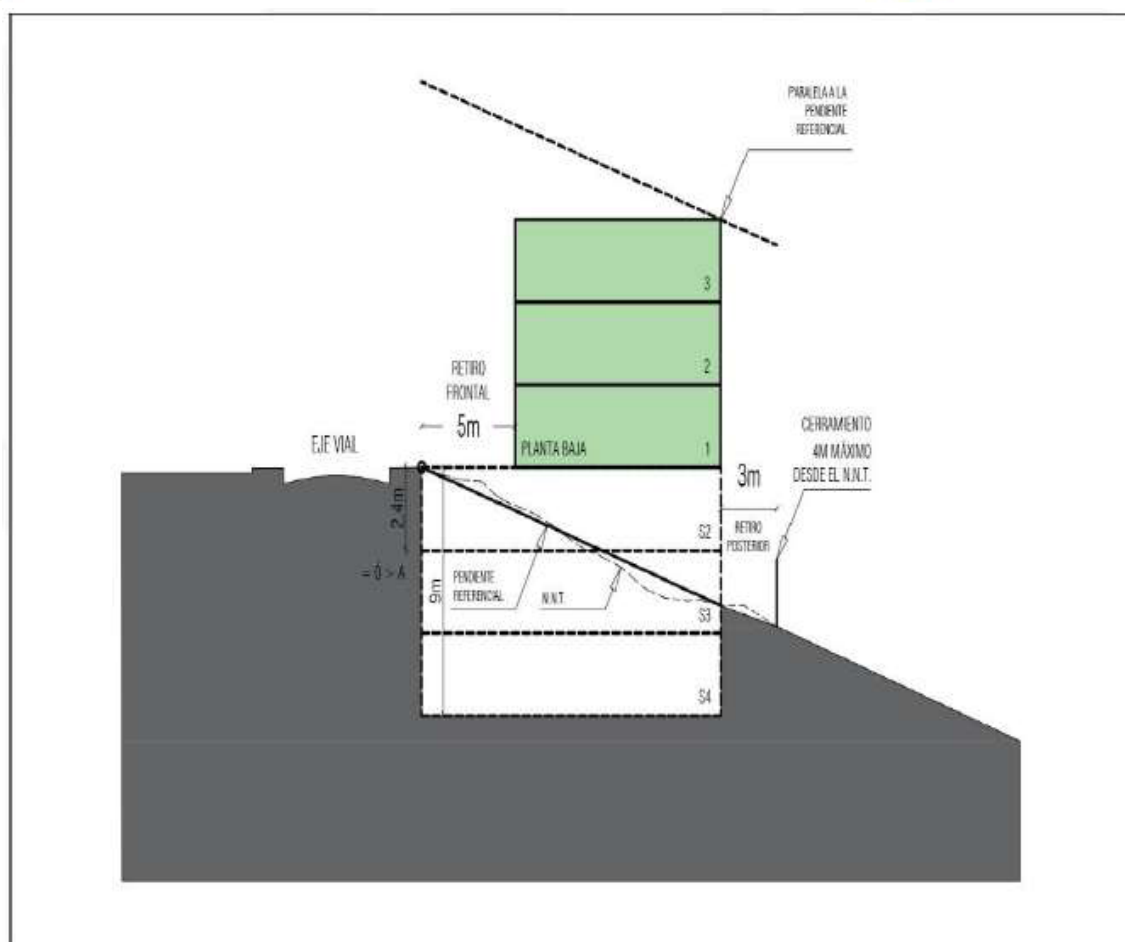


Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL. Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno

de los volúmenes de la edificación; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones aterrazadas con pendiente positiva, en el gráfico de edificaciones aterrazadas de pendiente negativa, y en el gráfico de edificaciones aterrazadas de bloques separados con pendiente positiva.

En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2.50 metros sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones aterrazadas con pendiente positiva sobre la rasante de la vía.

En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2.50 metros bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones aterrazadas con pendiente negativa sobre la rasante de la vía.

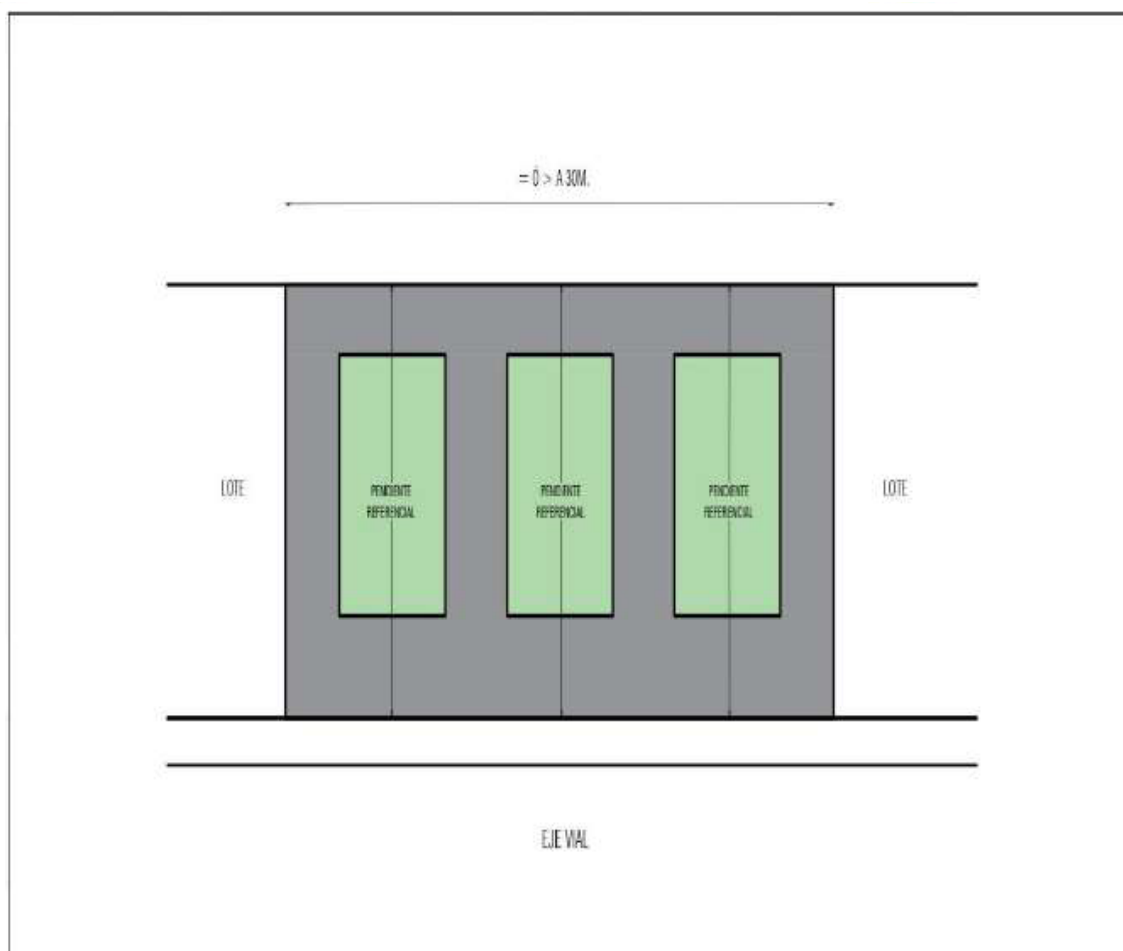


En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro punto cinco grados (4.5°), equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un 1.20 metros, medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4.00 metros. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones con frente a vías inclinadas.

Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 metros si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación; tal como se evidencia en el gráfico de lote igual o mayor que 30 metros de frente en vías inclinadas. Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 metros, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas. En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal éstas serán accesibles y de uso público.

En terrenos con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.

En terrenos con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

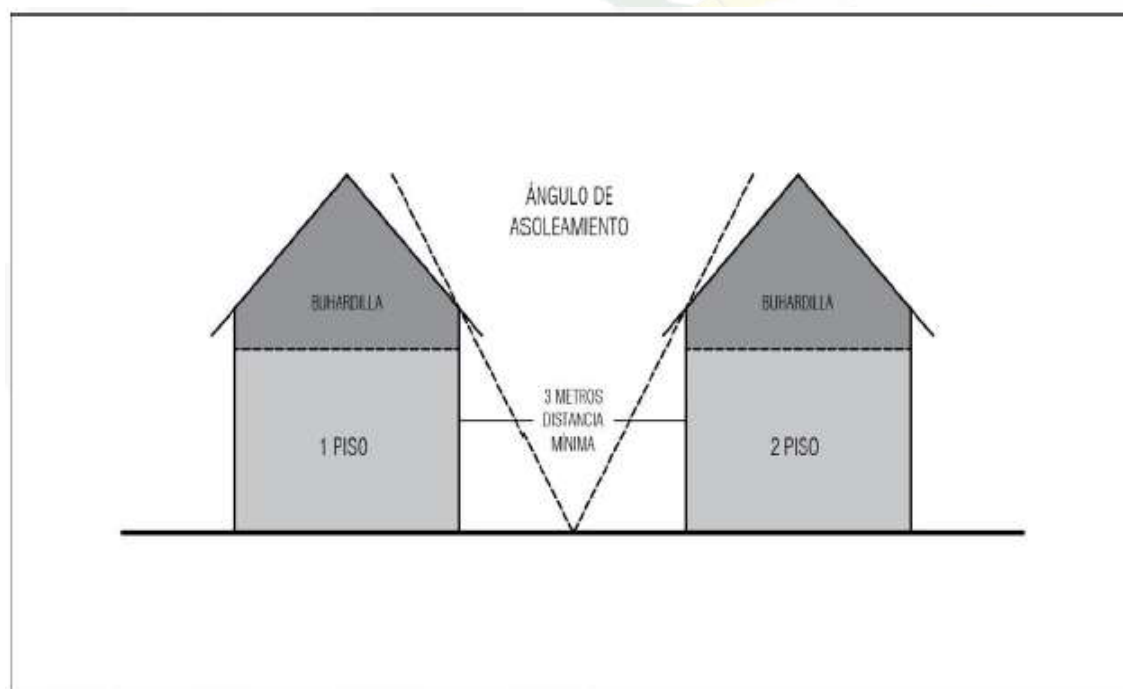
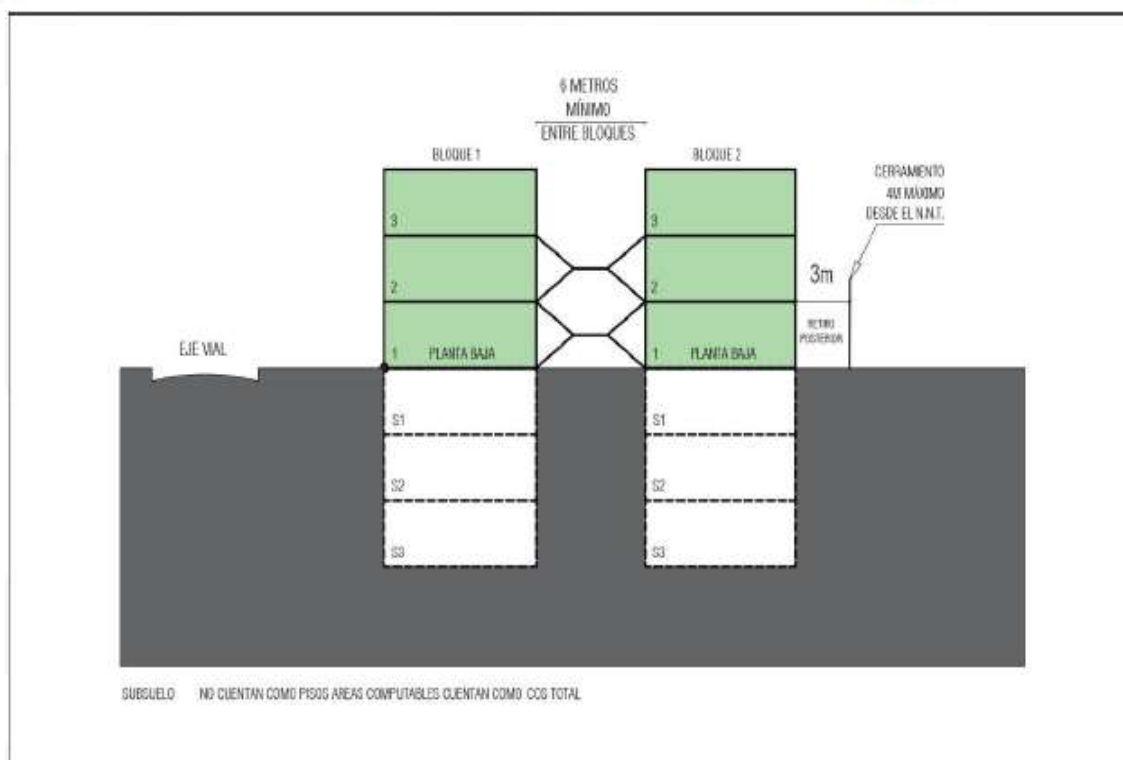


Artículo 156. Edificaciones en bloques.

En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Urbanismo y Arquitectura (NUA) que deberá precisarse para el caso específico.

Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones en bloques separados.

En proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 metros sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de 1 piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente; tal como se evidencia en el gráfico de distancia entre bloques de un piso.



Artículo 157. Coeficientes de ocupación de suelo TOTAL.

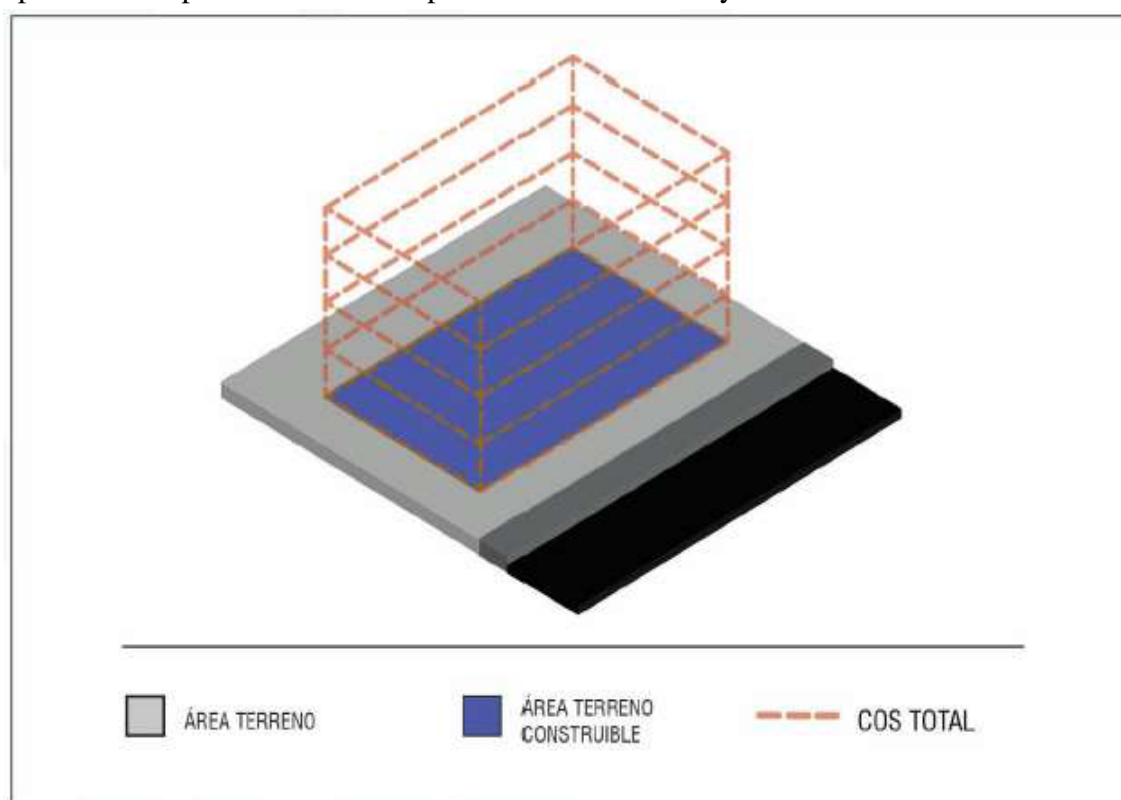
El coeficiente de ocupación de suelo total (COS TOTAL) es un porcentaje que, multiplicado por la superficie total del predio, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en todos los pisos.

COS TOTAL=% especificado en la normativa municipal vigente

El presente documento técnico define coeficientes de ocupación del suelo TOTAL (COS TOTAL) que van desde el 360 % en áreas múltiples y residenciales de alta densidad hasta el 2% en áreas agrícolas y de protección ecológica.

La determinación de los coeficientes de ocupación de suelo TOTAL se ha establecido en correspondencia con el control del crecimiento expansivo propuesto que privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas consolidadas y sucesivamente su reducción hacia las áreas rurales de expansión urbana o de transición agro-urbana.

La construcción bajo el nivel natural del terreno no cuantifica dentro del área máxima de construcción permitida. En los casos de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.



Parágrafo 5. Fraccionamiento del suelo

Artículo 158. Fraccionamiento del suelo.

Se considera fraccionamiento del suelo a la subdivisión de terrenos, predios o lotes en áreas urbanas y rurales; cuya normativa específica se determina y se describe en el presente documento técnico y ha sido propuesta en estricta concordancia con los artículos 32 y 40 de la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sustituyen los artículos 434 y 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En este sentido, para determinar la normativa específica se ha incorporado la descripción del fraccionamiento del suelo en:

- Tipos de fraccionamientos del suelo;

- Especificidades normativas del fraccionamiento del suelo; y,
- Área mínima, frente mínimo y relación de lote.

Artículo 159. Tipos de fraccionamiento del suelo.

Los tipos de fraccionamiento de suelo se han determinado según el área urbana o área rural en donde se desarrollen. En este sentido, a continuación, se presentan:

- Tipos de fraccionamiento del suelo urbano; y,
- Tipos de fraccionamiento del suelo rural.

Artículo 160. Tipos de fraccionamiento del suelo urbano.

Los tipos de fraccionamiento del suelo urbano permiten la subdivisión del suelo o su reestructuración dentro de las áreas urbanas. Dichos tipos son los siguientes:

- Urbanización en áreas urbanas;
- Fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas;
- Reestructuración parcelaria en áreas urbanas; y,
- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas urbanas.

Artículo 161. Urbanización en áreas urbanas.

Se considera urbanización en áreas urbanas a la división de un terreno, predio o lote, en el área urbana, mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada obligatoriamente de infraestructura básica y acceso a costo del promotor inmobiliario, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante el presente documento técnico.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la debida autorización, la municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito. En este caso la municipalidad también podrá considerarse parte perjudicada.

En los proyectos de urbanización en áreas urbanas que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un especialista urbanista y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 162. Fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas.

Se considera fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas la división de un terreno, predio o lote, en el área urbana, de dos a diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobado por parte de la municipalidad de

conformidad con las normas del presente documento técnico y/o los planes urbanísticos complementarios municipales.

En los proyectos de fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un especialista urbanista y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 163. Reestructuración parcelaria en áreas urbanas.

Se considerará reestructuración parcelaria en áreas urbanas a la redefinición de un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, en áreas urbanas, que se deberán disponerse obligatoriamente para regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes urbanísticos complementarios en vigencia y/o a la implementación de proyectos de interés público nacional o municipal; y, la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

En los proyectos de reestructuración parcelaria en áreas urbanas que incluyan la reconfiguración de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un especialista urbanista y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 164. Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas urbanas.

En el caso de partición judicial de inmuebles en áreas urbanas, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo municipal. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán a la municipalidad la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Artículo 165. Tipos de fraccionamiento del suelo rural.

Los tipos de fraccionamiento del suelo rural permiten la subdivisión del suelo o su reestructuración dentro de las áreas rurales. Dichos tipos son los siguientes:

- Urbanización en áreas rurales de expansión y transición;
- Fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales de expansión y transición;
- Reestructuración parcelaria en áreas rurales de expansión y transición;
- Fraccionamiento agrícola en áreas rurales; y,
- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas rurales.

Artículo 166. Urbanización en áreas rurales de expansión y transición.

Se considerará urbanización en áreas rurales a la división de un terreno, predio o lote, exclusivamente en el área rural expansión urbana, mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que

deberá ser dotada obligatoriamente de infraestructura básica y acceso a costo del promotor inmobiliario, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante el presente documento técnico.

En los proyectos de urbanización en áreas rurales que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un especialista urbanista y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 167. Fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales de expansión y transición.

Se considerará fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales la división de un terreno, predio o lote, exclusivamente en el área rural de expansión urbana o en el área rural de transición agro-urbana, de dos a diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte de la municipalidad de conformidad con las normas del presente documento técnico y/o los planes urbanísticos complementarios municipales.

En los proyectos de fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un especialista urbanista y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 168. Restructuración parcelaria en áreas rurales de expansión y transición.

Se considerará restructuración parcelaria en áreas rurales a la redefinición de un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, exclusivamente en áreas rurales de expansión urbana y en áreas rurales de transición agro-urbana, que se deberán disponerse obligatoriamente para regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes urbanísticos complementarios en vigencia y/o a la implementación de proyectos de interés público nacional o municipal; y, la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

En los proyectos de restructuración parcelaria en áreas urbanas que incluyan la reconfiguración de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un especialista urbanista y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 169. Fraccionamiento agrícola en áreas rurales.

Se considerará fraccionamiento agrícola en áreas rurales la división de un terreno, predio o lote, 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.

Artículo 170. Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas rurales.

En el caso de partición judicial de inmuebles en áreas rurales, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán a la municipalidad la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Artículo 171. Especificidades normativas del fraccionamiento del suelo.

Dentro de todos los tipos de fraccionamiento del suelo, sea en área rural o urbana se deberán aplicar las siguientes especificidades normativas:

El porcentaje de área verde, comunal y vías se entregará, a criterio técnico de la autoridad municipal, por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada.

Se exceptuará la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los diez mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear una partida presupuestaria exclusiva para la adquisición de áreas verdes, áreas comunales, suelo para obras para su mejoramiento y/o permutas.

La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

Los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con lo que determina el presente documento técnico. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Para la aprobación de cualquier tipo de fraccionamiento del suelo se requerirá de autorización municipal previa, a través de informe favorable de la autoridad técnica municipal, que certifique la factibilidad de entrega de servicios básicos, de áreas rurales, si están cercanas a redes principales de abastecimiento. En el caso de no existir la factibilidad el promotor inmobiliario podrá presentar los debidos estudios y diseños para la implantación de los sistemas públicos de soporte básicos y el compromiso de ejecutarlos a su coste.

El diseño de los lotes tendrá un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Asimismo, se deberá contemplar un sistema vial de uso público. Para el efecto, una vez aprobada la ordenanza municipal que permita la individualización de los predios urbanos o rurales, estos deberán por parte de sus propietarios ser elevados a escritura pública.

El propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario deberá que sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. Y

construirá y entregará sin costo a la municipalidad las redes de infraestructura mínimos establecidos en la zonificación respectiva.

No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (22.5 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestren la bondad del suelo en relación con riesgos de deslizamientos.

Se contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal. Esta área no será inferior al 10% de la superficie útil del terreno a dividirse, y se ubicará con frente a la calle. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector.

Del porcentaje entregado, las zonas verdes y comunales no serán inferiores del 30% ni mayores al 50%, debiendo totalizar entre las dos el 100% del área destinada. Estas zonas deben estar consolidadas entre sí o por separado, pero en un mismo cuerpo de terreno.

No se exigirá el establecimiento de áreas comunales y verdes en los siguientes casos:

- a. Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 10% para áreas comunales y verdes, cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
- b. Cuando el 10% del área útil del predio sea menor a la cabida mínima que establezca la zonificación del sector,
- c. En los casos de divisiones de hecho y/o judiciales realizadas entre herederos. En caso de divisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar la existencia de estas presentando los respectivos permisos municipales.
- d. En superficies menores de 10.000 metros cuadrados. En el caso de superficies donde se implanten conjuntos habitacionales en áreas comprendidas entre 6.000 y 10.000 metros cuadrados, el promotor destinará para área verdes-comunales un porcentaje del 10% como mínimo de la superficie total.

No podrán ser destinadas para espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, las colindantes con terrenos inestables, las zonas inundables o que presentes pendientes superiores al 50%, a menos que, se encuentren aterrizadas las áreas comunales o los espacios verdes, o que el propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario asegure su construcción, con garantía a elección de la autoridad municipalidad, quien determinará el tipo y su monto.

Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes sino, únicamente, el equipamiento del área comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizará en el área urbanizable.

Las áreas destinadas para zonas verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas a la municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado y previo informe de la autoridad técnica municipal. El propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona.

El mantenimiento de las áreas verdes y comunales es responsabilidad del propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario hasta que estas sean entregadas al municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un

convenio de colaboración para el cuidado y mantenimiento de estos bienes de dominio público de propiedad del municipio.

Si el predio limita o está atravesado por un estero o curso de agua o área de interés ecológico, se mantendrá una franja de protección de 50 metros de ancho, de uso público, medidos horizontalmente desde el eje del curso de agua en el caso de ríos simple y de 100 metros de ancho en el caso de ríos dobles, desde la ribera o margen del curso de agua. Constituyéndose en retiro obligatorio de libre construcción, al que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para su mantenimiento.

En los casos de subdivisión de un predio por: herencia, división de hecho y división judicial, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del presente documento técnico, pero en ningún caso será menor de 100 metros cuadrados, y el frente deberá tener 10 metros como mínimo y en el caso de urbanizaciones hasta 7 metros de frente. Son urbanizaciones sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanzas especiales, las siguientes:

- a. Las que resultan de la aplicación de los procedimientos de excepción para el reconocimiento legal y la regularización de los asentamientos populares existentes en áreas urbanas.
- b. Las urbanizaciones de interés social.

Artículo 172. Área mínima, frente mínimo y relación de lote.

Para la fijación de las áreas mínimas, el frente mínimo y la relación de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán a las normas que a continuación se describen para cada caso. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la debida autorización de la autoridad técnica municipal para el fraccionamiento de los terrenos.

Artículo 173. Área mínima de lote.

Para la fijación de las áreas mínimas de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán a las siguientes normas:

1. En áreas **rurales de aprovechamiento** el área mínima de lote será de **cinco mil (5.000) metros cuadrados**, y de **dos mil (2.000) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En las áreas **rurales de producción agropecuaria** el área mínima de lote será de **diez mil (10.000) metros cuadrados**. En las áreas **rurales de restauración**, el área mínima de lote será de **dos mil (2.000) metros cuadrados**.
2. En áreas **rurales de transición agro-urbana** y **rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
 - a. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición de asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del presente documento técnico, el área mínima fluctuará entre **mil (1.000) metros cuadrados** y **quinientos (500) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

b. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para desarrollo de transición, el área mínima fluctuará entre **quinientos (500) metros cuadrados** y **doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

c. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del presente documento técnico, el área mínima fluctuará entre **mil (1.000) metros cuadrados** y **quinientos (500) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

d. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo de expansión, el área mínima fluctuará entre **mil (1.000) metros cuadrados** y **doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

3. En áreas **urbanas en consolidación** y **áreas urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas como tales, se distinguen los siguientes casos:

a. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos en consolidación, el área mínima fluctuará entre **quinientos (500) metros cuadrados** y **doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

b. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados, el área mínima fluctuará entre **quinientos (500) metros cuadrados** y **doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

4. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:

En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transición agro-urbana, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar modificaciones del entorno urbanístico, a financiar construcciones modestas, a resolver conflictos de particiones sucesorias y en general otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el presente documento técnico.

Artículo 174. Frente mínimo de lote.

Para la fijación del frente mínimo de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán a las siguientes normas:

1. En áreas **rurales de aprovechamiento**, el frente mínimo de lote fluctuará entre **doscientos (200) metros** y **cincuenta (50) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En áreas **rurales de producción agropecuaria**, el frente mínimo de lote será de **cien (100) metros**. En áreas rurales **de restauración**, el frente mínimo de lote será de **cincuenta (50) metros**.

2. En áreas **rurales de transición agro-urbana** y **rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:

a. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule

la aparición de asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del presente documento técnico, el frente mínimo será entre **veinte (20)** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

b. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para desarrollo de transición, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros y diez (10) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

c. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición de asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del presente documento técnico, el frente mínimo será de **veinte (20) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

d. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo de expansión, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros y diez (10) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

3. En áreas **urbanas en consolidación** y **áreas urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas como tales, se distinguen los siguientes casos:

a. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos en consolidación, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros y diez (200) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

b. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros y diez (200) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

4. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:

En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transición agro-urbana, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar modificaciones del entorno urbanístico, a financiar construcciones modestas, a resolver conflictos de particiones sucesorias y en general otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el presente documento técnico.

Artículo 175. Relación de lote.

Para la fijación del frente mínimo de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán a las siguientes normas:

1. En áreas **rurales de aprovechamiento**, la relación de lote fluctuará entre **1:2** y **1:1** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En áreas **rurales de producción agropecuaria**, la relación de lote será **1:1**. En áreas **rurales de restauración**, la relación de lote será **1:2**.

2. En áreas **rurales de transición agro-urbana** y **rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:

a. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición de asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las

disposiciones y planificación del presente documento técnico, la relación de lote será **1:1** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

b. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para desarrollo de transición, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

c. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición de asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del presente documento técnico, la relación de lote será **1:1** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

d. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo de expansión, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

3. En áreas **urbanas en consolidación** y **áreas urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas como tales, se distinguen los siguientes casos:

a. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos en consolidación, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo o.

b. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbana consolidada, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

4. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:

En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transición agro-urbana, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar modificaciones del entorno urbanístico, a financiar construcciones modestas, a resolver conflictos de particiones sucesorias y en general otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el presente documento técnico.

Parágrafo 6. Sistema vial

Artículo 176. Sistema vial.

El sistema vial se establece a través de la estructuración y definición de secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población:

- Sistema vial rural; y,
- Sistema vial urbano.

Artículo 177. Sistema vial rural.

El sistema vial urbano se clasifica en los siguientes tipos:

- Vías troncales
- Vías Inter parroquiales
- Vías vecinales

A continuación, se presenta la tabla de especificaciones técnicas del sistema vial rural; y más adelante la explicación técnica y descriptiva de cada tipología.

TIPO DE VIA	CARRILES (número)	ANCHO DE CARRIL (metros)	CUNETA (metros)	PARTERRE (metros)	ESPALDÓN (metros)	ANCHO MÍNIMO TOTAL DE VIA (metros)
Troncales	8	3.50	1.50	5.00	2.00	40.00
Interparroquiales	4	3.50	1.50		1.50	20.00
Vecinales	2	3.50	1.00			9.00

Artículo 178. Vías troncales.

Las vías troncales hacen parte de la red vial estatal; además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- a. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales;
- b. Fácil conexión entre áreas o regiones;
- c. Garantizan altas velocidades de operación y movilidad;
- d. Soportan grandes flujos vehiculares;
- e. No admiten accesos directos a los lotes frentistas;
- f. En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente;
- g. Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

Artículo 179. Vías interparroquiales.

Las vías interparroquiales contienen a la red vial intracantonal y a la red vial interprovincial que conectan los asentamientos humanos concentrados que no están dentro de la red vial estatal. Sus características funcionales son:

- a. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales que no están dentro de la red vial estatal;
- b. Asume el tráfico intercantonal;
- c. Sirve a pequeños generadores de tráfico;
- d. Garantizan altas y medias velocidades de operación y movilidad;
- e. Comprende la vinculación entre las parroquias rurales del cantón y el resto de las parroquias de los cantones vecinos, las mismas tendrán un mantenimiento permanente, de acuerdo con la normativa vial provincial.

Artículo 180. Vías vecinales.

Las vías vecinales hacen parte de la red vial estatal; además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- a. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico menor entre los pequeños asentamientos humanos concentrados de las zonas rurales;
- b. Fácil conexión entre pequeños poblados rurales, comunidades o zonas de producción agropecuaria;
- c. Permiten conectarse con el sistema de vías interparroquiales;
- d. Garantizan bajas velocidades de operación y movilidad.

Artículo 181. Sistema vial urbano.

El sistema vial urbano se clasifica en los siguientes tipos:

- Vías troncales
- Vías arteriales
- Vías colectoras
- Vías locales
- Ciclovías
- Vías peatonales y escalinatas

A continuación, se presenta la tabla de especificaciones técnicas del sistema vial urbano; y más adelante la explicación técnica y descriptiva de cada tipología.

TIPO DE VIA	CARRILES (número)	ANCHO DE CARRIL (metros)	PARTERRE (metros)	ACERAS (metros)	ANCHO MÍNIMO TOTAL DE VIA (metros)
Troncales	6	3.50	3.00	2.00	28.00
Arteriales	4	3.50	3.00	2.00	21.00
Colectoras	2	3.50		2.00	11.00
Locales	2	3.50		1.50	10.00
Ciclovías	2	1.20			2.40
Peatonales y Escalinatas	2	3.50			7.00

Artículo 182. Vías troncales.

Las vías troncales sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan a los asentamientos humanos concentrados y hacen parte de la red vial estatal;

además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- a. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales;
- b. Fácil conexión entre áreas o regiones;
- c. Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas;
- d. Garantizan altas velocidades de operación y movilidad;
- e. Soportan grandes flujos vehiculares;
- f. Separan al tráfico directo del tráfico local;
- g. No admiten accesos directos a los lotes frentistas;
- h. En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente;
- i. Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanos o regionales.

Artículo 183. Vías arteriales.

Las vías arteriales sirven de enlace entre vías trocales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general. Sus características funcionales son:

- a. Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras;
- b. Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad;
- c. Permiten buena velocidad de operación y movilidad;
- d. Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales;
- e. Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales;
- f. Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización;
- g. Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos;
- h. Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación; e,
- i. Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Artículo 184. Vías colectoras.

Las vías colectoras sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor

escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Sus características funcionales son:

- a. Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario;
- b. Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas;
- c. Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos;
- d. Proveen acceso a propiedades frentistas;
- e. Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad;
- f. Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos;
- g. Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores;
- h. Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo;
- e,
- i. Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Artículo 185. Vías locales.

Las vías locales conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora. Sus características funcionales son:

- a. Se conectan solamente con vías colectoras;
- b. Proveen acceso directo a los lotes frentistas;
- c. Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación;
- d. Bajos flujos vehiculares;
- e. No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad);
- f. No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad;
- g. Pueden permitir el estacionamiento de vehículos;
- h. La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable;
- i. La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos;
- j. Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos; y,
- k. No permiten la circulación de líneas de buses.

Artículo 186. Ciclovías.

Las Ciclovías están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas menores. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e

integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las Ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y de doble sentido 2,40 metros. Deberá tener un elemento de protección entre la vía y la Ciclovías para dar seguridad.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 metros.

Artículo 187. Vías peatonales y escalinatas.

Las vías peatonales son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 8,00 metros.

Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 metros.

En los cruces peatonales, si por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 metros con una longitud mínima de cruce de 3,00 metros. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 metros.

Las escalinatas permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 metros y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 metros.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0.175 metros.

Parágrafo 7. Determinación de la normativa urbanística

Artículo 188. Determinación de la normativa urbanística.

Se entiende como la determinación de la normativa urbanística a la asignación de los aprovechamientos urbanísticos, que está definida en base a:

- Usos del suelo;

- Zonificación del suelo;
- Ocupación del suelo;
- Edificabilidad del suelo; y,
- Fraccionamiento del suelo.

Artículo 189. Asignación de los aprovechamientos urbanísticos.

La propuesta normativa de la asignación de los aprovechamientos urbanísticos está determinada en base a la estructura de los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos y la zonificación propuesta; y se encuentra especificado en las tablas de asignación de aprovechamientos urbanísticos que forman parte del expediente técnico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La tabla de asignación de aprovechamientos urbanísticos contiene:

- Clasificación de Suelo
- Subclasificación de Suelo
- Polígono de Intervención Territorial
- Tratamiento Urbanístico
- Uso del Suelo
- Zonificación del Suelo
- Ocupación del Suelo
 - Retiros
 - Forma de Ocupación del Suelo
 - COS PB
- Edificabilidad del Suelo
 - Alturas
 - COS Total
- Fraccionamiento del Suelo
 - Área mínima
 - Frente mínimo
 - Relación de Lote
- Afectaciones

Sección IV. Estándares Urbanísticos Específicos

Artículo 190. Estándares urbanísticos específicos.

Los estándares urbanísticos específicos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo ha establecido 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.

Para el efecto se han determinado polígonos para suelo destinado a:

- Espacios públicos;
- Equipamientos urbanos y rurales;
- Infraestructura vial;
- Infraestructura productiva y de servicios; y
- Regularización prioritaria y vivienda de interés social.

Artículo 191. Suelo destinado a espacios públicos.

El suelo destinado a espacios públicos comprende los terrenos destinados a espacios públicos plataforma y espacios públicos verde que tienen el objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. A efectos de su descripción y del establecimiento de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de espacios públicos:

- Plataforma; y,
- Verde.

Artículo 192. Espacios públicos – Plataforma.

Los espacios públicos plataforma, son áreas de piso duro de uso público; que tienen por objeto garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y otras actividades; a la relación vinculada al sistema viario; y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

De los espacios públicos plataforma se desprenden:

- Plazas; y,
- Boulevard.

Artículo 193. Plaza.

El espacio público plaza es un espacio amplio o pequeño y descubierto de piso duro, en el que se suelen realizar gran variedad de actividades. Las plazas tienen diferentes tamaños y morfologías. Por su relevancia y vitalidad dentro de la estructura de una ciudad se constituyen en puntos de encuentro de los habitantes.

Artículo 194. Boulevard.

El espacio público boulevard es un espacio lineal y descubierto de piso duro, que acompañan a una calle o avenida, de doble sentido, ancha y arbolada. Un boulevard se caracteriza por ser un paseo en el cual se desarrollan varias actividades complementarias.

Artículo 195. Espacios públicos – Verde.

Los espacios públicos verde, son áreas con arbolado y jardinería; que tienen el objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y otras actividades; a la relación vinculada al sistema viario; y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

De los espacios públicos verde se desprenden:

- Parque suburbano y/o ecológico;
- Parque urbano; y,
- Jardín y/o área ajardinada.

Artículo 196. Parque suburbano y/o ecológico.

El espacio público parque suburbano y/o ecológico corresponde a los espacios verde exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.

No podrá edificarse en los parques suburbanos salvo en caso de actividades vinculadas al uso, o de investigación e instrucción a la población sobre las características propias del parque, y las concesiones especiales que el municipio acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de bebidas y alimentos, y similares).

Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuada al entorno natural.

Artículo 197. Parque urbano.

El espacio público parque urbano corresponde a los espacios verde exteriores destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter verde que los define. Podrá disponerse edificación sólo para los usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

Artículo 198. Jardín y/o área ajardinada.

El espacio público jardín corresponde a los espacios verde ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. También corresponde a los espacios verdes con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones, y al acompañamiento del viario. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- Juegos libres: campos de juegos al aire libre.
- Áreas de deporte no reglado.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento.
- Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir.

Artículo 199. Suelo destinado a equipamientos.

El suelo destinado a espacios públicos se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.

A los efectos de su descripción y del establecimiento de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos urbanos:

- Salud / Educación / Seguridad;
- Cultura / Social / Recreación; y,
- Administración / Servicios.

Artículo 200. Equipamientos – Salud / Educación / Seguridad.

Los equipamientos de salud corresponden a: hospitales, centros de salud, dispensarios médicos, y cualquier equipamiento relacionado a la salud; los equipamientos urbanos de educación corresponden a: escuelas, colegios y cualquier tipo de unidad educativa; y, los equipamientos urbanos de seguridad corresponden a: estaciones de policía, estaciones de bomberos, y cualquier otro equipamiento relacionado con la seguridad.

Artículo 201. Equipamientos – Cultura / Social / Recreación.

Los equipamientos de cultura corresponden a: museos, centros de exposiciones, bibliotecas, y cualquier equipamiento relacionado a la cultura; los equipamientos urbanos social corresponden a: centros de desarrollo comunitario y cualquier tipo de equipamiento de desarrollo social; y, los equipamientos urbanos de recreación corresponden a: centros deportivos, piscinas, y cualquier tipo de equipamiento de recreación.

Artículo 202. Equipamientos – Administración / Servicios.

Los equipamientos de administración corresponden a cualquier edificio de la administración pública; y, los equipamientos urbanos servicios corresponden a cualquier equipamiento que preste servicios públicos.

Artículo 203. Suelo destinado a infraestructura vial.

El suelo destinado a infraestructura vial se sujetará a las especificaciones contenidas en la parte pertinente del presente documento técnico, referido a características mínimas de las vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del sistema nacional de autopistas y zonas de protección de líneas de transmisión eléctricas.

Artículo 204. Suelo destinado a infraestructura productiva y servicios.

El suelo destinado a infraestructura productiva y servicios comprende a todo tipo de infraestructuras e instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales; que permitan el desarrollo y sostengan las actividades de producción del cantón; además de infraestructuras e instalaciones de servicios y que aporten o hagan parte de los sistemas públicos de soporte.

Se podrán establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.

Artículo 205. Suelo destinado a regularización prioritaria y vivienda de interés social.

El suelo destinado a regularización prioritaria y vivienda de interés social comprende a todas las áreas en donde existan conflictos de uso u ocupación de suelo y deban ser reubicadas,

especialmente del sector de vivienda; y que necesitan ser reubicados en nuevas áreas de vivienda de interés social.

Artículo 206. Identificación de los bancos de suelo.

La identificación de los bancos de suelo comprende la individualización gráfica de los polígonos que contienen los predios para la previsión de suelo para:

- Espacios públicos;
- Equipamientos;
- Infraestructura vial;
- Infraestructura productiva y servicios; y
- Regularización prioritaria y vivienda de interés social

Dichas áreas propuestas han sido dispuestas según al territorio en donde se implantan, de la siguiente manera:

- Rurales de transición agro-urbana;
- Rurales de expansión urbana – San Francisco de Pueblo Viejo;
- Rurales de expansión urbana;
- Rurales de expansión urbana;
- Urbanos – San Francisco de Pueblo Viejo;
- Urbanos
- Urbanos

Los polígonos determinados para las diferentes infraestructuras y equipamientos podrán ser ampliados y reformados bajo criterio técnico sustentado por informe de la autoridad técnica municipal.

Sección V. Gestión del Suelo

Artículo 207. Instrumentos de Gestión del Suelo.

Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

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

Artículo 208. Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

La distribución equitativa de cargas y beneficios se gestiona en base a la siguiente conceptualización y empleando las siguientes herramientas:

Conceptualización. Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Herramientas. Unidad de actuación urbanística.

Artículo 209. Intervención de la morfología urbana y la estructura predial.

La intervención de la morfología urbana y la estructura predial se gestiona en base a la siguiente conceptualización y empleando las siguientes herramientas:

Conceptualización. Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial, y asegurar el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.

Herramientas. Reajuste de terrenos; integración inmobiliaria; fraccionamiento, partición o subdivisión; y, cooperación entre partícipes.

Artículo 210. Regularización del mercado del suelo.

La regularización del mercado del suelo se gestiona en base a la siguiente conceptualización y empleando las siguientes herramientas:

Conceptualización. Establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas.

Herramientas. Reajuste de terrenos; integración inmobiliaria; fraccionamiento, partición o subdivisión; afectaciones; derecho de superficie; y, bancos de suelo.

Artículo 211. Financiamiento del desarrollo urbano.

El financiamiento del desarrollo urbano se gestiona en base a la siguiente conceptualización y empleando las siguientes herramientas:

Conceptualización. Mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, en especial al transformar suelo rural en urbano; transformar suelo rural en suelo rural de expansión urbana; modificar los usos de suelo y al autorizar un mayor aprovechamiento del suelo.

Herramientas. Concesión onerosa de derechos.

Artículo 212. Gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La gestión del suelo de asentamientos de hecho se realiza en base a la siguiente conceptualización y empleando las siguientes herramientas:

Conceptualización. Promueve la regularización jurídica y urbana de los asentamientos de hecho.

Herramientas. Obligatoriedad del levantamiento de información; y declaratoria de regularización prioritaria.

Artículo 213. Beneficios de los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU.

Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las

edificabilidades establecidas en el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.

Los beneficios de los propietarios de las unidades de actuación urbanística (UAU) son los siguientes:

- Bienes inmuebles generados a partir del aprovechamiento total.
- Edificabilidad de un uso concreto asignado al suelo delimitado por la municipalidad

Parte de este aprovechamiento corresponde a los propietarios mientras que otra parte corresponde al municipio como derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. Si bien la ley no establece el porcentaje de participaciones de la colectividad en los beneficios, lo que se canaliza a través de la administración pública (municipio) deberá contemplar un porcentaje en cada operación urbana, a menos que el reglamento expedido para el efecto establezca porcentajes fijos.

Artículo 214. Cargas de los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU. Se entiende por cargas a los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Las cargas de los propietarios de las unidades de actuación urbanística (UAU) son los siguientes:

- Cesiones gratuitas de suelo para áreas verdes y equipamientos
- Financiar y ejecutar las obras de urbanización. Todos los gastos de urbanización interior e incluso obras exteriores que el municipio puede imponer para no mermar la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes
- Gastos de derrocamientos, reubicaciones, etc.
- Gravámenes, imposiciones, etc.

Resulta evidente que para que una Unidad de Actuación Urbanística –UAU- tenga viabilidad, los beneficios deben ser superiores a las cargas. Para ello, tanto en el PUGS como en los planes parciales se deberá tener en cuenta que las edificabilidades y los usos asignados al plan están condicionando, tanto al modelo de ciudad (tipologías, densidades habitacionales, etc.) como a la viabilidad económica de las actuaciones que el propio plan prevé.

El primer paso para poder hacer el reparto es calcular el aprovechamiento medio de la unidad de actuación. De este aprovechamiento, solo un porcentaje corresponde a los propietarios. Este es el porcentaje para repartir, en función de los derechos de cada propietario a este aprovechamiento subjetivo. El segundo paso es calcular los derechos de los propietarios.

Cada uno de ellos tiene derecho a un porcentaje del aprovechamiento subjetivo, en función del valor de los inmuebles que aporta cada uno.

Si se considera el valor del inmueble suelo, el valor de la edificación y si la unidad de actuación presenta características homogéneas en cuanto a su localización, etc., el cálculo podrá hacerse en perjuicio de que el valor de las edificaciones de cada propietario sea valorado independientemente para su indemnización, como carga de todos los propietarios del ámbito.

Una vez conocido el porcentaje de derechos de cada propietario y el de la administración, se puede saber de inmediato cuantas unidades de aprovechamiento (metros edificables de un uso concreto) le corresponde a cada uno y, por tanto, puede asignársele una parte resultante concreta, con base en la edificabilidad y uso asignados por el plan a cada predio. Habrá caso en los que el derecho del propietario no coincida con el aprovechamiento del predio resultante. En este caso será necesario recurrir a la figura del proindiviso o bien adjudicar el exceso. Estos excesos o defectos producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, deben compensarse entre quienes los que ganan y los que pierden, en función del valor de cada unidad de aprovechamiento, todos los cálculos se reflejan en una cuenta de liquidación que resume estos datos.

Artículo 215. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo consiste en un documento expedido por la Dirección de Planificación, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

Anteriormente, este documento ha sido conocido como línea de fábrica o certificado de normas particulares o normativa urbanística predial.

En este sentido, el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) contendrá al menos los siguientes datos:

- Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
- Propietario o posesionario del predio
- Clasificación del Suelo
- Subclasificación del Suelo
- Polígono de intervención territorial
- Tratamiento urbanístico
- Usos del suelo
 - Uso del Suelo General y Específicos
 - Compatibilidades de uso
- Zonificación
- Ocupación del suelo
 - Retiro de la construcción
 - Forma de ocupación de suelo
 - COS Planta Baja

- Edificabilidad del suelo
 - Altura del local y edificación
 - COS Total
- Fraccionamiento del suelo
 - Área mínima
 - Frente mínimo
 - Relación de lote
- Afectaciones
 - Vial (de ser el caso)
 - Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - Hídrica (de ser el caso)
 - Ambiental (de ser el caso)
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

CAPÍTULO VI. PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 216. De los planes urbanísticos 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.

Sección I. Planes Maestros Sectoriales

Artículo 217. De los planes maestros sectoriales.

Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales nacionales 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.

La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad y del patrimonio que beneficia a la ciudadanía.

Artículo 218. Contenidos Mínimos de los planes maestros sectoriales.

Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector. 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 del plan.
- d. Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Sección II. Planes Parciales

Artículo 219. De los planes parciales.

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.

Artículo 220. Contenidos Mínimos de los planes parciales.

Los planes parciales, deberán contener la siguiente información:

- 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 o suelo de transición agro-urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;
- c. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- d. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- e. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- f. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- g. Mecanismos de gestión del suelo;
- h. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada; y,

i. Conclusiones y anexos.

Artículo 221. 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.** El diagnóstico contemplará 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 con 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.

b) **Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística.** En concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo 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.

c) **Instrumentos de Gestión del Suelo.** Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al gobierno municipal 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 partícipes, 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).
- _ 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.

Artículo 222. Planes parciales para la gestión de suelo de interés social.

Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con 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.

Artículo 223. Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

El gobierno autónomo descentralizado municipal podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, 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.

Sección III. Aprobación, vigencia y registro de los Planes Urbanísticos Complementarios

Artículo 224. Aprobación de los planes urbanísticos complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal. La instancia técnica municipal de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al concejo municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario (PUC); memoria técnica; bases de datos; mapas; planos; y, anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón San Francisco de Pueblo Viejo.

Artículo 225. Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios. Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) 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.

Artículo 226. Registro de los planes urbanísticos complementarios.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - Este instrumento normativo entrará en vigencia después de su respectiva aprobación, acatando las disposiciones y directrices principales del Plan de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial - PDOT y de su alineación al Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS. Acorde a los plazos de vigencia establecidos en la LOOTUGS y en concordancia con las 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.

SEGUNDA. - El plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón San Francisco de Puebloviejo, podrá ser: revisado, ajustado y actualizado periódicamente, siendo obligatoria su actualización en los términos previstos en el Art. 8 del Reglamento de la LOOTUGS.

TERCERA. - La Dirección de Planificación y Gestión Estratégica, será la encargada de elaborar los instrumentos de planificación estratégica y operativos institucionales para el cumplimiento de la misión institucional, en coordinación con todas las unidades administrativas.

CUARTA. - Todo plan, programa, proyecto, consultoría y planes urbanísticos complementarios (PUC) que vaya a ser financiado por recursos presupuestarios municipales o provenientes de la cooperación promovidos por el GADM del cantón San Francisco de Puebloviejo, deben contar con documento validando que forma parte de la propuesta y modelo de gestión del PDOT y PUGS.

QUINTA. - Todo programa y proyecto propuesto en el GADM del cantón San Francisco de Puebloviejo, deberá contar con la evaluación de viabilidad, estudios técnicos y análisis de gestión de riesgos, que serán elaborados por las respectivas unidades administrativas y procesos desconcentrados del GAD, en el marco de sus competencias, que los sustenten con su respectiva cartografía, áreas de impacto y de influencia del proyecto, concordante con los Art. 56 y 57 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas - COPLAFIP.

SEXTA. – Los instrumentos de planificación PDOT y su alineación al PUGS, con su conjunto de mapas, planos, normativas y especificaciones técnicas que forman parte de la documentación de la presente ordenanza, constituyen los insumos técnicos que complementan su operatividad y propician la gestión territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Francisco de Puebloviejo; motivo por el cual deberán constar obligatoriamente al momento de su publicación.

SEPTIMA. - Es responsabilidad de Avalúos y Catastros actualizar la información cartográfica temática urbana y rural, que forman parte de esta ordenanza, así como la cartografía que disponen, para lo cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Francisco de Puebloviejo, asignará los recursos económicos necesarios para su actualización y validación por el IGM.

OCTAVA. - Las zonas o franjas de protección hídrica podrán ser revisadas y ajustadas en función de requerimientos específicos ambientales, topográficos, de riesgos y/o socioeconómicos según informe técnico de cada zona específica o microcuenca.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Francisco de Puebloviejo, dispondrá a partir de la publicación de este cuerpo normativo, para levantar, estructurar y actualizar dentro de su escala pertinente la información cartográfica de su

competencia descrita en el presente instrumento y relacionada con los componentes territoriales.

SEGUNDA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo, dispondrá de un catastro en los tiempos establecidos por la ley, que tendrá el carácter de multipropósito y multifuncional con las fases que se establezcan de conformidad con la normativa catastral expedida por el organismo rector.

TERCERA. - Hasta que se disponga cartografía base y temática actualizada del territorio cantonal a distintas escalas, para la planificación territorial conforme la disposición transitoria decimoséptima de la Constitución; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo podrá adecuar los contenidos y las propuestas del plan de desarrollo y ordenamiento territorial con la de instrumentos complementarios, y con información existente actualizada, para regular y normar el uso del suelo en el cantón, a nivel urbano y rural.

CUARTA. - La máxima Autoridad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo, en un plazo de 90 días, a través de la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica elaborará la resolución administrativa para la determinación de la estructura de la Mesa Técnica de Planificación del GADM del cantón San Francisco de Pueblo Viejo, la misma que estará conformada por un representante que actuará de manera permanente, de cada una de las Unidades Administrativas de la institución; para el cumplimiento del ciclo de la planificación que contempla la formulación de los instrumentos de planificación, su implementación, seguimiento y evaluación.

QUINTA. - Se creará la Unidad Técnica del PDOT en el plazo de 120 días calendario y en el plazo de 60 días esta unidad presentará el proyecto de fortalecimiento técnico de esta unidad en los términos establecidos en la presente Ordenanza.

SEXTA. - En el plazo de 150 días todas las unidades administrativas presentarán su batería de indicadores territoriales estandarizada y homologada con el sistema nacional de normas INEN ISO 37120, 18091, ÍNDICE DE PROSPERIDAD DE CIUDADES, MUNICIPIOS SALUDABLES, INDICE ICO a la unidad técnica del PDOT para su consolidación y gestión.

SEPTIMA. - Mediante decreto ejecutivo número 445 el Presidente de la República del Ecuador señor Daniel Noboa Azín emitió en el artículo seis lo siguiente “ En el plazo de 90 días, la autoridad agraria nacional emitirá los parámetros para la definición del predio rural mínimo para la adjudicación de predios destinados u ocupados para vivienda”

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese todas las ORDENANZAS relacionadas al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia 30 días a partir de su aprobación, y publicación en página web institucional en la Gaceta Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo a los treinta días del mes de octubre del 2024.



Firmado electrónicamente por:
ELSY JODAMIA OSPINA
GARCÉS

Ing. Elsy Ospina Garcés
**ALCALDESA DEL GAD CANTONAL
DE SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**



Firmado electrónicamente por:
HUMBERTO NICODEMUS
MURILLO COELLO

Ab. Humberto Murillo Coello
**SECRETARIO DEL GADCANTONAL DE
SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**

CERTIFICACION DE DISCUSION.- El infrascrito Secretario Titular del Cabildo Cantonal. Certifico: Que la **LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2027 Y ALINEA AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTE 2023-2035 DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**, fue discutida y aprobada en las Sesiones realizadas por el Concejo Cantonal de San Francisco de Pueblo Viejo, los días veintitres y treinta de octubre del dos mil veinticuatro, en cumplimiento a lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por lo que se remite al Despacho de la Alcaldía original y dos copias de la citada Ordenanza, para su correspondiente sanción y puesta en vigencia.



Firmado electrónicamente por:
HUMBERTO NICODEMUS
MURILLO COELLO

Ab. Humberto Murillo Coello
**SECRETARIO DEL GAD CANTONAL DE
SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**

ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO. VISTOS: Pueblo Viejo, a los ocho días del mes de noviembre del dos mil veinticuatro, siendo las 09h00. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y habiéndose observado el trámite legal, expresamente Sancionó **LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2027 Y ALINEA AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTE 2023-2035 DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO** para su puesta en vigencia y promulgación de conformidad con la Ley.



Firmado electrónicamente por:
ELSY JODAMIA OSPINA
GARCÉS

Ing. Elsy Ospina Garcés
**ALCALDESA DEL GAD CANTONAL
DE SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**

PROVEIDO: Firmó y sancionó la presente **ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2027 Y ALINEA AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTE 2023-2035 DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**, la Ing. Elsy Ospina Garcés, Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón San Francisco de Puebloviejo, en el lugar y fecha por ella señaladas. Lo Certifico.

Puebloviejo, 8 de Noviembre del 2024



Firmado electrónicamente por:
HUMBERTO NICODEMUS
MURILLO COELLO

Ab. Humberto Murillo Coello
**SECRETARIO DEL GAD CANTONAL DE
SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**



GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO
ORDENANZA DEL SUBSISTEMA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALAS REMUNERATIVAS

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
INTERCULTURAL DE SARAGURO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo del GAD Municipal Intercultural de Saraguro, en uso de sus facultades legales discutió y aprobó "LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO" en sesiones extraordinarias de veintisiete de mayo del año dos mil quince; y, veinticuatro de junio del año dos mil quince; publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro 406 de uno de diciembre del año dos mil quince.

Para la expedición de la ordenanza señalada anteriormente se consideró la normativa y directrices del Ministerio del Trabajo vigentes a la fecha de expedición; como es el caso que en base a las facultades legales conferidas en el Art. 3 y 51 de la Ley Orgánica de Servicio Público, expidió el Acuerdo Nro. MDT-2015-0060 del 26 de marzo del 2015, donde se señala la escala de techos y pisos de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores públicos de los GADs Municipales, por niveles: Operativo, Profesional, Directivo y Ejecutivo; situación que si está considerada en la ordenanza expedida por el pleno del Concejo Municipal; sin embargo, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0306 el 29 de diciembre de 2016, se efectúan modificaciones al acuerdo ministerial Nro. MDT-2015-0060; determinando los niveles: No Profesional, Profesional / No Profesional, Directivo y Ejecutivo.

El Ministerio del Trabajo mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0152 del 22 de junio de 2016, reforma la Norma Técnica del Subsistema de Clasificación del Servicio Civil, a fin de incorporar dentro de su estructura y perfiles de puestos a los profesionales técnicos y tecnólogos de educación superior (a más de los profesionales de tercer nivel) con roles de "*ejecución de procesos*" en la gestión institucional; situación que obliga a la municipalidad a modificar o incorporar a las descripciones de puestos lo establecido en el presente acuerdo.

El Ministerio del Trabajo mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0156 del 27 de junio de 2016; emite las Directrices para Modificar e Incorporar en los Descriptivos de Puestos los Perfiles Profesionales de Técnicos y Tecnólogos Superiores.

En consecuencia, se requiere que el Concejo Municipal legisle y actualice la política de remuneraciones autónoma por escalas exclusivas para el GAD Municipal Intercultural de Saraguro e incorpore todos los cambios realizados hasta la fecha, mediante una reforma a la ordenanza correspondiente.

En uso de las facultades establecidas en el artículo 57 numeral a); el Concejo del GAD Municipal Intercultural de Saraguro expide la siguiente Ordenanza Reformatoria:

CONSIDERANDO

Que, el artículo 229 de la Constitución de la República, dispone que serán servidoras o servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público, que la ley definirá el organismo rector en materia de recursos humanos y remuneraciones para todo el sector público, y regulará el ingreso, ascenso, promoción, incentivos, régimen disciplinario, estabilidad, sistema de remuneración y cesación de funciones de sus servidores; las obreras y obreros del sector público estarán sujetos al Código de Trabajo, que será justa y equitativa, con relación a sus funciones y valorará la profesionalización, capacitación, responsabilidad y experiencia;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en consonancia con los artículos 5 y 6, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos municipales gozan de plena autonomía política, administrativa y financiera;

Que, en aplicación de los principios que rigen el derecho al trabajo previsto en el numeral 16 del artículo 326 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "...quienes cumplan actividades de representación, directivas, administrativas o profesionales y demás servidores públicos, se sujetarán a las leyes que regulan la Administración Pública...";

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala "... La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma delegada, conforme a lo previsto en la constitución y la ley...";

Que, el inciso segundo del artículo 354 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "...En ejercicio de su autonomía administrativa, los gobiernos autónomos descentralizados, mediante ordenanzas o resoluciones para el caso de las juntas parroquiales rurales, podrán regular la administración del talento humano y establecer planes de carrera aplicados a sus propias y particulares realidades locales y financieras.";

Que, el artículo 360 del referido Código Orgánico en concordancia con el inciso cuarto del artículo 51 de la Ley Orgánica del Servicio Público, establecen la autonomía de la administración del talento humano de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica de Servicio Público, señala que las disposiciones de dicha ley son de aplicación obligatoria, en materia de recursos humanos y remuneraciones, en toda la administración pública, y su numeral 4 determina que: Las escalas remunerativas de las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado y regímenes especiales, se sujetarán a su real capacidad económica y no excederán los techos y pisos para cada puesto o grupo ocupacional establecidos por el Ministerio del Trabajo, en ningún caso el piso será inferior a un salario básico unificado del trabajador privado en general;

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Servicio Público precisa que: "Serán servidoras o servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público";

Que, el artículo 54 de la Ley Orgánica del Servicio Público determina que: "El sistema integrado de desarrollo del talento humano del servicio público está conformado por los subsistemas de planificación del talento humano; clasificación de puestos; reclutamiento y selección de personal; formación, capacitación, desarrollo profesional y evaluación del desempeño", cada uno de los cuales son detallados y normados en la citada Ley Orgánica y su Reglamento General;

Que, el inciso tercero del artículo 62 de la Ley Orgánica del Servicio Público, faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, diseñar y aplicar su propio subsistema de clasificación de puestos;

Que, el artículo 131 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Servicio Público, determina que "El objetivo del Sistema Integrado de Desarrollo del Talento Humano es garantizar en las instituciones del servicio público, un equipo humano competente, comprometido, capaz de adaptarse a nuevas políticas y realidades para asumir retos y conseguir el logro de los objetivos institucionales, con eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación y responsabilidad";

Que, el artículo 247 del cuerpo legal antes citado, determina que las remuneraciones de los gobiernos autónomos descentralizados, sus entidades y regímenes especiales no podrán exceder los techos ni ser inferiores a los pisos de las determinadas por el Ministerio del Trabajo, para cada grupo ocupacional. Así mismo señala que una vez emitidos los pisos y techos remunerativos por parte del Ministerio del Trabajo, los gobiernos autónomos descentralizados a través de ordenanza establecerán las remuneraciones que correspondan;

Que, el Ministerio del Trabajo en uso de las facultades legales conferidas en el Art. 3 y 51 de la LOSEP, mediante Acuerdo Nro. MDT-2015-0060 del 26 de marzo del 2015, expide la escala de techos y pisos de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores públicos de los GADs Municipales, por

niveles: Operativo, Profesional, Directivo y Ejecutivo; así mismo, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0306 el 29 de diciembre de 2016, se efectúan reformas al acuerdo ministerial Nro. MDT-2015-0060; modificando los niveles: No Profesional, Profesional / No Profesional, Directivo y Ejecutivo;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0152 del 22 de junio de 2016 el Ministerio del Trabajo, reforma la Norma Técnica del Subsistema de Clasificación del Servicio Civil, a fin de incorporar dentro de su estructura y perfiles de puestos a los profesionales técnicos y tecnólogos de educación superior (a más de los profesionales de tercer nivel) con roles de ejecución de procesos en la gestión institucional;

Que, el Ministerio del Trabajo mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0156 del 27 de junio de 2016; emite las Directrices para Modificar e Incorporar en los Descriptivos de Puestos los Perfiles Profesionales de Técnicos y Tecnólogos Superiores;

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, discutió y aprobó en primero y segundo debate en sesiones extraordinarias realizadas el veintisiete de mayo del año dos mil quince; y, veinticuatro de junio del año dos mil quince, la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.”**, de conformidad a lo que dispone el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; publicada posteriormente en el Registro Oficial, Edición Especial Nro 406 de uno de diciembre del año dosmil quince.

Que, la realidad institucional requiere de un sistema integrado de Desarrollo del Talento Humano actualizado que permita validar e impulsar las habilidades, conocimientos, garantías y derechos de las y los servidores públicos con el fin de desarrollar su potencial y promover la eficiencia, eficacia, oportunidad, igualdad y la no discriminación en el servicio público orientados hacia el fin primordial a saber: brindar servicios de calidad a la ciudadanía que permitan satisfacer sus necesidades individuales y las colectivas en el marco de desarrollo de las competencias inherentes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere los Arts. 57 literal a) y 354 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATIVA A “LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO”

Artículo 1.- Sustituir el cuadro del artículo 7.- **De los roles, atribuciones y responsabilidades de los puestos**, por el siguiente:

NIVEL	ROLES
NO PROFESIONAL	ADMINISTRATIVO
	TÉCNICO
	EJECUCIÓN DE PROCESOS DE APOYO
PROFESIONAL	EJECUCIÓN DE PROCESOS
	EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE PROCESOS
	EJECUCIÓN Y COORDINACIÓN DE PROCESOS
	GESTIÓN TÉCNICA DE PROYECTOS Y/O UNIDADES

DIRECTIVO	COORDINACIÓN ESTRATÉGICA DE PROYECTOS, UNIDADES O PROCESOS
	DIRECCIÓN Y ASESORÍA DE PROCESOS

Artículo 2.- Sustituir el cuadro del artículo 8.- **De los niveles estructurales y grupos ocupacionales**, por el siguiente:

NIVEL	GRUPO OCUPACIONAL	GRADO
NO PROFESIONAL	SERVIDOR ADMINISTRATIVO GAD 1	1
	SERVIDOR ADMINISTRATIVO GAD 2	2
	SERVIDOR ADMINISTRATIVO GAD 3	3
	SERVIDOR ADMINISTRATIVO GAD 4	4
	SERVIDOR DE APOYO GAD 1	5
PROFESIONAL	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 1	6
	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 2	7
	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 3	8
	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 4	9
	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 5	10
	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 6	11
DIRECTIVO 2	SERVIDOR DIRECTIVO GAD 1	12
	SERVIDOR DIRECTIVO GAD 2	13
	SERVIDOR DIRECTIVO GAD 3	14
EJECUTIVO	SERVIDOR EJECUTIVO GAD	15

Artículo 3.- Del artículo 17.- **De las competencias**, reformar lo siguiente:

1. Del literal a) **Instrucción formal**, sustituir el cuadro de “**ASIGNACIÓN DE PUNTOS (INSTRUCCIÓN FORMAL)**” por el siguiente:

INSTRUCCIÓN FORMAL - CRITERIOS DE VALORACIÓN

INSTRUCCIÓN FORMAL	DETALLE	PUNTAJE
Educación Básica	Nivel de instrucción básica media	20
Bachiller	Comprende tres años de educación obligatoria a continuación de la educación general básica	40
Técnico	Formación Post Bachillerato - adiestramiento en una rama u oficio, impartidas por Asociaciones Gremiales o Artesanales, SECAP y Operadoras de Capacitación / Certificación bajo competencias profesionales	50
Egresado o estudiante	Certificado de culminación de educación superior - Tercer año aprobado	80
Profesional de: 2 a 4.5 años	Estudios adquiridos y aprobados en instituciones de educación superior de 4 a 9 periodos académicos ordinarios	125

Profesional de: 5 años	Estudios adquiridos y aprobados en instituciones de educación superior de 10 periodos académicos ordinarios	140
Profesional de: 6 años	Estudios adquiridos y aprobados en instituciones de educación superior de 12 periodos académicos ordinarios	170
Profesional de cuarto nivel	Dominio y suficiencia de conocimientos científicos especializados en una disciplina administrativa, técnica o científica, avalados por el Consejo de Educación Superior	200

Y, eliminar el cuadro “NIVELES DE INSTRUCCIÓN FORMAL RECONOCIDOS”

2. Del literal **b) Experiencia**, sustituir el cuadro de “ASIGNACIÓN DE PUNTOS (EXPERIENCIA)” por el siguiente:

EXPERIENCIA - CRITERIOS DE VALORACIÓN

NIVEL	ROL	INSTRUCCIÓN FORMAL	AÑOS DE EXPERIENCIA	PUNTAJE
NO PROFESIONAL	ADMINISTRATIVO	Educación Básica / Bachiller / Técnico	2 meses	25
	TÉCNICO	Técnico / Bachiller	3 meses	30
	EJECUCIÓN DE PROCESOS DE APOYO	Egresado o estudiante	6 meses	50
PROFESIONAL	EJECUCIÓN DE PROCESOS	Técnico superior	Hasta 6 años	70
		Tecnológico superior	Hasta 5 años	
		Tercer nivel de Grado	Hasta 2 años 6 meses	
	EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE PROCESOS	Tercer nivel de Grado	3 años	80
	EJECUCIÓN Y COORDINACIÓN DE PROCESOS		3 años 6 meses	85
DIRECTIVO	GESTIÓN TÉCNICA DE PROYECTOS Y/O UNIDADES	Tercer nivel de Grado y superiores	4 años	90
	COORDINACIÓN ESTRATÉGICA DE PROYECTOS, UNIDADES O PROCESOS		4 años 6 meses	95
	DIRECCIÓN Y ASESORÍA DE PROCESOS		5 años y más	100

3. En el literal **b) Experiencia**, incrementar luego del cuadro de “**EXPERIENCIA - CRITERIOS DE VALORACIÓN**” lo siguiente:

Agréguese a los descriptivos de puestos con roles de “Ejecución de procesos”, la instrucción formal de Técnico Superior, Tecnológico Superior y Tercer Nivel; y, el tiempo de experiencia laboral requerida de forma compensatoria entre nivel de instrucción y tiempo de experiencia, en función del grupo ocupacional determinado en la descripción del puesto, de acuerdo al siguiente detalle:

ROL	GRUPO OCUPACIONAL	INSTRUCCIÓN FORMAL	EXPERIENCIA
EJECUCIÓN DE PROCESOS	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 1	Técnico Superior	3 años
		Tecnólogo Superior	2 años
		Tercer Nivel de Grado	1 año
	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 2	Técnico Superior	4 años
		Tecnólogo Superior	3 años
		Tercer Nivel de Grado	1 año, 6 meses
	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 3	Técnico Superior	5 años
		Tecnólogo Superior	4 años
		Tercer Nivel de Grado	2 años
	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 4	Técnico Superior	6 años
		Tecnólogo Superior	5 años
		Tercer Nivel de Grado	2 años, 6 meses

4. Del literal **c) Habilidades de Gestión**, sustituir el cuadro de “**CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS Y ASIGNACIÓN DE PUNTOS (HABILIDADES DE GESTIÓN)**” por el siguiente:

HABILIDADES DE GESTIÓN - CRITERIOS DE VALORACIÓN

NIVEL	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
1	a) El trabajo se desarrolla de acuerdo a instrucciones detalladas, trabajo rutinario b) El trabajo requiere de empleo del esfuerzo físico más que intelectual c) El ámbito de acción del puesto, demanda de un control básico de procesos de rutina	20
2	a) El trabajo se realiza con posibilidades de adaptar o modificar ciertas tareas típicas b) Las actividades del puesto demandan de control básico con cierto grado de experiencia en actividades de rutina	40
3	a) Planificación y organización relativa a las actividades inherentes al puesto	60

	b) Controla el avance y los resultados de las actividades propias del puesto	
4	a) Planificación y organización del trabajo que ejecuta, un proyecto o propósito específico b) Controla el cumplimiento de las actividades y resultados de los puestos de trabajo a su cargo	80
5	a) Responsable de la planificación operativa de su unidad o proceso b) Maneja y asigna recursos de la unidad o proceso c) Dirige y asigna responsabilidades a los equipos de trabajo d) Controla el cumplimiento de las actividades y resultados del área o proceso	100

5. Del literal d) **Habilidades de comunicación**, sustituir el cuadro de “**CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS Y ASIGNACIÓN DE PUNTOS (HABILIDADES DE COMUNICACIÓN)**” por el siguiente:

HABILIDADES DE COMUNICACIÓN - CRITERIOS DE VALORACIÓN

NIVEL	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
1	a) El puesto requiere de un suministro mínimo de información o insumos previos para desarrollar su trabajo b) Está sujeto a instrucciones o persuasión de otros puestos de mayor jerarquía	20
2	a) Establece una red básica de contactos laborales para asegurar la eficacia de su trabajo b) Las actividades que realiza están orientadas a brindar apoyo logístico y administrativo c) Las actividades que ejecutan están se orientan a brindar apoyo técnico no profesional a los procesos operativos institucionales	40
3	a) El puesto suministra información e insumos técnicos para desarrollar análisis profesionales b) Los trabajos que ejecuta están orientados a interpretar información de carácter técnico c) Las actividades que realiza están orientadas a brindar apoyo técnico profesional	60
4	a) Establece una red amplia de contactos internos y suministra información consolidada y precisa sobre aspectos relevantes del área de trabajo b) El puesto ejecuta actividades de supervisión de equipos de trabajo c) Las actividades que realizan están orientadas a brindar soporte técnico especializado	80
5	a) El puesto requiere establecer una red amplia y consolidada de contactos de trabajo internos y externos a la organización b) El puesto ejecuta actividades de integración y coordinación de equipos de trabajo c) Las actividades que realizan están orientadas a brindar asesoría y direccionamiento estratégico del trabajo organizacional	100

Artículo 4.- Del artículo 18.- **De la complejidad del puesto**, reformar lo siguiente:

1. Del literal a) **Condiciones de trabajo**, sustituir el cuadro de “**CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS Y ASIGNACIÓN DE PUNTOS (CONDICIONES DE TRABAJO)**” por el siguiente:

CONDICIONES DE TRABAJO - CRITERIOS DE VALORACIÓN

NIVEL	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
1	a) Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales, físicas y psicosociales con mínima incidencia en riesgos ocupacionales	20
2	a) Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales, físicas y psicosociales con baja incidencia de riesgos ocupacionales	40
3	a) Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales, físicas y psicosociales que implican medianas posibilidades de riesgos ocupacionales	60
4	a) Desarrolla sus actividades en condiciones de trabajo, ambientales, físicas y psicosociales que implican considerable riesgo ocupacional	80
5	a) Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales, físicas y psicosociales que implica alto riesgo ocupacional	100

2. Del literal b) **Toma de Decisiones**, sustituir el cuadro de “**CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS Y ASIGNACIÓN DE PUNTOS (TOMA DE DECISIONES)**” por el siguiente:

TOMA DE DECISIONES - CRITERIOS DE VALORACIÓN

NIVEL	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
1	a) Las decisiones dependen del aprovechamiento de las instrucciones previas, con mínima incidencia en la gestión municipal b) Las decisiones se toman con sentido común y en razón de experiencias previas	20
2	a) La toma de decisiones depende de una elección simple entre varias alternativas, con incidencia informativa en la gestión municipal b) Implica tomar acción de orientación en base al requerimiento específico del usuario interno o externo c) La toma de decisiones valora el grado de conocimiento de la funcionalidad organizacional y asertividad en el flujo de trámites de competencia de la unidad o proceso	40
3	a) La toma de decisiones requiere de análisis descriptivo, con moderada incidencia en la gestión municipal b) La toma de decisiones obedece al grado de conocimiento de un área del conocimiento para agregar valor a las actividades intermedias	60
4	a) La toma de decisiones requiere un análisis interpretativo, evaluativo en situaciones distintas, con significativa incidencia en la gestión municipal b) La toma de decisiones requiere la evaluación de estrategias e incidencia económica en la gestión de proyectos municipales c) La toma de decisiones requiere de coordinación estratégica para capitalizar beneficios de cooperantes en proyectos diversos	80
5	a) La toma de decisiones depende del análisis y desarrollo de nuevas alternativas de solución de problemas, con trascendencia en la gestión municipal	100

Artículo 5.- Del artículo 19.- **De la responsabilidad**, reformar lo siguiente:

1. Del literal a) **Rol del puesto**, sustituir los cuadros de “**ASIGNACIÓN DE PUNTOS (ROL DEL PUESTO)**” y “**CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS (ROL DEL PUESTO)**” por el siguiente:

ROL DEL PUESTO - CRITERIOS DE VALORACIÓN

NIVEL	ROLES	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
NO PROFESIONAL	ADMINISTRATIVO	Integra puestos que ejecutan actividades de apoyo administrativo y/o actividades asistenciales a los procesos operativos municipales	25
	TÉCNICO	Comprenden puestos que ejecutan actividades técnicas o de soporte en una rama u oficio requeridos por los procesos operativos, productivos o industriales	30
	EJECUCIÓN DE PROCESOS DE APOYO	Integra puestos que ejecutan actividades de apoyo técnico de nivel pre-profesional, con incidencia en la operatividad de los procesos administrativos, operativos o industriales	70
PROFESIONAL	EJECUCIÓN DE PROCESOS	Constituyen los puestos que ejecutan actividades técnicas, tecnológicas y profesionales; y/o agregando valor a los productos y/o servicios que genera la unidad o proceso organizacional	115
	EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE PROCESOS	Constituyen los puestos que ejecutan actividades técnicas en un campo profesional específico; requieren de experiencia en el área para supervisar equipos de trabajo y/o procesos	130
	EJECUCIÓN Y COORDINACIÓN DE PROCESOS	Constituyen los puestos que ejecutan y coordinan actividades técnicas especializadas en la formulación, asesoría y evaluación de proyectos o procesos organizacionales internos y externos	145
DIRECTIVO	GESTIÓN TÉCNICA DE PROYECTOS Y/O UNIDADES	Comprende gestión estratégica de 1er nivel directivo de unidades técnicas o proyectos definidos en la estructura orgánica municipal	170
	COORDINACIÓN ESTRATÉGICA DE PROYECTOS, UNIDADES O PROCESOS	Corresponde a puestos que gestionan estratégicamente un 2do nivel directivo de unidades o proyectos municipales que, por su estructura orgánica y dimensión de sus operaciones, no alcance la jerarquía de dirección	185
	DIRECCIÓN Y ASESORÍA DE PROCESOS	Comprende a puestos de dirección y asesoría específica para la gestión de recursos económicos, técnicos y legales de alta incidencia e impacto en la consecución de objetivos institucionales	200

2. Del literal b) **Control de Resultados**, sustituir el título del cuadro de “**CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS Y ASIGNACIÓN DE PUNTOS (CONTROL DE RESULTADOS)**” por el siguiente:

CONTROL DE RESULTADOS - CRITERIOS DE VALORACIÓN.

NIVEL	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
1	a) Responsable de los resultados específicos del puesto con asignación de funciones, sujeto a supervisión de sus resultados	20
2	a) El puesto apoya al logro del portafolio de servicios organizacionales. Sujeto a supervisión de los resultados entregados sobre estándares establecidos b) Responsable de insumir indicadores de monitoreo y evaluación del cumplimiento de estándares de calidad en la generación de bienes y/o servicios de la unidad	40
3	a) Responsable de los resultados del puesto de trabajo con incidencia en el portafolio de servicios, sobre la base de estándares o especificaciones previamente establecidas y asignación de recursos b) Responde por la vigencia tecnológica, legal y estándares de calidad en la generación de productos intermedios de competencia de la unidad o proceso	60
4	a) Responsable de los resultados de las actividades asignadas al puesto y supervisión de los equipos de trabajo b) Propone políticas y especificaciones técnicas de los servicios y asignación de recursos c) Monitorea y supervisa la contribución de los puestos de trabajo al logro del portafolio de servicios	80
5	a) Responsable del uso adecuado de los recursos asignados a las unidades y/o proyectos municipales con sustento en la normativa legal aplicable b) Responsable de la gestión estratégica y técnica de los proyectos o unidades a su cargo con alto grado de contribución al portafolio de productos y servicios c) Le corresponde dirigir, supervisar y evaluar la contribución de los equipos de trabajo al logro del portafolio de servicios d) Determinan estrategias, medios y recursos para el logro de los resultados	100

Artículo 6.- Del artículo 20.- **Escala de intervalos de valoración**, reformar lo siguiente:

1. Sustituir el cuadro “**ESCALA INTERVALOS DE VALORACIÓN**” por el siguiente:

ESCALA INTERVALOS DE VALORACIÓN.

GRADO	GRUPO OCUPACIONAL	INTERVALOS	
1	SERVIDOR ADMINISTRATIVO GAD 1	151	190
2	SERVIDOR ADMINISTRATIVO GAD 2	191	250
3	SERVIDOR ADMINISTRATIVO GAD 3	251	290
4	SERVIDOR ADMINISTRATIVO GAD 4	291	380
5	SERVIDOR DE APOYO GAD 1	381	470
6	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 1	471	550
7	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 2	551	600

8	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 3	601	630
9	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 4	631	700
10	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 5	701	760
11	SERVIDOR PROFESIONAL GAD 6	761	820
12	SERVIDOR DIRECTIVO GAD 1	821	860
13	SERVIDOR DIRECTIVO GAD 2	861	920
14	SERVIDOR DIRECTIVO GAD 3	921	1000

2. Suprímase el segundo inciso del artículo 20.

Artículo 7.- Sustituir el cuadro del artículo 25 por el siguiente:

ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADASGAD MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO				ACUERDO N° MDT-2015-0060 (26-03-2015)		
NIVEL	GRUPO OCUPACIONAL	GRADO	RMU en USD	ROL	TECHO	% REGULACIÓN POR ESCALA (DEL TECHO)
NO PROFESIONAL	Servidor Administrativo GAD 1	1	SBU	Administrativo / Técnico	622,00	-
	Servidor Administrativo GAD 2	2	553,00			88,9068%
	Servidor Administrativo GAD 3	3	585,00			94,0514%
	Servidor Administrativo GAD 4	4	622,00			100,0000%
	Servidor de Apoyo GAD 1	5	733,00	Ejecución de procesos de apoyo	1.676,00	43,7351%
PROFESIONAL	Servidor Profesional GAD 1	6	817,00	Ejecución de procesos / Ejecución y supervisión de procesos / Ejecución y coordinación de procesos		48,7470%
	Servidor Profesional GAD 2	7	901,00			53,7589%
	Servidor Profesional GAD 3	8	986,00			58,8305%
	Servidor Profesional GAD 4	9	1.086,00			64,7971%
	Servidor Profesional GAD 5	10	1.180,00			70,4057%
	Servidor Profesional GAD 6	11	1.290,00			76,9690%
DIRECTIVO	Servidor Directivo GAD 1	12	1.300,00	Gestión técnica / Coordinación estratégica / Dirección y asesoría estratégica	2.368,00	54,8986%
	Servidor Directivo GAD 2	13	1.677,00			70,8193%
	Servidor Directivo GAD 3	14	2.140,00			90,3716%
EJECUTIVO	Servidor Ejecutivo GAD	15	3.900,00	Ejecutivo municipal	4.508,00	86,5129%

* Corresponde al salario básico unificado del año vigente

Artículo 8. - En el artículo 27.- **De la escala remunerativa de los servidores públicos nombrados para un periodo**, después del literal a); agregar el siguiente texto:

“Para el caso de puestos institucionales de periodo fijo que sean creados por ordenanzas municipales y que éstos correspondan a puestos operativos que se encuentren dentro del NIVEL PROFESIONAL / NO PROFESIONAL de la escala remunerativa contemplada en el artículo 25 de la presente norma; se sujetarán a los grupos y grados determinados en el respectivo Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos expedido para el efecto.”.

Artículo 9. - En el artículo 37.- **Directrices**, numeral 1. Contratos de servicios ocasionales, sustitúyase el literal g); por el siguiente texto:

“g) El alcalde o alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, podrá autorizar la suscripción de contratos civiles de servicios profesionales o contratos técnicos especializados con personas naturales sin relación de dependencia, siempre y cuando previo informe favorable de la Coordinación de Talento Humano se justifique que la entidad no cuenta con el personal técnico suficiente y con la experticia en un determinado campo laboral que requiera la entidad; y, que de no contratarse dificultarían el acceso oportuno y ágil de los mismos.

El Informe Técnico a que se refiere el inciso anterior deberá ubicar los honorarios de este puesto tomando como piso el Salario Básico Unificado SBU vigente; y el techo de 2034.00 USD (Dos mil treinta y cuatro dólares); valor que será fijado de mutuo acuerdo, conforme la excepcionalidad establecida en el artículo 5 del Acuerdo Nro. MDT-2015-0060 del 26 de marzo del 2015; valor que le corresponderá percibir como retribución económica de los servicios técnicos especializados contratados.

Los contratos civiles de prestación de servicios profesionales tendrán única y exclusivamente por objeto la contratación de productos específicos, esporádicos y temporales, que concluirán con la entrega del producto en la forma y plazos convenidos en el respectivo contrato.”

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En todo lo que no estuviere contemplado en la presente ordenanza se estará a lo previsto en las normas e instrumentos técnicos expedidos por el Ministerio del Trabajo.

En caso de aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, así como lo establecido en esta ordenanza que implique comprometer recursos financieros, se deberá contar con disponibilidad presupuestaria correspondiente aprobada.

SEGUNDA. - Cuando los valores de las remuneraciones mensuales unificadas de los puestos de las y los servidores públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, no sean los que corresponden a los establecidos en la presente ordenanza, se cumplirán las siguientes disposiciones:

- a) Los valores de las remuneraciones de los puestos de los servidores públicos de periodo fijo y los servidores públicos de nivel directivo, se ajustarán inmediatamente a los determinados en la presente ordenanza previa la certificación de disponibilidad presupuestaria;
- b) Para los casos en que un puesto codificado en el índice ocupacional del Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos Institucional estipule una remuneración inferior a la que se encuentre percibiendo un servidor o servidora de carrera administrativa, dicha remuneración se mantendrá mientras las y los servidores continúen como titulares de los mismos y esas remuneraciones hayan sido fijadas legalmente; una vez que el puesto sea ocupado por otra servidora o servidor municipal, la remuneración mensual unificada del puesto se ajustará al valor previsto en la estructura ocupacional; y,

- c) Los nombramientos provisionales y los contratos ocasionales se ajustarán a los grados y grupos ocupacionales establecidos en el artículo 25 de esta norma técnica; y, las renovaciones que se celebren a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Encárguese de la aplicación de la presente ordenanza a la Unidad de Administración del Talento Humano o quién hiciere sus veces.

SEGUNDA. - La Dirección Financiera y la Coordinación de Talento Humano, en el campo de sus competencias, efectuarán las acciones correspondientes a fin de dar cumplimiento a la presente ordenanza.

TERCERA. - Para los servidores que, según los estudios de valoración y clasificación de puestos, se encuentren realizando funciones diferentes a las asignadas en la nueva estructura, y que no sean considerados para procesos de optimización y/o supresión de puestos, se realizará la respectiva acción de personal con la nueva clasificación, sin que ello implique la disminución de su remuneración mensual unificada.

CUARTA. - Los servidores que, según los estudios de valoración y clasificación de puestos, se encuentren ocupando puestos a cuyas exigencias no responda su perfil personal, podrán entrar en un plan de formación y desarrollo de personal, que permita adecuar sus competencias; una vez que el servidor cumpla con el perfil determinado, se procederá a la revisión de la ubicación del mismo a los requerimientos de los puestos y procesos organizacionales, de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo 5, artículos 69, 70, 71 y 72 de la LOSEP, referente a la formación de las y los servidores públicos.

El plan de formación y desarrollo de personal será instrumentado y desarrollado por la Coordinación de Talento Humano; conforme a las políticas y procedimientos instrumentados en el subsistema de formación y capacitación institucional.

QUINTA. - Para los casos en que un puesto codificado en el Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos Institucional estipule una remuneración superior a la que se encuentre percibiendo un servidor de carrera administrativa, se cumplirán las siguientes disposiciones:

- a) Los servidores que no cumplan los perfiles de exigencias de los puestos, no podrán ser promovidos ni percibirán la remuneración que corresponde al perfil del puesto, por lo que mantendrán su remuneración actual, y se procederá conforme la disposición transitoria cuarta de la presente ordenanza.
- b) Los servidores que, si cumplan los perfiles de exigencias de los puestos, serán promovidos y percibirán la remuneración que corresponde al perfil del puesto, previo el proceso de homologación que incluye el Informe Técnico de Talento Humano, Certificación Presupuestaria e Informe Jurídico y Acto Resolutivo de la autoridad nominadora institucional.

SEXTA. - El contenido de la presente ordenanza, en lo que respecta a la parte técnica, metodológica y administrativa, entrará en vigencia a partir de su aprobación; en lo que concierne a la regulación y homologación de remuneraciones de los servidores del régimen laboral de la Ley Orgánica del Servicio Público, regirá para el ejercicio económico 2025, para lo cual la unidad financiera conjuntamente con la Coordinación de Talento Humano planificará el presupuesto de gasto de personal del próximo ejercicio fiscal, acogiendo la tabla de remuneraciones, grupos y grados legisladas de forma autónoma para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro en esta ordenanza, respetando el debido proceso y trámite respectivo de homologación de remuneraciones establecidos en la Ley.

SÉPTIMA. - Una vez que la máxima autoridad ejecutiva municipal en su calidad de alcalde, conforme a las facultades legales que le otorga la ley, emita mediante acto resolutivo el Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos Institucional; la Coordinación de Talento Humano instrumentará la planificación del talento humano conjuntamente con los estudios correspondientes para ejecución del proceso de homologación de remuneraciones, instrumentos técnicos que serán de obligatorio cumplimiento, previo

al proceso de formulación, tratamiento y aprobación de la proforma presupuestaria institucional en materia de remuneraciones del régimen laboral de la LOSEP para el ejercicio económico 2025.

DISPOSICION DEROGATORIA

PRIMERA. -Quedan derogadas todas las disposiciones de carácter normativo y reglamentario que total o parcialmente se contrapongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y domino web de la institución, conforme el Art. 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la parroquia Sumaypamba del cantón Saraguro, a los quince días del mes de noviembre de 2024.



Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO ABEL
SARANGO QUIZHPE

Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe
ALCALDE DEL GADMIS



Firmado electrónicamente por:
ALEX FABIAN SARANGO
RAMON

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DEL CONCEJO- GADMIS

RAZÓN: Abg. Alex Fabián Sarango Ramón, Secretario del Concejo Municipal del Cantón Saraguro.
CERTIFICO. - Que, la **ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO”**, fue discutida y aprobada por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro en dos sesiones la primera ordinaria de fecha doce de noviembre de 2024 y la segunda extraordinaria de fecha quince de noviembre de 2024, siendo su texto aprobado en la última fecha; remitiéndome en todo caso a las actas correspondientes.

Saraguro, 15 de noviembre del 2024



Firmado electrónicamente por:
ALEX FABIAN SARANGO
RAMON

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMIS

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GADMI SARAGURO. - A los dieciocho días del mes de noviembre del dos mil veinticuatro al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al señor alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro para su sanción la **ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO”**.



Firmado electrónicamente por:
ALEX FABIAN SARANGO
RAMON

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMIS

En la ciudad de Saraguro, a los dieciocho días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro, habiendo recibido en tres ejemplares de la **“ORDENANZA REFORMATORIA A “LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO”**, suscrito por el señor secretario, al tenor de lo dispuesto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, observando que ha cumplido el trámite legal, **SANCIONO** la ordenanza y dispongo su promulgación.



firmado electrónicamente por:
**SEGUNDO ABEL
SARANGO QUIZHPE**

Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe
ALCALDE DEL GADMI SARAGURO

Proveyó y firmo la presente Ordenanza, el Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, a los diecinueve días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro. **CERTIFICO.**



firmado electrónicamente por:
**ALEX FABIAN SARANGO
RAMON**

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMIS



RESOLUCIÓN Nro. 10
APROBACIÓN DEL DOCUMENTO, ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDYOT) 2023-2027.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE
CASANGA

CONSIDERANDO

Que, el número 5 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador establece como uno de los 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;

Que, el artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo;

Que, el artículo 280 de la Constitución de la República del Ecuador plantea que el Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores;

Que, el artículo 297 ibídem, dispone que: "Todo programa financiado con recursos públicos tendrá objetivos, metas y un plazo predeterminado para ser evaluado, en el marco de lo establecido en el Plan Nacional de Desarrollo. Las instituciones y entidades que reciban o transfieran bienes o recursos públicos se someterán a las normas que las regulan y a los principios y procedimientos de transparencia, rendición de cuentas y control público";

Que, el Consejo Nacional de Planificación, mediante Resolución Nro. 002-CNP-2021 de 20 de septiembre de 2021, aprobó el Plan Nacional de Desarrollo "Creación de Oportunidades" 2021-2025, el cual contempla una vinculación directa de los objetivos, políticas y metas del PND a los lineamientos territoriales contenidos en la Estrategia Territorial Nacional;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPLAFIP, determina: "Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - 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 26 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en adelante COPLAFIP, determina: "La Secretaría Técnica del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa será ejercida por el ente rector de la planificación";

Que, el artículo 41 del COPLAFIP, dispone: "Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo";

Que, el artículo 42 ibídem, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial;

Que, el artículo 46 ibídem, determina: "Formulación participativa. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, el artículo 48 del COPLAFIP, dispone: "Vigencia de los planes. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión";

Que, el artículo 49 ibídem, establece que: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado";

Que, el artículo 21 del Reglamento General del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas determina que: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que permiten la gestión concertada y articulada del territorio de los gobiernos autónomos descentralizados. Todos los niveles de gobierno deberán considerar obligatoriamente las directrices y orientaciones definidas en los instrumentos de carácter nacional para el ordenamiento territorial. Las propuestas que incidan en el territorio de un gobierno autónomo descentralizado, deberán acordarse entre los actores públicos y privados involucrados y con el gobierno autónomo descentralizado respectivo, e incorporarse en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de conformidad con lo previsto en este reglamento y demás normativa aplicable. Todo acto administrativo o normativo, decisión o acción que un gobierno autónomo descentralizado adopte para la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, se realizará obligatoriamente en coherencia y concordancia con lo establecido en los respectivos planes de desarrollo y ordenamiento territorial. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo expedirá la norma técnica correspondiente para su formulación, articulación y coordinación";

Que, el artículo 22 ibídem, prescribe que: "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son instrumentos de planificación complementarios entre sí y serán construidos en un proceso participativo único, de acuerdo a la normativa técnica que emita la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo";

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, establece: "Ordenamiento territorial. - El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica";

Que, el artículo 14 ibídem, dispone que: "El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico";

Que, el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial, c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre";

Que, en la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, publicada en el Registro Oficial Nro. 86 de 25 de noviembre de 2019, el Consejo Técnico de Uso y gestión del Suelo expidió la Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, en cuya Disposición General Séptima dispone a los GAD: "(...) tomar en consideración la Guía para la formulación/actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, emitida por el ente rector de ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto";

Que, con Decreto Ejecutivo No. 28 de 24 de mayo de 2021, se designa como Secretario Nacional de Planificación al Econ. Jairon Merchán Haz;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 84 de 16 de junio de 2021, se reforma el artículo 2 del Decreto Ejecutivo Nro. 3 de 24 de mayo de 2021 en los siguientes términos: "Cámbiese el nombre a la "Secretaría Técnica de Planificación Planifica Ecuador" por el de "Secretaría Nacional de Planificación", como entidad de derecho público, con personalidad jurídica, dotada de autonomía administrativa y financiera, adscrita a la Presidencia de la República, a cargo de la planificación nacional de forma integral y de todos los componentes del sistema nacional de planificación. La Secretaría Nacional de Planificación

estará dirigida por un Secretario Nacional con rango de ministro de Estado, quien ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial y será de libre nombramiento y remoción por el Presidente de la República";

Que, con Informe técnico de motivación para emisión de Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT, la Subsecretaría de Planificación Nacional menciona que: "Con la aprobación del nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, y ante el inicio del nuevo periodo de gestión de las autoridades locales, los representantes de los GAD y sus equipos técnicos deben actualizar sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial, por lo que se ha visto la necesidad de actualizar las Guías para la formulación/actualización de los PDOT, de acuerdo a las prioridades de este periodo de Gobierno, que establece ejes transversales a ser considerados en el proceso de actualización de los PDOT";

Que, la nueva guía metodológica permite vincular la planificación nacional con la local, asegurando, además, la alineación a la Agenda 2020 de Desarrollo Sostenible y la inclusión de los enfoques prioritarios para la gestión del desarrollo en el marco de lo establecido en el PND, y; de acuerdo a las directrices del Gobierno nacional;

Que, la letra r) del acápite 1.1.1.1. del artículo 10 del Estatuto Orgánico de la Secretaría Nacional de Planificación señala entre las atribuciones y responsabilidades del Secretario Nacional de Planificación, la siguiente: "r) Suscribir y aprobar todo acto administrativo, normativo y metodológico relacionado con la Secretaría Nacional de Planificación"; y, En ejercicio de las atribuciones y facultades que le confieren el numeral 4 del artículo 26 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Decreto Ejecutivo Nro. 28 de 24 de mayo de 2021, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y, el artículo 22 del Reglamento General del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas;

Que, el artículo 100 de la constitución de la República del Ecuador, establece que en los diferentes niveles de gobierno se conformaran instancias de participación ciudadana, cuyo objetivo, entre otros, es la elaboración de planes y políticas nacionales locales y sectoriales;

Que, los artículos 61, 95 y 102 de la Constitución de la República consagran el derecho a la participación en los asuntos de interés público, para lo cual las ciudadanas y ciudadanos, incluidos aquellos domiciliados en el exterior, en

forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, en el control popular de las instituciones del Estado, la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano;

Que, el artículo 241 de la constitución prescribe, que "la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados";

Que, el Art. 64 de la Ley de Participación Ciudadana y Control Social, establece que en todos los niveles de gobierno existirán instancias de participación con la finalidad de: elaborar planes y políticas locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía, mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo, elaborar presupuestos participativos de los gobiernos autónomos descentralizados, fortalecer la democracia con mecanismos permanentes de transparencia, rendición de cuentas y control social y promover la formación ciudadana e impulsar procesos de comunicación;

Que, el Artículo 63 del COOOTAD establece que " Naturaleza jurídica. - Los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales son personas jurídicas de derecho público, con autónoma política, administrativa y financiera. Estarán integrados por los órganos previstos en este Código para el ejercicio de las competencias que les corresponden;

Que, el Artículo 64, literal d) señala "Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural: Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial parroquial para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas parroquiales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;"

Que, el Artículo 65 literal a) del COOOTAD dice que son: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural.- Los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales ejercerán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que se determinen: a) Planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el Artículo 67, literal b) del COOTAD establece las: "Atribuciones de la junta parroquial rural. - A la junta parroquial rural le corresponde: b) Aprobar el plan parroquial de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo parroquial de planificación y las instancias de participación, así como evaluar la ejecución";

Que, según en el Artículo 323 del COOTAD, se establece la: "Aprobación de otros actos normativos.- 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;

En las juntas parroquiales rurales se requerirá de dos sesiones en días distintos para el debate y aprobación de acuerdos y resoluciones en los siguientes casos:

- a) Aprobación del Plan de Desarrollo Parroquial y de Ordenamiento Territorial;
- b) Aprobación del plan operativo anual y su presupuesto, previo criterio favorable del Consejo de Planificación;

Que, con fecha 26 de septiembre del 2024 el Consejo Local de Planificación Avaló Favorablemente el documento final del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027.

Que, con fecha 02 de octubre del 2024, mediante sesión ordinaria y que consta según convocatoria Nro. 11-GADP-CASANGA-2024 se analizó y aprobó en primera instancia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 de la Parroquia Casanga.

Que, en el art. 67 Sección Segunda, del COOTAD habla que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro de sus atribuciones están la de expedir resoluciones y normativas reglamentarias.

En la actualización de PDOT, se ejecutó el diagnóstico territorial por componentes y de forma estratégica con participación ciudadana que permita precisar la situación que atraviesa del territorio, así como sus potencialidades y problemas desde un enfoque integral y multidimensional, permitiendo la definición de un modelo de gestión a corto mediano y largo plazo; se establecieron decisiones estratégicas y territoriales participativas y

concertadas que permitan alcanzar la visión de desarrollo a nivel parroquial, coordinadas y articuladas con los actores territoriales en los tres niveles de gobierno, asegurando la formulación y cumplimiento de los objetivos, políticas, planes, programas y proyectos con participación ciudadana; se establecieron un conjunto de estrategias y procesos en la fase de formulación del modelo de gestión a implementar por el GAD Parroquial, consolidando una estrategia territorial de desarrollo de manera articulada y coordinada, fortaleciendo la gestión en cuanto a la planificación e información, participación ciudadana, protección de derechos, factores que garanticen la reducción de riesgos o su mitigación; seguimiento y evaluación de la planificación.

En lo relacionado al contenido del PDOT parroquial actualizado, el documento entregado está en concordancia con lo establecido en los Art. 7, 8 y 9 de la Norma Técnica para el proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, emitido mediante resolución Nro. 003-CTUGS- 2019 y reformado mediante resolución 015-CTUGS- 2023, del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo del 06 de noviembre del 2023, y de conformidad con lo establecido en la Guía para la Formulación/Actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial-PDOT, PROCESO 2023-2027.

En uso de sus atribuciones,

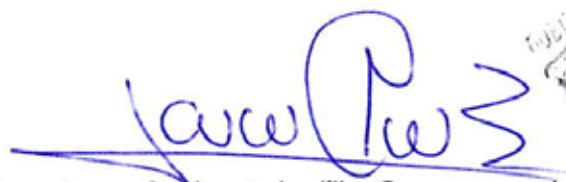
RESUELVE

PRIMERO: Aprobar en segunda instancia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 de la Parroquia Rural de Casanga, realizado por la Consultora CAIO S.A

SEGUNDO: Encárguese a la Secretaria - Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Casanga, la publicación del presente Acuerdo en el Registro Oficial.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de suscripción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Es dado y firmado en la sala de sesiones del GAD Parroquial Rural de Casanga, el día 8 de octubre de 2024.



Ing. Juan Carlos Astudillo Campoverde
**PRESIDENTE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
PARROQUIAL RURAL DE CASANGA**



Sra. Alix Marinita Balcázar
VICEPRESIDENTA DEL GAD CASANGA



Sr. Fabián Anastasio Campoverde
VOCAL DEL GAD CASANGA



Sr. Maycol Campoverde
VOCAL DEL GAD CASANGA



Sra. Sandra Isabel Córdoba
VOCAL DEL GAD CASANGA

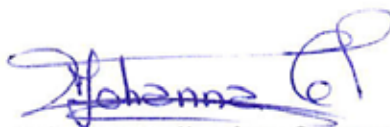
Johana Katherine Campoverde, en Calidad de Secretaria – Tesorera del GAD Parroquial

CERTIFICO:

Que la presente resolución fue conocida y discutida por el Pleno del GADPR de Casanga, en sesión ordinaria del día miércoles 02 de octubre de 2024 en primer debate, y; en sesión ordinaria de fecha 08 de octubre de 2024 punto del orden del día "socialización y aprobación del documento actualización del PDYOT 2023-2027 de la parroquia Casanga en segundo debate" de conformidad con los archivos correspondientes, a los cuales me remito.



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
ASTUDILLO
CAMPOVERDE



Ing. Johana Katherine Campoverde
**SECRETARIA-TESORERIA
DEL GAD PARROQUIAL RURAL DE CASANGA**





Abg. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Exts.: 3133 - 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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.