EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GAD Municipal del Cantón Montecristi

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTECRISTI

ORDENANZA MUNICIPAL: No. 07-2024-CM-GADMCM

QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN BICENTENARIO QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) 2023 - 2027

Año III - Nº 1949 - 244 páginas
Quito, jueves 19 de diciembre de 2024

ORDENANZA Nro. 07-2024-CM-GADMCM
Ing. Luis Jonathan Toro Largacha
Gobierno Municipal 2023-2027

ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN BICENTENARIO QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MONTECRISTI 2023 – 2027.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CONSIDERANDO:

TÍTULO I

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MONTECRISTI

CAPÍTULO I

Artículo 1.- Actualización del PDOT

Artículo 2.- Alcance de PDOT. -

Artículo 3.- Actualización del PUGS

Artículo 4.- Alcance del PUGS

Artículo 5.- Actualización del componente estructurante y urbanístico del PUGS

TÍTULO II

NORMATIVA TÉCNICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MONTECRISTI

CAPÍTULO I

TERMINOLOGÍA

Artículo 6.- Conceptos a los efectos de aplicación del Plan Bicentenario del Cantón Montecristi

CAPÍTULO II

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 7.- Objeto de la redacción del Plan Bicentenario y ámbito de aplicación

Artículo 8.- Ámbito de aplicación

Artículo 9.- Vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) contenido en el Plan Bicentenario

Artículo 10.- Revisiones e Implementación

Artículo 11.- Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

CAPÍTULO III

FINES Y PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 12.- Fines

Artículo 13.- Principios Rectores

CAPÍTULO IV

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y SU CONTENIDO

Artículo 14.- Documentos del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS)

Artículo 15.- Componente estructurante

Artículo 16.- Contenidos mínimos del Componente estructurante del PUGS
Artículo 17.- Componente urbanístico
Artículo 18.- Contenidos mínimos del Componente urbanístico
Artículo 19.- Interpretación del Plan Bicentenario
CAPÍTULO V
BIENES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MONTECRISTI
Artículo 20.- Clases de bienes
Artículo 21.- Bienes de dominio público
Artículo 22.- Bienes de uso público
Artículo 23.- Bienes afectados al servicio público
Artículo 24.- Bienes de dominio privado
Artículo 25.- Bienes mancomunados
Artículo 26.- Bienes nacionales
Artículo 27.- Bienes Patrimoniales Inmuebles
Artículo 28.- Conflictos
Artículo 29.- Cambio de categoría de bienes
Artículo 30.- Prohibición de la ocupación de áreas o espacios públicos
CAPÍTULO VI
DESTINO DEL SUELO EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 31.- Destino del suelo en la ordenación urbanística
Artículo 32.- Precisión de límites
Artículo 33.- Definición de sistemas y ordenación del suelo en base a ellos
Artículo 34.- Sistemas estructurantes y urbanísticos
CAPÍTULO VII
DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO
Artículo 35.- Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo
Artículo 36.- Contenido del Derecho de Propiedad del Suelo: Facultades
Artículo 37.- Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano: Facultades
Artículo 38.- Derechos del Propietario del Suelo Urbano
Artículo 39.- Obligaciones del Propietario del Suelo Urbano
Artículo 40.- Contenido del Derecho de Propiedad del Suelo Rural: Facultades
Artículo 41.- Derechos del Propietario del Suelo Rural
Artículo 42.- Obligaciones del Propietario de Suelo Rural
Artículo 43.- Derechos de los propietarios de suelo rural de expansión urbana
Artículo 44.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación
CAPÍTULO VIII
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 45.- Instrumentos complementarios de desarrollo del planeamiento
Artículo 46.- Instrumentos de ejecución del planeamiento (Gestión del suelo)
Artículo 47.- Unidad Responsable del cumplimiento del Plan
Artículo 48.- Unidad Responsable del Desarrollo e Implementación del Plan
Artículo 49.- Comunicación del Plan Bicentenario, incentivos y sanciones

TÍTULO III

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

CAPÍTULO I

ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 50.- Sistema de Asentamientos Humanos
Artículo 51.- Definición y Jerarquía de Asentamientos Humanos
Artículo 52.- Polígono de uso urbano del Centro Urbano Principal
Artículo 53.- Polígono de uso urbano de la Cabecera Parroquial Rural La Pila
Artículo 54.- Polígono de uso urbano del Centro Poblado Rural Bajo del Pechiche
Artículo 55.- Polígono de uso urbano del Centro Poblado Rural Bajo de La Palma
Artículo 56.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Estancia Las Palmas
Artículo 57.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Cerro Guayabal
Artículo 58.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Pile
Artículo 59.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor La Sequita
Artículo 60.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Pepa de Huso
Artículo 61.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Cárcel Eloy Alfaro
Artículo 62.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Cárcel Simón Bolívar
Artículo 63.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Las Lagunas
Artículo 64.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Río Caña
Artículo 65.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Toalla Grande
Artículo 66.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Las Pampas
Artículo 67.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Río de Oro
Artículo 68.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Tohalla Chica
Artículo 69.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Unión Patria
Artículo 70.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Río Bravo
Artículo 71.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Aguas Nuevas
Artículo 72.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Manantiales
Artículo 73.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Río Manta
Artículo 74.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Camarón de Arriba
Artículo 75.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Los Cruces
Artículo 76.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Camarón de Abajo
Artículo 77.- Provisión de equipamientos sociales y de servicios en los Asentamientos Humanos Concentrados o núcleos urbanos

CAPÍTULO II

DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE CANTONAL Y URBANO

Artículo 78.- Definición y jerarquización del sistema vial del cantón Montecristi

Artículo 79.- Vías primarias cantonales

Artículo 80.- Vías secundarias cantonales

Artículo 81.- Vías terciarias cantonales

Artículo 82.- Vías estructurantes dentro del suelo urbano

Artículo 83.- Trazado vial

CAPÍTULO III

DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ZONAS DE PROTECCIÓN CANTONAL Y ÁREAS VERDES URBANAS

Artículo 84.- Ámbito de aplicación de las condiciones específicas de protección ambiental y ecológica en suelo rural

Artículo 85.- Determinaciones específicas para la conservación de las áreas de protección ambiental y ecológica

CAPÍTULO IV

DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 86.- Jerarquía de equipamientos

CAPÍTULO V

CONDICIONES ESPECÍFICAS ANTE AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS EN EL CANTÓN MONTECRISTI

Artículo 87.- Grados de susceptibilidad ante amenazas y actuación dinámica de la información 59

Artículo 88.- Determinaciones para la prevención de riesgos ante amenaza de inundación y movimientos en masa de zonas afectadas ocupadas por viviendas

Artículo 89.- Determinaciones para la prevención de riesgos ante amenaza de anegación de cultivos en áreas afectadas por el desbordamiento de quebradas y de canales de riego

Artículo 90.- Tala de árboles y movimientos de tierra

Artículo 91.- Rellenos de quebradas, taludes y otros elementos naturales

Artículo 92.- Exoneración de responsabilidades por construcciones ubicadas bajo las áreas de protección de las líneas de conducción eléctrica

Artículo 93.- Responsabilidad ante infracciones y sanciones

CAPÍTULO VI

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 94.- Suelo rural, Concepto y clases

Artículo 95.- Suelo rural de protección. SRPR

Artículo 96.- Suelo rural de producción. SRP

Artículo 97.- Suelo rural de expansión urbana, SREU

Artículo 98.- Suelo rural de aprovechamiento extractivo, SRAE

Artículo 99.- Suelo urbano, Conceptos y clases
Artículo 100.- Suelo urbano consolidado, SUC
Artículo 101.- Suelo urbano no consolidado, SUNC
Artículo 102.- Suelo urbano de protección, SUP
CAPÍTULO VII
DIRECTRICES Y PARÁMETROS DE DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES Y OTROS COMPLEMENTARIOS
Artículo 103.- Objeto
Artículo 104.- Definición
Artículo 105.- Contenidos y procedimientos de aprobación
Artículo 106.- Tipos de Planes Parciales
Artículo 107.- Estándares urbanísticos para el desarrollo de planes parciales
Artículo 108.- Obligatoriedad del plan parcial
Artículo 109.- Aprovechamiento urbanístico e instrumentos de gestión
Artículo 110.- Planes Maestros Sectoriales
Artículo 111.- Planes Especiales
Artículo 112.- Planes específicos y especiales para Suelos Urbanos de Protección
Artículo 113.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico
Artículo 114.- Aprobación de Planes Complementarios
Artículo 115.- Vigencia y Revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios
CAPÍTULO VIII
ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS
Artículo 116.- Competencia
Artículo 117.- Objeto
Artículo 118.- Casos
Artículo 119.- Declaratoria
Artículo 120.- Etapas
Artículo 121.- Criterios técnicos mínimos para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho
Artículo 122.- Procedimiento para la remisión de la información de los asentamientos humanos de hecho
Artículo 123.- Proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho 73
Artículo 124.- Regulación específica para asentamientos humanos de hecho
ÍTULO IV
OMPONENTE URBANÍSTICO
CAPÍTULO I
SISTEMAS URBANÍSTICOS
Artículo 125.- Definición y estructura

CAPÍTULO II

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, TRATAMIENTOS Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN EN SUELO RURAL Y URBANO

Artículo 126.- Polígonos de intervención territorial – PIT

Artículo 127.- Tratamiento urbanístico del suelo

Artículo 128.- Polígonos de intervención territorial en suelo rural y tratamientos de suelo

Artículo 129.- Polígonos de intervención territorial en suelo urbano y tratamientos urbanísticos de suelo

CAPÍTULO III

REGULACIÓN DE USOS GENERALES Y USOS ESPECÍFICOS EN SUELO RURAL Y URBANO

Artículo 130.- Aprovechamiento del suelo rural

Artículo 131.- Usos generales del suelo rural

Artículo 132.- Usos específicos del suelo rural

Artículo 133.- Condiciones para el emplazamiento de uso y actividad industrial en el suelo rural 131

Artículo 134.- Usos generales del suelo urbano

Artículo 135.- Usos específicos del suelo urbano

Artículo 136.- Compatibilidad entre usos específicos del suelo urbano

Artículo 137.- Aplicación de compatibilidades

Artículo 138.- Compatibilidad de usos de suelo no previstos

Artículo 139.- Actividades preexistentes dentro de los usos de suelo

Artículo 140.- Definición de Zonas de regulación especial ZRE

Artículo 141.- Regulación específica para Zonas de Regulación Especial

CAPÍTULO IV

FORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 142.- Fraccionamientos: Lote mínimo asociado a los usos generales en suelo rural

Artículo 143.- Ocupación del suelo y edificabilidad rural

Artículo 144.- Formas de ocupación del suelo en el cantón Montecristi

Artículo 145.- Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano

1. Centro Urbano Principal Montecristi
2. Cabecera Parroquial Rural La Pila
3. Centro Poblado Rural Bajo del Pechiche
4. Centro Poblado Rural Bajo de Afuera
5. Centro Poblado Rural Bajo de La Palma
6. Poblados Rurales Mayores y Menores

Artículo 146.- Fraccionamiento por excepción

Artículo 147.- Fraccionamiento y aprovechamiento urbanístico en lotes que no cumplen con los mínimos establecidos en el PUGS, en la presente Ordenanza y con las condiciones mínimas de habitabilidad conforme las determinaciones del organismo rector

Artículo 148.- Código Urbano

CAPÍTULO V

AFECTACIONES

Artículo 149.- Afectaciones

Artículo 150.- Restricción

Artículo 151.- Tipos de afectaciones

Artículo 152.- Afectaciones por obra o interés público

Artículo 153.- Afectaciones por protección

Artículo 154.- Tipos de afectaciones por protección

Artículo 155.- Derechos de vía

Artículo 156.- Servidumbre de Redes y Ductos

Artículo 157.- Afectación por susceptibilidad a Fenómenos de Movimientos y Remoción de Masas 203

Artículo 158.- Afectaciones por Albarradas. –

Artículo 159.- Principio de Precaución

CAPÍTULO VI

HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 160.- Habilitación

Artículo 161.- Determinantes para la habilitación del suelo para la edificación

Artículo 162.- Gestión Territorial Institucional

Artículo 163.- Permisos de construcción y autorizaciones administrativas

Artículo 164.- Suspensión de autorizaciones

Artículo 165.- Procedimiento y regulación de los permisos y autorizaciones administrativas municipales 204

Artículo 166.- Responsabilidad de los Profesionales

Artículo 167.- Informes Necesarios para habilitar el suelo y la edificación

Artículo 168.- Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS)

Artículo 169.- Vigencia del documento IPRUS

Artículo 170.- Determinaciones para la emisión del IPRUS

Artículo 171.- Informe Técnico de Validación

Artículo 172.- Documentos requeridos para la emisión del Informe Técnico de Validación 206

Artículo 173.- Informe Aprobatorio de Habilitación del Suelo o Edificación

Artículo 174.- Licencia de Construcción

Artículo 175.- Requisitos para la obtención de la Licencia de Construcción.

Artículo 176.- Procedimiento para Aprobación de Proyectos Urbanísticos

Artículo 177.- Subdivisión de predios

Artículo 178.- Certificación (Informe) para la autorización de subdivisión

Artículo 179.- Subdivisión de predios con fines urbanísticos, denominado “PROYECTOS URBANÍSTICOS”

Artículo 180.- Condiciones y requisitos físicos obligatorios a cumplir para terrenos en los que se desarrollen los proyectos urbanísticos

Artículo 181.- Vigencia de la aprobación del anteproyecto de proyectos urbanísticos

Artículo 182.- Autorización o Aprobación del proyecto definitivo para proyectos urbanísticos 209

Artículo 183.- De las garantías de los proyectos urbanísticos

Artículo 184.- Notificación de inicio de las obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos 209

Artículo 185.- Informes de cumplimiento de ejecución de obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos

Artículo 186.- Inspecciones de avance de obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos 209

Artículo 187.- Incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura en los proyectos urbanísticos

Artículo 188.- Modificación de planos de las obras de infraestructura en los proyectos urbanísticos 210

Artículo 189.- Informe de finalización de las obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos 210

Artículo 190.- Inspección final de las obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos 210

Artículo 191.- Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público y de la infraestructura básica

Artículo 192.- Del Acta de entrega-recepción Definitiva de las áreas de uso público y de la infraestructura básica

Artículo 193.- Regulación de proyectos urbanísticos dentro del perímetro urbano que presentan afectaciones

Artículo 194.- Regulación de proyectos urbanísticos aprobados en suelo rural

Artículo 195.- Existencia de estructuras patrimoniales

Artículo 196.- Reestructuración o reajuste de terrenos

Artículo 197.- Autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos

Artículo 198.- Protocolización del Proyecto de Modificación de la Morfología del Suelo y de la Estructura Predial

Artículo 199.- Enajenación de Predios Resultantes

- PARA EMISION DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 200.- Autorización de intervenciones constructivas menores

Artículo 201.- Casos que aplican para la emisión de la Autorización de intervenciones constructivas menores

Artículo 202.- Notificación de inicio de los trabajos de intervenciones constructivas menores
Artículo 203.- Inspecciones de obra en intervenciones constructivas menores
Artículo 204.- Informe de finalización de obra en intervenciones constructivas menores
Artículo 205.- Intervenciones constructivas menores en estructuras patrimoniales
Artículo 206.- Autorización de intervenciones constructivas mayores
Artículo 207.- Aprobación del anteproyecto de intervenciones constructivas mayores
Artículo 208.- Notificación del inicio de las obras de intervención constructiva mayor
Artículo 209.- Informes de cumplimiento de ejecución de obra e inspecciones de avance de obra de intervención constructiva mayor
Artículo 210.- Incumplimiento de las normativas en las intervenciones constructivas mayores 214
Artículo 211.- Informe de finalización de obras de intervención constructiva mayor
Artículo 212.- Inspección final de las obras de intervención constructiva mayor
Artículo 213.- Intervenciones constructivas mayores en estructuras patrimoniales
- PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Artículo 214.- Permiso o Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad horizontal 214
Artículo 215.- Condicionantes generales y requisitos para aplicar a la declaratoria de propiedad horizontal
Artículo 216.- Lineamientos a los que se sujetarán una vez declarados propiedad horizontal 214
Artículo 217.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal
Artículo 218.- Reformas internas de las unidades declaradas como propiedad horizontal 215
Artículo 219.- Obtención del Permiso o Certificado de Habilitación del Suelo para la Propiedad Horizontal de Edificaciones Preexistentes
Artículo 220.- De la ejecución de un proyecto de propiedad horizontal por etapas
Artículo 221.- Norma Regulatoria acorde a la legislación nacional para la construcción de viviendas de interés social
Artículo 222.- De las construcciones y edificaciones existentes que no hayan sido reguladas 216
Artículo 223.- Del Cronograma Valorado
Artículo 224.- Modificación de Proyectos
Artículo 225.- Ejecución por etapas
Artículo 226.- De las inspecciones
Artículo 227.- De la Recepción Provisional
Artículo 228.- De la Recepción Definitiva
Artículo 229.- Del Acta de Entrega – Recepción Definitiva
Artículo 230.- Obligatoriedad de garantías
Artículo 231.- Garantías para obras de urbanización

Artículo 232.- Valoración de garantías y costas
Artículo 233.- Infracciones
Artículo 234.- Responsables de las infracciones
Artículo 235.- Aplicación de sanciones por violación de la normativa de la habilitación del Suelo 220
Artículo 236.- Incumplimiento y Reincidencia.
Artículo 237.- Término para el Pago
Artículo 238.- Cobro mediante Coactiva
CAPÍTULO VII
REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA SECTORES IDENTIFICADOS COMO PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS
Artículo 239.- Planes Urbanísticos Complementarios
TÍTULO V
GESTIÓN DEL SUELO
CAPÍTULO I
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO
Artículo 240.- Concepto y definición de carga urbanística
Artículo 241.- Afectaciones urbanísticas
Artículo 242.- Mecanismos e instrumentos de gestión de suelo
CAPÍTULO II
ADQUISICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL SUELO EN LOS PROCESOS DE FRACCIONAMIENTOS URBANÍSTICOS
Artículo 243.- Ámbito de aplicación
Artículo 244.- Fraccionamientos
Artículo 245.- Condiciones de los fraccionamientos con fines urbanísticos
Artículo 246.- Acceso excepcional a espacio de uso público
Artículo 247.- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo
Artículo 248.- Cesión de suelo para áreas verdes
Artículo 249.- Cesión de suelo para equipamientos
Artículo 250.- Cesión de suelo para vías
Artículo 251.- Expropiación de suelo para sistemas
Artículo 252.- Captación de plusvalía mediante la contribución especial por mejoras
Artículo 253.- Mecanismos para la ejecución de obras de urbanización
Artículo 254.- Mantenimiento de espacios públicos
CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
Artículo 255.- Concepto
Artículo 256.- Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo

Sección Primera

Instrumentos para la Distribución Equitativa de las Cargas y los Beneficios
Artículo 257.- Objetivo de estos instrumentos
Artículo 258.- Unidades de Actuación urbanística
Sección Segunda
Instrumentos para Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial
Artículo 259.- Objetivo de estos instrumentos
Artículo 260.- Reajuste de Terrenos
Artículo 261.- Integración Inmobiliaria
Artículo 262.- Fraccionamiento, Partición o Subdivisión
Artículo 263.- Fraccionamiento Agrícola
Artículo 264.- Cooperación entre partícipes
Sección Tercera
Instrumentos para Regular el Mercado del Suelo
Artículo 265.- Objetivo de estos instrumentos
Artículo 266.- Derecho de Adquisición Preferente
Artículo 267.- Declaración de Desarrollo y Construcción prioritaria
Artículo 268.- Declaración de Zonas Especiales de Interés Social
Artículo 269.- Anuncio de Proyectos
Artículo 270.- Derecho de Superficie
Artículo 271.- Banco de suelo
Sección Cuarta
Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo urbano
Artículo 272.- Objetivo de estos instrumentos
Artículo 273.- Concesión onerosa de derecho
DISPOSICIONES GENERALES
PRIMERA
SEGUNDA
TERCERA
CUARTA
QUINTA
SEXTA
OCTAVA
NOVENA
DÉCIMA
UNDÉCIMA
DUODÉCIMA
DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA
SEGUNDA
TERCERA
CUARTA
QUINTA
DISPOSICIONES DEROGATORIAS
PRIMERA
SEGUNDA
TERCERA
CUARTA
DISPOSICIÓN FINAL

ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN BICENTENARIO QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MONTECRISTI 2023 – 2027.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la finalidad de generar lineamientos y políticas públicas en beneficio de la colectividad, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y Plan de Gestión de Uso de Suelo - PUGS ponderan como prioridad en el desarrollo del territorio siguiendo la visión y planificación que imponen las sociedades actuales, expandiendo el enfoque local hacia la consecución del desarrollo progresivo en todos los ámbitos dentro del territorio cantonal de Montecristi.

La propuesta de una ordenanza tanto para el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT como para el Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, se orienta hacia una relación incluyente y de equilibrio entre el espacio geográfico, la población y el uso de los recursos disponibles, acorde con la prevalencia del interés público sobre el interés individual, conforme la función social y ambiental de la propiedad, así como la prestación equitativa de servicios públicos en concordancia con las determinantes del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD y en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas – COPFIP.

Así también, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS, en conjunto con las Resoluciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo – CTUGS, establecen las determinantes técnicas y jurídicas dirigidas a organizar el uso y la gestión del suelo, siendo estas la línea base para una configuración equilibrada del hábitat, lo cual debe sustentarse en la normativa municipal local, garantizando que su ejecución se encuentre conforme a los instrumentos de gestión del suelo urbano y rural, para la intervención de la morfología urbana y la estructura predial, así como para regular el mercado del suelo y financiar el desarrollo urbano, sin dejar de lado la regulación del uso de suelo en casos de asentamientos de hecho.

Es así como en el año 2021, mediante la "Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montecristi y el Plan de Uso y Gestión del Suelo", sancionada por la máxima autoridad ejecutiva municipal el 13 de septiembre, se aprobó el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT Y Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS vigentes.

Durante el año 2022 la Intendencia Zonal 4 (Manabí – Sto. Domingo) de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – SOT, como órgano de vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, en el marco de su Plan Anual de Control, realizó la evaluación del Instrumento Plan de Uso y Gestión del Suelo - PUGS, del cual se desprendió el Informe No. SOT-PAC-INZ4-ITR-007-CT en el que con claridad, entre otras conclusiones se establece: *"(…) El documento "Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS del cantón Montecristi", ha cumplido con la mayoría de los elementos y parámetros evaluados satisfactoriamente. Sin embargo, se observan irregularidades dentro del mismo, (…) No constan dentro del PUGS, cartografías con una escala adecuada y donde se detalle la delimitación de la malla urbana de la cabecera parroquial rural La Pila, así como de otras comunidades con un rol importante dentro de la dinámica territorial del cantón".* Quedando en evidencia en esta primera evaluación que el instrumento PUGS carece de algunos elementos determinantes para la planificación y ordenamiento del territorio cantonal, sin los cuales existe una acefalía en este ámbito para alcanzar el desarrollo progresivo.

De forma complementaria la Intendencia Zonal 4 de la SOT emitió el Informe de Aclaración No. SOT-IZ4-IA-002-2022 en el que sus conclusiones establecen: *"(…) conforme a la aclaración realizada en este informe, se evidencia que en el PUGS del cantón Montecristi no se asignan*

tratamientos urbanísticos para el suelo urbano, (…) conforme a la aclaración realizada en este informe, se evidencia que en el PUGS del cantón Montecristi no se asignan tratamientos urbanísticos para el suelo rural, (…) En los parámetros de evaluación Concordancia en la Asignación específica de los Tratamientos Urbanísticos para suelo urbano como para suelo rural, se mantiene el criterio asignado "NO CUMPLE", en razón de que, conforme a las aclaraciones realizadas en este informe, al no asignarse en el PUGS tratamientos urbanísticos en el suelo urbano y rural del cantón Montecristi, no se podría establecer concordancia con las directrices determinadas en la Ley sobre la correspondencia entre el tipo de tratamiento urbanístico y la subclasificación del suelo urbano y rural (…)". En consecuencia, queda en evidencia que el instrumento PUGS no se encuentra apto para la aplicación de tratamientos urbanísticos en el territorio tanto urbano como rural, al no existir asignación de los mismos.

Durante el año 2023 la Intendencia Zonal 4 (Manabí – Sto. Domingo) de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – SOT, en el marco de sus competencias de vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, en su Plan Anual de Vigilancia, realizó la "Revisión de la incorporación de instrumentos de gestión del suelo en la planificación territorial cantonal", quedando constancia el Informe No. SOT-INZ4-ITVR-APV001-001-2023, que en sus conclusiones y recomendaciones establece: *"(…) se evidencia que si bien se determina el uso y la edificabilidad del suelo en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS revisado del cantón Montecristi, no se evidencia que este uso y edificabilidad se encuentren relacionados o acordes a una clasificación del suelo, tal y como lo establece el artículo 29 de la LOOTUGS. (…) en el componente urbanístico del PUGS revisado, no se evidencia la inclusión de instrumentos de gestión del suelo, los cuales se establecen desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS y por consiguiente, tampoco se evidencia sectores del cantón Montecristi sujetos a la aplicación de estos instrumentos. (…) La no consideración de incluir los instrumentos de gestión de suelo en la próxima actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, así como la no inclusión de Planes Parciales o planes complementarios para su aplicación en determinados sectores o en suelo rural de expansión urbana, podría dar paso al incurrimiento de una de las infracciones tipificadas en la LOOTUGS por parte del GADM Montecristi."*. En consecuencia, nuevamente se refuerza que el instrumento de uso y gestión del suelo PUGS del cantón Montecristi que se encuentra vigente, no cumple con parámetros técnicos y del ordenamiento jurídico para su aplicación en el territorio con la finalidad de proporcionar orden y desarrollo.

Mediante Boletín 866 la Secretaría de Comunicación de la Presidencia, informó que el 03 de marzo de 2023 el Sr. Presidente Guillermo Lasso Mendoza firmó el contrato del Proyecto Fotovoltaico "El Aromo" con la empresa Solarpack, el cual tiene prevista una inversión de casi USD 145 millones, se prevé también que este proyecto tendrá una capacidad de 200 megavatios y se desarrolle en un área aproximada de 300 hectáreas en los predios destinados anteriormente para el proyecto "Refinería del Pacífico", una parte de los cuales se encuentra dentro del territorio cantonal de Montecristi. Siendo considerado este proyecto, por su magnitud y beneficio para la población, como un proyecto estratégico nacional en beneficio de la generación de electricidad limpia.

La Secretaría de Gestión de Riesgos, el 15 de mayo de 2023 mediante Resolución Nro. SGR-156-2023 declaró el estado de alerta AMARILLA por la posibilidad de ocurrencia del Fenómeno El Niño – Oscilación del Sur (ENOS) en los territorios ubicados a una altitud igual y menor a 1.500 msnm, que comprende 17 provincias, 143 cantones y 489 parroquias. Es así como en el art. 2 de esta Resolución con claridad se establece: *"(…) A continuación, se establece la Tabla 1 que contiene el detalle de las provincias, cantones y parroquias en alusión: (…)PROVINCIA MANABÍ, CANTÓN MONTECRISTI, PARROQUIAS LA PILA, MONTECRISTI";* disponiendo en su artículo 4 que los GADs Municipales desarrollen las acciones preventivas, protectoras y reductoras del riesgo que precautelen la vida de las personas, protejan los recursos, infraestructuras, bienes, servicios y

otros que corresponden a sus competencias, así como las acciones preparatorias para fortalecer la capacidad de respuesta ante los impactos provocados por el ENOS.

El 19 de septiembre de 2023 mediante Resolución Nro. SGR-382-2023 la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, en el art. 2, cambió el estado de ALERTA AMARILLA a ALERTA NARANJA en las 17 provincias del Ecuador, establecidas en la Resolución Nro. SGR-156-2023, de 15 de mayo de 2023, así como, AMPLIÓ A NIVEL PROVINCIAL el estado de alerta naranja, considerando el desarrollo del Fenómeno El Niño – Oscilación del Sur (ENOS). Mientras que en el art. 6 dispone a los Comités de Operaciones de Emergencia (COE) cantonales de los cantones involucrados que en el ámbito de sus competencias se mantengan en estado de alerta y operativos para activar las Mesas Técnicas de Trabajo (MTT) y Grupos de Trabajo (GT) que correspondan, para liderar procesos de preparación y respuesta y los demás que se requieran en razón de la alerta naranja declarada con el objetivo de proteger a la ciudadanía, implementar y actualizar los planes de evacuación y respuesta, y activarlos cuando el caso lo amerite.

Adicional a lo ya expuesto, de la cartografía que consta en el actual PUGS vigente, no se tiene existencia de los archivos geográficos en los formatos técnicos adecuados, ni de la data para su georreferenciación, siendo el documento en PDF del PUGS el único registro con el que se cuenta, lo cual dificulta la aplicación en el territorio de lineamientos, directrices y normativa de uso y gestión del suelo, al no poseer una base georreferenciada de archivos validados para su uso, lo cual acarrea consecuencias en el ordenamiento territorial del cantón y en la gestión del componente estructurante del instrumento PUGS, el cual comprende la Clasificación y Subclasificación del Suelo.

Consecuentemente tampoco se cuenta con la data georreferenciada en el formato técnico adecuado de la demás cartografía (mapas) que consta en el actual PUGS vigente, siendo la única evidencia el formato PDF del documento, el cual técnicamente no permite su aplicación exacta en el suelo urbano y rural del cantón, por lo que se dificulta la aplicación de normativa en el componente urbanístico del instrumento PUGS, el cual comprende la determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PITS) y la asignación de sus respectivos tratamientos urbanísticos, así como la asignación de aprovechamientos urbanísticos en el Centro Urbano Principal, la Cabecera Parroquial Rural La Pila, Los Centros Poblados Rurales “Los Bajos”, así como los Poblados Rurales Mayores y Menores.

También durante el año 2023, la Procuraduría General del Estado mediante documento OF. PGE No.: 02526 del 14 de junio, en relación a la Modificación del Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en su pronunciamiento establece: *“(…) En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, aquella es viable siempre que esté técnicamente justificada y en coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”.* Exponiendo de esta forma los argumentos y razones técnicas como justificativo para la modificación de elementos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, viendo la necesidad del cantón Montecristi, de contribuir eficientemente al aprovechamiento racional del suelo urbano y rural, con la finalidad de proporcionar una mejor calidad de vida para la ciudadanía montecristense, y de alcanzar el desarrollo socioeconómico, mediante la existencia de una normativa que regule de forma responsable la gestión de los recursos en el territorio, considerando la protección ambiental y aplicando con eficiencia y eficacia lineamientos y políticas públicas responsables dentro del marco constitucional vigente.

Así mismo, en el presente año 2024, mediante Resolución Nro. 003-2024-CNP del 16 de febrero, el Consejo Nacional de Planificación aprobó el “Plan Nacional de Desarrollo para el Nuevo Ecuador y su Estrategia Territorial Nacional 2024-2025”, estableciendo los siguientes ejes y objetivos:

a) Eje Social

- Objetivo 1: Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social.
- Objetivo 2: Impulsar las capacidades de la ciudadanía con educación equitativa e inclusiva de calidad y promoviendo espacios de intercambio cultural.
- Objetivo 3: Garantizar la seguridad integral, la paz ciudadana y transformar el sistema de justicia respetando los derechos humanos.

b) Eje de Desarrollo Económico

- Objetivo 4: Estimular el sistema económico y de finanzas públicas para dinamizar la inversión y las relaciones comerciales.
- Objetivo 5: Fomentar de manera sustentable la producción mejorando los niveles de productividad.
- Objetivo 6: Incentivar la generación de empleo digno.

c) Eje de Infraestructura, Energía y Medio Ambiente

- Objetivo 7: Precautelar el uso responsable de los recursos naturales con un entorno ambientalmente sostenible.
- Objetivo 8: Impulsar la conectividad como fuente de desarrollo económico y sostenible.

c) Eje Institucional

- Objetivo 9: Propender la construcción de un Estado eficiente, transparente y orientada al bienestar social.

Siendo entonces el Plan para el Nuevo Ecuador, el documento que establece las propuestas con los lineamientos y directrices máximas de planificación, que otorga a los gobiernos locales las determinantes para lograr la cohesión territorial, la gestión y asignación eficiente de recursos, la articulación para la gestión territorial y gobernanza, mejorando la calidad de vida de la ciudadanía.

Es así como, en cumplimiento a lo establecido en la legislación y normativa vigente y conforme a las necesidades institucionales para lograr el desarrollo equilibrado y ordenado del territorio, es necesario crear, modificar y acondicionar las normas para el aprovechamiento urbanístico en el cantón Montecristi, las cuales comprenden la subclasificación del suelo urbano y rural, tratamientos urbanísticos, su uso y ocupación, con la finalidad de contar con un instrumento que proporcione las herramientas técnicas y administrativas acorde con los principios de planificación, equilibrio, orden, seguimiento y evaluación, por consiguiente, la comisión legislativa del GAD Municipal del cantón Montecristi crea la presente Ordenanza.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTECRISTI

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 264 de la Constitución señala en el numeral 1 (…) 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 (…) así mismo en su último inciso manifiesta que los gobiernos municipales (…) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República señala que “el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes”;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes (…) 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;

Que, según el artículo 55 del COOTAD, letras a), b) y c), dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la Ley, se encuentran: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana";

Que, el artículo 57 del COOTAD establece como atribuciones del concejo municipal, entre otras: 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; 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 demolición de edificios y de sus instalaciones; 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; regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

Que, de acuerdo al artículo 466 del COOTAD, corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón; que el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. Además deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Y con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo en su artículo 9 en su primer inciso establece que: 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 11 de la LOOTUGS establece el Alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo

con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

Que, el artículo 27 ibídem establece que: Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de la LOOTUGS, el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Que, en base a lo señalado en el artículo 30 ibídem, el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 manifiesta que: “Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (…)”;

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: “Las transferencias de derechos fundados en "posesiones, derechos y acciones de sitio", "derechos y acciones de montaña" y los originados en tales instrumentos y otros similares, como hijuelas, compraventa de derechos y acciones, herencias, donaciones, prescripción adquisitiva de dominio sobre tierras estatales, no constituyen título de propiedad por el hecho de haberse inscrito ante el Registro de la Propiedad y catastrado en el municipio, ni aún si hayan pagado tributos por el predio. Está prohibido a las y los notarios, registradores de la propiedad y funcionarios municipales, protocolizar, certificar, incorporar al catastro, registrar o autorizar particiones, sucesiones, transferencias de dominio y más actos y contratos basados en títulos, instrumentos o “derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y otros similares. De hacerlo, no obstante esta prohibición, tales actuaciones, actos y contratos se presumirán legalmente nulos, sin perjuicio de la responsabilidad legal de los responsables y la sanción que corresponda”;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el literal c) del artículo 60, prescribe: “Mantener la integridad del predio, en los términos de esta ley. Sin embargo, con autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional se podrá fraccionar una vez que se ha pagado el precio y cumplido el plazo de quince años a partir de la adjudicación y se ha cumplido el plan de manejo productivo, siempre que no se fraccione en superficies menores que la Unidad Productiva Familiar prevista en esta Ley”;

Que, en la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, indica: “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. En caso de inobservancia de esta disposición por la falta de planificación o ejercicio de control del ordenamiento territorial debidamente declarada por la autoridad competente, los niveles de gobierno responsables deberán asumir el costo que corresponda a la infraestructura vial referida, valor que será descontado de forma automática del presupuesto asignado al gobierno autónomo Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: "Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas";

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: "Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (…)";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su artículo 4 manifiesta que: "Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República (…)";

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe 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. 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. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización (…)";

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40 establece: "Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (…)";

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: "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 o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la

distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen";

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: "Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su Disposición Transitoria Quinta, determina que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. 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 art 8 del Reglamento a la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece ¨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¨.

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: "Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (…)";

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

Que, el artículo 12 Ibídem en su segundo inciso establece ¨En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente¨.

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: "Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano";

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: "La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares";

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: "Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo"; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD;

EXPIDE:

ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN BICENTENARIO QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MONTECRISTI.

TÍTULO I
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MONTECRISTI

CAPÍTULO I

Artículo 1.- Actualización del PDOT. - Incorpórese al ordenamiento jurídico municipal, la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montecristi (PDOT) denominado Plan Bicentenario, que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Artículo 2.- Alcance de PDOT. - El contenido del Plan Bicentenario con sus objetivos, aplicación, actualización, seguimiento y control se realizarán de acuerdo a lo establecido en el mismo y en esta norma. Son vinculantes a la presente Ordenanza lo comprendido en el Plan Bicentenario:

- Objetivos
- Políticas
- Indicadores
- Programas
- Proyectos

Artículo 3.- Actualización del PUGS. – Acorde con lo determinado en la LOOTUGS y demás normativa relacionada, los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los GAD Municipales deben contener un Plan de Uso y Gestión del Suelo que incorpora los componentes estructurante y urbanístico, el cual estará vigente durante un periodo de doce años y podrá actualizarse al principio de cada gestión.

Artículo 4.- Alcance del PUGS. – Corresponde a la propuesta territorial del Plan Bicentenario definida desde la escala cantonal hasta las escalas urbanas de cada uno de los asentamientos.

Artículo 5.- Actualización del componente estructurante y urbanístico del PUGS.- Tal y como lo establece la legislación correspondiente, la actualización del PUGS debe preservar su completa coherencia con el PDOT vigente, de forma articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Para la modificación del componente estructurante se deberá justificar de forma técnica y coherente con el PDOT, acorde a la legislación y normativa relacionada vigente, siguiendo los procedimientos participativos y técnicos establecidos, en las siguientes circunstancias:

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

- Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Para la actualización del PUGS en el caso de la identificación de una amenaza activa, la ocurrencia de una emergencia o desastre, tal y como lo establece la Resolución Nro. 014-CTUGS-2023 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, se deberá considerar:

En el componente estructurante:

- Partiendo de la actualización del Diagnóstico Estratégico del PDOT y del modelo territorial deseado, se debe actualizar, detallar y mejorar la escala de información contenida en el componente estructurante del PUGS, referida a la clasificación y subclasificación del suelo ajustada al Polígono de Intervención Territorial de la afectación.

- Actualizar y detallar los instrumentos relativos al ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo a largo plazo y que respondan a los objetivos, los cuales tendrán coherencia con el Modelo Territorial Deseado del PDOT. La información actualizada será la base con la que el GAD actualizará en el tiempo determinado por la LOOTUGS (12 años) el componente estructurante del PUGS.

En el componente urbanístico:

- Las determinaciones relativas al uso, gestión de suelo, edificabilidad y habitabilidad, de acuerdo a la actualización de la clasificación y subclasificación del suelo.

- La aplicación de los instrumentos de gestión dispuestos en la LOOTUGS, según los requerimientos específicos del territorio.

- La definición de nuevos aprovechamientos y tratamientos urbanísticos, instrumentos de gestión del suelo, y estándares urbanísticos que sean correspondientes al PDOT y PUGS.

- El requerimiento de definir posteriormente Planes Urbanísticos Complementarios.

TÍTULO II

NORMATIVA TÉCNICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MONTECRISTI

CAPÍTULO I
TERMINOLOGÍA

Artículo 6.- Conceptos a los efectos de aplicación del Plan Bicentenario del Cantón Montecristi. - En referencia a los efectos de aplicación de estas normas para el desarrollo y la ejecución del planeamiento en el cantón Montecristi, contenido en el Plan Bicentenario, se considera la siguiente terminología, siglas y/o acrónimos:

GADM: Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

LOTRYTA: Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montecristi.

PUGS: Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Montecristi.

C.O.S.: Coeficiente de Ocupación del Suelo.

C.O.S.T.: Coeficiente de Ocupación del Suelo Total.

ETAM: Error Técnico Aceptable de Medición.

IPRUS: Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

Polígono de uso urbano: Es el polígono conformado por una línea imaginaria que delimita las áreas urbanas que conforman los asentamientos humanos concentrados o los núcleos urbanos, diferenciándolos del resto del área rural.

Polígonos de Intervención Territorial (PIT): Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos urbanísticos correspondientes.

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

Fraccionamiento: El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Partición extrajudicial: División de un predio por sucesión hereditaria.

Partición judicial: División de un predio producto de una sentencia judicial.

Fraccionamiento agrícola: división de un predio en suelo rural.

Individualización: proceso que permite determinar las medidas y linderos de varios lotes remanentes productos de fraccionamientos anteriores, siempre que tengan accesos independientes, pero con la misma clave catastral y que por sus dimensiones no puedan volver a dividirse conforme al lote mínimo establecido en la normativa vigente.

Remanente: Área sobrante perteneciente a un lote de mayor tamaño, generado por la división de este.

Levantamiento planimétrico. - Documento que proyecta sobre un plano horizontal los elementos de la poligonal como puntos, líneas rectas, curvas, diagonales, contornos, superficies, cuerpos, entre otros, sin considerar su diferencia de elevación.

Densidad poblacional: La densidad de población se refiere al número promedio de habitantes de un país, región, área urbana o rural en relación con una unidad de superficie dada del territorio donde se encuentra ese país, región o área.

Densidades urbanas: Es un término usado en planificación urbana y diseño urbano para referirse al número de personas que habitan un área urbanizada determinada. Como tal, debe distinguirse de otras medidas de densidad de población.

Amenazas naturales: Las amenazas naturales son un fenómeno natural que puede tener un efecto negativo tanto en humanos como en el ecosistema.

Vulnerabilidades: La vulnerabilidad hace referencia a las características y las circunstancias de una comunidad, sistema u objeto que los hacen susceptibles a los efectos dañinos de una amenaza.

Zonas de riesgo: Son las zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (hechos por el ser humano), con pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar sino a la integración y vida humana. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme lo determine la entidad competente.

Área útil urbanizable: Es aquella superficie de suelo dentro de un determinado ámbito –polígono de intervención territorial, unidad de actuación urbanística, o área de ejecución directa del planeamiento, entre otros-, libre de áreas de protección ambiental o de riesgos y de todas aquellas áreas sub clasificadas como “de protección”, sobre la que se pueden ejecutar obras de urbanización con el objeto de habilitar el suelo para su edificación y construcción;

Edificabilidad: Capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, regulada mediante la asignación de: Edificabilidad general máxima, Edificabilidad específica máxima;

Edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada a un Polígono de Intervención Territorial – PIT o a cualquier otro ámbito de planeamiento asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Edificabilidad específica máxima: Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada, siendo esta designada dentro de un Plan Parcial o Complementario en el caso de que no se haya determinado dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Edificabilidad básica: Capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, la cual no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo;

Urbanización: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras de servicios básicos, equipamientos sociales y de servicios, y espacios públicos de viales y áreas verdes, que son

necesarias para habilitar un suelo como urbano. Una vez ejecutadas dichas obras pasan a formar parte de las redes de sistemas públicos de soporte de los asentamientos humanos. Los grados de urbanización serán determinantes para gestionar el desarrollo gradual del suelo urbano no consolidado;

Proyectos Urbanísticos. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo;

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

Norma urbanística: Norma que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;

Actuación urbanística: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo;

Instrumentos de gestión urbana para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes;

Instructivo Municipal: Documento que contiene el conjunto de instrucciones y guías para realizar trámites administrativos municipales, cuyo objetivo es proporcionar información de cómo llevar a cabo procedimientos administrativos que se desarrollan en el GADM Montecristi, pudiendo ser varios instructivos, uno para cada trámite de ser necesario;

Conjunto habitacional: Grupo de viviendas que conforman una ciudadela, cerrada o abierta, que se implanta sobre un terreno urbanizado en función de los estándares y mecanismos de gestión del suelo;

Terreno: Superficie de terreno constituida por una agrupación de predios y/o de lotes;

Macrolote: Área de terreno de una sola propiedad cuya superficie sea superior a 3.000 m2;

Lote: Área de terreno de una sola propiedad cuya superficie sea inferior a 3.000 m2;

Operaciones urbanas: Se trata de intervenciones conjuntas de los sectores público y privado, por iniciativa de cualquiera, destinadas a producir transformaciones localizadas. El proceso debe proyectarse para permitir ejecutar técnica y financieramente la transformación urbana con los recursos que genera la propia operación, manejando el parámetro del aprovechamiento urbanístico;

Habilitación del suelo: Es el proceso de transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, contemplando el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización, así como los gastos necesarios para viabilizar la intervención u operación urbanística. Todo ello, es considerado como “cargas urbanísticas” de acuerdo a las determinaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión o el Plan Parcial que lo desarrolle;

Asentamientos humanos: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio;

Asentamientos humanos concentrados: Son aquellos que ocupan el suelo urbano y están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural;

Asentamiento humano de hecho o Asentamientos Irregulares: Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos.

Consolidación: Cada GADM establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades;

Se deberá tener en cuenta el tipo de servicio, jerarquía y ámbito de aplicación; así como la cobertura de los servicios de soporte de acuerdo a su tipo, y los grados de ocupación del suelo considerado como urbano o que será considerado para incorporarse como suelo urbano, cuya unidad de medida de análisis podrá ser la manzana o el polígono de delimitación definido por el GAD municipal.

Núcleo Urbano: Se determina como una entidad política-administrativa establecida por el gobierno local competente, con un uso urbano delimitado y formada por una aglomeración poblacional y de edificaciones, la cual puede poseer un suelo urbano consolidado, no consolidado, de protección o todos los anteriores, dependiendo del nivel de servicios esenciales y servicios complementarios que posea; pudiendo los núcleos urbanos estar rodeados del suelo rural en sus diferentes subclasificaciones;

Comuna: Todo centro poblado que no tenga la categoría de parroquia, que existiera en la actualidad o que se estableciere en lo futuro, y que fuere conocido con el nombre de caserío, anejo, barrio, partido, comunidad, parcialidad o cualquiera otra designación, llevará el nombre de comuna, a más del nombre propio con el que haya existido o con el que se fundare;

Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad;

Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

Obra Mayor: Corresponde a todo proyecto de construcción de una nueva edificación sobre un predio; se aplicará para obras nuevas, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m2;

Obra Menor.- Se refiere a edificación nueva o ampliación de hasta 40 m2 como máximo (se emite permiso por una solo vez); construcción de cerramientos; modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación; demoliciones; y, obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados;

Obra Iniciada: Aplica para las construcciones tanto de obra mayor como de obra menor que se encuentran en proceso, cuando el ciudadano haya sido notificado por la autoridad Municipal competente por construir sin permiso; o en su defecto, cuando el ciudadano requiera obtener el respectivo permiso de la obra iniciada;

Certificado de Habitabilidad: Documento que certifica que una obra ha cumplido con los planos aprobados por el GAD Montecristi y posee condiciones mínimas de confort para que puedan ser habitadas por los propietarios y/o arrendatarios;

Regularización de construcciones existentes: Aplica para edificaciones existentes construidas desde el año 2020 que se encuentran terminadas y/o habitadas;

Edificabilidad. - Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

Infraestructura de Soporte: Autorización para la implantación de antenas o líneas de subtransmisión.

Albarradas: Se entenderá por albarrada al reservorio con material granular del sitio, recubierto con geomembrana que sirve para almacenar aguas lluvias para fines y actividades de producción en época de verano.

CAPÍTULO II
ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 7.- Objeto de la redacción del Plan Bicentenario y ámbito de aplicación. - El Plan Bicentenario que contiene al PDOT y al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Montecristi, de acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS (Art. 9, 15), es un instrumento de planeamiento urbanístico, que define las políticas locales (Art. 90) en lo relativo al uso y gestión del suelo y en relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT a nivel cantonal.

Tiene por objeto establecer los modelos de gestión del suelo y la financiación para el desarrollo urbano de Montecristi (art. 10 Reglamento LOOTUGS) con base a las decisiones de ordenamiento urbanístico, que determinan el uso y ocupación del suelo en el ámbito de todo el territorio cantonal, en sus componentes estructurante y urbanístico.

El Plan Bicentenario que contiene al PUGS del cantón Montecristi, de acuerdo a la LOOTUGS (Art. 9, 15), es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado - GAD Municipal y tiene naturaleza jurídica, es decir, contiene la regulación urbanística cuyas determinaciones son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas.

Artículo 8.- Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de la presente ordenanza serán aplicables en todo el territorio del cantón Montecristi, en su suelo urbano y rural, y surten efecto para la propiedad pública, comunitaria y privada de personas naturales, o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él.

Artículo 9.- Vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) contenido en el Plan Bicentenario. - El PUGS del cantón Montecristi contenido en el Plan Bicentenario entra en vigor desde su sanción por la máxima autoridad y tiene un plazo de vigencia de 12 años. Una vez cumplido dicho plazo, el componente estructurante podrá ser actualizado de acuerdo a los procedimientos participativos y técnicos establecidos por la ley y por la entidad rectora correspondiente.

Las actualizaciones de los PDOT no podrán alterar el contenido del componente estructurante del PUGS (Art. 8, Reglamento de la LOOTUGS) de forma arbitraria, la justificación de su actualización debe regirse a lo establecido en la legislación y normativa vigente. El componente urbanístico podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, coincidiendo con la actualización del PDOT y siguiendo los mismos procedimientos. Sin perjuicio de que los planes complementarios desarrollen el planeamiento de detalle, dentro de las áreas de sus ámbitos, las cuales quedarán incorporadas al Plan.

Artículo 10.- Revisiones e Implementación. – La Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la planificación territorial será el órgano técnico asignado para la revisión y actualización del Plan Bicentenario, en coordinación con las diferentes direcciones departamentales del GAD Municipal. Previo informe enviado a la máxima autoridad y puesta en conocimiento y autorización del pleno del Concejo Municipal, de acuerdo al procedimiento legal correspondiente. Mientras que la ejecución e implementación del Plan Bicentenario le corresponde a la Dirección o Instancia responsable de la gestión territorial.

Artículo 11.- Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo - PUGS mantendrá siempre una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT a nivel cantonal, ambos contenidos en el Plan Bicentenario y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial, en cuya formulación deberá sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Secretaría Nacional de Planificación, Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

CAPÍTULO III
FINES Y PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 12.- Fines. – Son fines de la presente ordenanza:

a) Determinar y precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en el territorio cantonal.
b) Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo urbano y rural; y siendo el caso, facultar el inicio de los procedimientos administrativos sancionatorios si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.
c) Establecer y definir mecanismos y herramientas para la gestión del territorio cantonal para una articulación adecuada entre los instrumentos de planificación formulados por los distintos niveles de gobierno y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo a nivel local, regional y nacional.
d) Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal y sus procesos de desconcentración y descentralización.
e) Promover el aprovechamiento del suelo rural y urbano de forma eficiente, racional y equilibrada.
f) Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción y actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector público.
g) Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de las áreas urbanas, así como, de ser necesario prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación al suelo urbano,

mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre las instituciones públicas, las organizaciones sociales y el sector privado.

h) Definir parámetros y estándares de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
i) Garantizar el acceso de los ciudadanos a la ciudad en relación a otros derechos como: la soberanía alimentaria, un ambiente sano, servicios públicos de calidad, derecho a la vivienda, procurando la prevalencia del interés y el bien común sobre el interés y el bien privado, la función social de la propiedad y el derecho a la ciudad.
j) Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general, con la finalidad de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

Artículo 13.- Principios Rectores. – La presente ordenanza se basa en los siguientes principios:

a) Sustentabilidad. - El GADM Montecristi mediante la gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
b) Autonomía. – Los GADM son competentes en la formulación del PUGS dentro del marco constitucional y legal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo a lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.
c) Concordancia. – Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia de las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de gestión, colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 238 y 260 de la Constitución de la República del Ecuador.
d) Coherencia. – Se debe guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio, en las decisiones respecto del desarrollo y ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.
e) Derecho a la ciudad. – El derecho a la ciudad comprende:
    1. El ejercicio pleno de la ciudadanía en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
    2. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
    3. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación.
    4. Promover la inclusión social y desarrollo endógeno de las comunidades indígenas y campesinas; con la finalidad de recuperar y valorar sus conocimientos ancestrales, prácticas, saberes, arte y manifestaciones culturales.
f) Función pública del urbanismo. – En toda actividad de planificación y gestión del suelo es necesaria la intervención de la administración pública para la búsqueda del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho de gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.
g) Distribución equitativa de cargas y beneficios. – Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios de los procesos urbanísticos entre los diferentes actores implicados en los mismos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

h) Patrimonio Histórico y Cultural. – Las decisiones sobre el uso y la gestión del suelo que se tomen dentro del cantón Montecristi, guardarán completa armonía con las políticas de protección al patrimonio histórico, orientadas a un entorno físico, equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones patrimoniales, históricas y arqueológicas.

CAPÍTULO IV
DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y SU CONTENIDO

Artículo 14.- Documentos del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). - El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Montecristi, contenido en el Plan Bicentenario, está compuesto por los siguientes documentos que serán vinculantes a la presente ordenanza:

- Memoria Técnica;
- Normativa Técnica;
- Catálogo de Mapas y Planos;
- Información geográfica generada.

Artículo 15.- Componente estructurante. - El componente estructurante es de carácter estratégico y general, define la estructura urbana y rural del territorio, sus límites de acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo, los sistemas de escala urbana, cantonal y grandes infraestructuras, delimita las áreas de protección y establece la distribución espacial general de las actividades, así como las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales.

Su contenido se encuentra regulado principalmente por los Mapas y Planos estructurantes, así como las determinaciones correspondientes a esta Normativa Técnica.

Artículo 16.- Contenidos mínimos del Componente estructurante del PUGS. - El componente estructurante del PUGS contiene los siguientes elementos, conforme lo determinado en la legislación correspondiente:

a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal;
b) Clasificación del suelo (urbano - rural), estructura urbano – rural articulada al sistema de asentamientos humanos, núcleos urbanos y centralidades propuesta por el PDOT.
c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT, cuando sea técnicamente viable;
d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales – antrópicos, extractivas y productivas;
f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;
g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,
i) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Artículo 17.- Componente urbanístico. - El componente urbanístico determina el uso, edificabilidad y aprovechamiento según la potencialidad de los recursos del suelo y cobertura de

sistemas, de acuerdo a su clasificación; así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos contenidos en estas normas de acuerdo a la Ley.

Su contenido se encuentra regulado principalmente por los Mapas y Planos de ordenación urbanística. Así como las determinaciones correspondientes a esta Normativa Técnica.

Artículo 18.- Contenidos mínimos del Componente urbanístico. - El componente urbanístico del PUGS contiene los siguientes elementos acorde a lo establecido en la legislación correspondiente:

a) Definición de los Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
e) Estándares de ocupación del suelo para los PIT;
f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
h) Determinación de los sistemas viales y complementarios;
i) Determinación de los sistemas de áreas verdes y espacios públicos acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
k) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
l) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Artículo 19.- Interpretación del Plan Bicentenario. - La Normativa Técnica del PUGS contenido en el Plan Bicentenario se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria Técnica y Catálogo de Mapas.

El GAD Municipal del Cantón Montecristi tendrá la competencia, a través del área técnica delegada para tal fin, de establecer, de manera justificada, los criterios de interpretación de este Plan. Prevalecerán siempre aquellos que velen por el interés general, de acuerdo a los principios rectores contenidos en el Capítulo II del Título I de la LOOTUGS.

CAPÍTULO V
BIENES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MONTECRISTI

Artículo 20.- Clases de bienes. - Acorde con lo determinado en el Capítulo VIII de la Sección Segunda del COOTAD, son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejerce dominio.

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 21.- Bienes de dominio público. Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación de servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias.

Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares.

Artículo 22.- Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público:
a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);
d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;
e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;
f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;
g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,
h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.
Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.

Artículo 23.- Bienes afectados al servicio público. - Son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto.

Estos bienes, en cuanto tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figurarán en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado o de la respectiva empresa responsable del servicio.

Constituyen bienes afectados al servicio público:
a) Los edificios destinados a la administración de los gobiernos autónomos descentralizados;

b) Los edificios y demás elementos del activo destinados a establecimientos educacionales, bibliotecas, museos y demás funciones de carácter cultural;
c) Los edificios y demás bienes del activo fijo o del circulante de las empresas públicas de los gobiernos autónomos descentralizados de carácter público como las empresas de agua potable, teléfonos, rastro, alcantarillado y otras de análoga naturaleza;
d) Los edificios y demás elementos de los activos fijo y circulante destinados a hospitales y demás organismos de salud y asistencia social;
e) Los activos destinados a servicios públicos como el de recolección, procesamiento y disposición final de desechos sólidos;
f) Las obras de infraestructura realizadas bajo el suelo tales como canaletas, duetos subterráneos, sistemas de alcantarillado entre otros;
g) Otros bienes de activo fijo o circulante, destinados al cumplimiento de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, según lo establecido por este Código, no mencionados en este artículo; y,
h) Otros bienes que, aun cuando no tengan valor contable, se hallen al servicio inmediato y general de los particulares tales como cementerios y casas comunales.

Artículo 24.- Bienes de dominio privado. - Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:
a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;
b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;
c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y,
d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros.

Artículo 25.- Bienes mancomunados. - Si dos o más gobiernos autónomos descentralizados concurrieran a realizar de común acuerdo, y a expensas de sus haciendas, una obra, ésta se considerará bien mancomunado y su conservación y reparación se hará a expensas comunes. En caso de disolución de la mancomunidad se actuará conforme lo establezca el respectivo convenio.

Artículo 26.- Bienes nacionales. - Los bienes nacionales de uso público que se destinaren al tránsito, pesca y otros objetos lícitos, conforme a lo que dispone el Código Civil, se reputarán como municipales para el objeto de la respectiva reglamentación, con excepción de los recursos hídricos que constituyen patrimonio nacional de uso público y se regulan conforme la ley de la materia.

Artículo 27.- Bienes Patrimoniales Inmuebles. – Son considerados como bienes patrimoniales inmuebles del cantón Montecristi, aquellos que se encuentren registrados en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE) del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – INPC, así como aquellos bienes que, por sus características, la instancia técnica municipal determine motivadamente mediante informe respectivo que constituyen bienes patrimoniales.

Inventario de Bienes Patrimoniales Inmuebles que constan en el SIPCE			
Código SIPCE	**Descripción**	**Localización**	**Época de Construcción**
IBI-13-09-02-000-000001	**Basílica Menor de la Virgen de Monserrate** Fue construida en la época republicana en el tercer cuarto del siglo XIX, justamente en 1951.	Parroquia Urbana Montecristi, frente al parque central de Montecristi o Plazoleta Eloy Alfaro	Siglo XX (1900 – 1999) con varias reconstrucciones e intervenciones arquitectónicas.
IBI-13-09-02-000-000003	**Antigua Escuela de Niñas "Eloy Alfaro" – Casa Patrimonial de Montecristi** Fue construida en la época Republicana en el último cuarto del siglo XIX.	Parroquia Urbana Montecristi, calle Eloy Alfaro entre calle Rocafuerte y 23 de Octubre – diagonal al cuartel central del Cuerpo de Bomberos	Siglo XX (1900 - 1999)
EP-13-09-50-000002	**Plaza "Cervera"** Fue construido en la época Republicana en el segundo cuarto del siglo XX, en el año 1931 y rehabilitado en el 2013	Parroquia Urbana Montecristi, calle Eloy Alfaro y calle Aníbal San Andrés a un costado del Mercado Municipal	Siglo XX (1900 - 1999)
IBI-13-09-50-000-000010	**Vivienda frente a Plaza "Cervera"** Construida en los últimos años del siglo XIX.	Parroquia Urbana Montecristi, calle Aníbal San Andrés frente a la Plaza "Cervera", diagonal al Mercado Municipal	Siglo XX (1900 - 1999)
IBI-13-09-50-000-000002	**Vivienda frente al GADM Montecristi** Fue construida en la época republicana en el tercer cuarto del siglo XIX.	Parroquia Urbana Montecristi, calle Sucre frente al GADM Montecristi	Siglo XIX (1800 - 1899)
IBI-13-09-50-000-000006	**Vivienda en la calle Sucre, diagonal a la calle Olmedo** Fue construida en la época republicana en el primer cuarto del siglo XIX.	Parroquia Urbana Montecristi, calle Sucre, diagonal a la calle Olmedo	Siglo XIX (1800 - 1899)
EP-13-09-50-000001	**Plazoleta Eloy Alfaro** Fue construido en la época Republicana en el último cuarto del siglo XIX.	Parroquia Urbana Montecristi, entre las calle 9 de Julio y Sucre, frente a la Basílica Menor de la Virgen de Monserrate	Siglo XIX (1800 - 1899)

Inventario de Bienes Patrimoniales Inmuebles que constan en el SIPCE			
Código SIPCE	**Descripción**	**Localización**	**Época de Construcción**
IBI-13-09-50-000-000011	**Vivienda calle Aníbal San Andrés diagonal a la calle 10 de Agosto** Construida a finales del siglo XIX.	Parroquia Urbana Montecristi, entre la calle Aníbal San Andrés, diagonal a la calle 10 de Agosto	Siglo XIX (1800 - 1899)
IBI-13-09-50-000-000005	**Vivienda calle Eloy Alfaro entre calle Olmedo y calle Manta** Fue construida en la época republicana en el último cuarto del siglo XIX en 1890	Parroquia urbana Montecristi, calle Eloy Alfaro entre calle Olmedo y calle Manta	Siglo XIX (1800 - 1899)
IBI-13-09-50-000-000004	**Vivienda calle Eloy Alfaro y calle Olmedo** Fue construida en la época republicana en el último cuarto del siglo XIX.	Parroquia urbana Montecristi, calle Eloy Alfaro y calle Olmedo	Siglo XIX (1800 - 1899)
IBI-13-09-50-000-000012	**Vivienda calle Eloy Alfaro entre calle Olmedo y calle Aníbal San Andrés, diagonal a la Plaza Cervera** Edificada en las últimas décadas del siglo XIX	Parroquia urbana Montecristi, calle Eloy Alfaro entre calle Olmedo y calle Aníbal San Andrés, diagonal a la Plaza Cervera	Siglo XIX (1800 - 1899)
IBI-13-09-50-000-000008	**Vivienda junto a la Plaza Cervera** La construcción data de finales del siglo XIX.	Parroquia urbana Montecristi, calle Eloy Alfaro, junto a la Plaza Cervera y diagonal al Mercado Municipal	Siglo XIX (1800 - 1899)
IBI-13-09-50-000-000009	**Vivienda calle 9 de Julio y calle Manta** La edificación data de finales del siglo XIX.	Parroquia urbana Montecristi, calle 9 de Julio y calle Manta	Siglo XIX (1800 - 1899)

Artículo 28.- Conflictos. - En caso de conflicto de dominio entre los gobiernos autónomos descentralizados y la entidad estatal que tenga a su cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, prevalecerá la posesión de los gobiernos autónomos descentralizados. De presentarse controversia, será resuelto por el juez de lo contencioso administrativo de la jurisdicción en la que se encuentre localizado el bien.

Artículo 29.- Cambio de categoría de bienes. - Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.

Artículo 30.- Prohibición de la ocupación de áreas o espacios públicos. - Se prohíbe la ocupación temporal o permanente de las áreas de portales, soportales, aceras y calzadas, y los demás que afecten la circulación peatonal y vehicular del espacio público; para la ocupación de estos espacios se deberá obtener la respectiva autorización municipal.
El incumplimiento a lo determinado en el presente artículo, estará sujeto a las sanciones administrativas que se determinen en la normativa municipal correspondiente.

CAPÍTULO VI
DESTINO DEL SUELO EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 31.- Destino del suelo en la ordenación urbanística. – Este Plan regula el suelo en el cantón Montecristi, dentro de su ámbito de aplicación de acuerdo a los siguientes fines:

a. Sistema vial (de comunicación) y sus posibles zonas de protección;

b. Sistema de áreas verdes destinados a parques públicos, zonas verdes y parques forestales;

c. Sistema de equipamientos públicos para el beneficio de la comunidad: sociales y de servicio;

d. Instalaciones para servicios técnicos y/o infraestructuras de interés general;

e. Sistemas de protección ecológica y sistema de protección de amenazas;

f. Aprovechamiento productivo del suelo incluidos los usos y actividades vinculados;

g. Edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemas correspondientes, de acuerdo a las determinaciones de esta Normativa Técnica.

La concreción del destino del suelo reservado a vías, equipamientos y áreas verdes, a que se refieren los apartados a, b y c, se efectuará con arreglo a lo determinado en el Catálogo de Mapas y Planos y Norma Técnica del PUGS. En su defecto, se concretará en función de las determinaciones de localización y precisión que desarrollen los Planes Parciales o Planes complementarios, que se formulen y aprueben, siguiendo los estándares urbanísticos de esta Normativa Técnica;

Los suelos reservados para los mencionados sistemas se consideran “cargas” a los efectos de la gestión del suelo, de acuerdo a lo regulado en el presente Plan y su Normativa Técnica;

Los sistemas urbanos: vial, de áreas verdes y de equipamientos públicos quedan jerarquizados en dos niveles según su escala de servicio: estructurante y urbanístico. Los jerarquizados con el nivel estructurante, quedan vinculados al componente homónimo del PUGS y, por tanto, no podrán modificarse durante los 12 años de vigencia del mismo;

La concreción del destino del suelo a que se refieren los apartados f) y g) corresponde a suelos que ofrecen posibilidades de aprovechamiento y generan beneficios económicos en base a la utilización sostenible de los recursos;

La relación articulada de los sistemas entre sí, y entre éstos y las áreas de aprovechamiento, contribuirán a alcanzar los objetivos de planeamiento para mejorar la calidad de vida de los habitantes, previniendo riesgos, y garantizando la función social de la propiedad del suelo;

Las determinaciones que esta Normativa Técnica establece para los sistemas, son complementarias a la legislación sectorial vigente para cada sistema y deberá ser sustituida por la legislación equivalente que se promulgue y que derogue la anterior.

Artículo 32.- Precisión de límites. - Los límites de las zonas destinadas a sistemas, clases y subclases de suelo, polígonos de intervención territorial, tratamientos y cualquier subdivisión de suelo de este Plan podrán precisarse mediante instrumentos complementarios, o según el procedimiento que se apruebe para el efecto en función del alcance de la actuación sobre el suelo, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Que respondan a ajustes gráficos justificados, debidos a alineaciones o líneas de edificación existentes, a las características topográficas del terreno, a los límites de las propiedades rústicas o urbanas o a la existencia de otros elementos físicos;

- No supondrán distorsiones significativas de la forma, admitiéndose una tolerancia del 5%, respecto a la superficie original de los planos que forman parte de la documentación del PUGS.

Artículo 33.- Definición de sistemas y ordenación del suelo en base a ellos. -

1. Los sistemas son los espacios o redes que constituyen la base comunitaria de la ciudad y del territorio donde ésta se encuentra insertada. Normalmente son de dominio público y de titularidad pública sin perjuicio de formas de gestión privadas de los servicios;

2. Los criterios de cantidad de suelo que se destina a sistemas y los criterios cualitativos para su localización, considerando el análisis espacial de cobertura eficiente para el fortalecimiento de las centralidades se realizan en base a los estándares urbanísticos determinados en el Plan y la presente Normativa Técnica;

3. La obtención de suelo reservado para sistemas en el planeamiento, se ejecutará, entre otros, mediante expropiación, cesión gratuita de suelo, compensación y reparto equitativo de cargas y beneficios mediante unidades de actuación urbanística, de acuerdo a los instrumentos de gestión establecidos en la LOOTUGS, su reglamento y normas técnicas secundarias, y de forma particular, de acuerdo a lo establecido en esta Normativa Técnica.

Artículo 34.- Sistemas estructurantes y urbanísticos. - Los sistemas se organizan en dos categorías de acuerdo a su función dentro de la ordenación del uso y gestión del suelo: los sistemas estructurantes y los sistemas urbanísticos. Los sistemas estructurantes, de escala urbana, cantonal y regional; y los sistemas urbanísticos, de escala local asociada a núcleos urbanos y barrios.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas estructurantes se llevarán a cabo, en todo caso, de acuerdo a las directrices del PUGS.

CAPÍTULO VII
DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo 35.- Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo. – Los derechos y deberes de los propietarios del suelo que se regulan en esta ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre su ordenamiento territorial, clasificación y subclasificación del suelo cantonal, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad

del suelo resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

a) La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.
b) Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios para obtener las autorizaciones pertinentes. Tomando en cuenta que, según el artículo 105 del Código Orgánico Administrativo el acto administrativo expreso o presunto por el que se declare o constituyan derechos en violación del ordenamiento jurídico o en contravención de los requisitos materiales para su adquisición, es nulo.
c) Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 36.- Contenido del Derecho de Propiedad del Suelo: Facultades. – El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el GAD Municipal conforme la norma urbanística del cantón, y observando siempre la función social y ambiental de la propiedad.

Comprende así mismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas urbanas, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales – LOTRYTA y otras normas conexas.

Artículo 37.- Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano: Facultades. – Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepto cuando el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo 38.- Derechos del Propietario del Suelo Urbano. – Son derechos del propietario del suelo:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente, o cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los copropietarios.
b) Edificar sobre los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación respectiva.
c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de cargas y beneficios.
d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativa correspondiente para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por el GADM Montecristi, siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana vigente.

Artículo 39.- Obligaciones del Propietario del Suelo Urbano. – Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales. Es obligación del propietario realizar las obras de enlucido y pintura u otro tipo de acabado en las fachadas frontales, laterales, acorde con la normativa u ordenanza correspondiente.
b) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los predios de su propiedad cuenten con servicios, infraestructura y vialidad; así como, a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.
c) Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente y de acuerdo a la ley todo el suelo necesario para vías, espacios públicos libres, áreas verdes y dotaciones públicas de carácter local de acuerdo con lo establecido en el marco legal vigente.
d) Proceder en caso que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Artículo 40.- Contenido del Derecho de Propiedad del Suelo Rural: Facultades. – Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar, gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, extractivos, industriales y otros usos vinculados; de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. En suelo rural está prohibida la urbanización.

Artículo 41.- Derechos del Propietario del Suelo Rural. – El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley y el Plan Bicentenario. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, industriales o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en esta ordenanza.

Artículo 42.- Obligaciones del Propietario de Suelo Rural. – Mantener los terrenos con valor agroproductivo, ambiental, cultural, histórico, arqueológico con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que, de ser el caso, el ente rector autorice la modificación de su estado natural.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán instrumentarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural, para el efecto se estará a lo dispuesto en la LOTRYTA.

En el suelo rural se prohíbe fraccionamientos, particiones y todo tipo de subdivisión y proyecto con fines de urbanización. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos, particiones o subdivisiones de cualquier tipo que no cumplan con el lote mínimo establecido en el PUGS, e instrumentos normativos, y lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Los proyectos que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal no superarán la densidad ni el aprovechamiento establecido en el PUGS y los instrumentos de planificación.

Artículo 43.- Derechos de los propietarios de suelo rural de expansión urbana. – Los propietarios de suelo subclasificado como rural de expansión urbana tendrán derecho a usar,

disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación proponiendo a la Administración la aprobación del correspondiente proyecto mediante planes parciales para el planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la normativa y legislación urbanística correspondiente.

Mientras el suelo de expansión urbana sea rural y no se transforme a urbano el propietario de este suelo no podrá urbanizarlo.

El GADM Montecristi establecerá las etapas y tiempos de incorporación al suelo urbano, lo cual estará ligado a la efectiva provisión de servicios de infraestructura básica, definición de ejes viales principales o estructurantes, y la captura del mayor valor del suelo por efecto de la transformación del suelo de rural a urbano.

Artículo 44.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. –

a) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
b) El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se sufragará generalmente por los propietarios, o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.
c) Los propietarios de suelo deberán cumplir los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma para el funcionamiento de cada actividad.

CAPÍTULO VIII
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 45.- Instrumentos complementarios de desarrollo del planeamiento. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Montecristi, contenido en el Plan Bicentenario, podrá desarrollarse mediante instrumentos complementarios, de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS, su Reglamento y las normas técnicas correspondientes.

Artículo 46.- Instrumentos de ejecución del planeamiento (Gestión del suelo). - La ejecución del Plan Bicentenario, se realizará mediante obras de urbanización y edificación, en aplicación directa de esta Normativa Técnica. En aquellas zonas donde este PUGS haya visto adecuado cursar la ordenación detallada con posterioridad a la entrada en vigor del mismo, previo a la ejecución de las obras mencionadas, habrá de tramitarse el correspondiente plan complementario de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 47.- Unidad Responsable del cumplimiento del Plan. - La Dirección o Instancia Técnica Municipal encargada de la gestión territorial será la unidad responsable para el cumplimiento de las directrices y normativas territoriales y urbanísticas del Plan Bicentenario en coordinación con las diferentes direcciones departamentales y dependencias municipales del GADM Montecristi y con el aval de la Instancia Técnica Municipal responsable de la planificación territorial.

Artículo 48.- Unidad Responsable del Desarrollo e Implementación del Plan. - La Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la planificación territorial será la unidad encargada

para el desarrollo e implementación del Plan Bicentenario conforme lo establece el artículo 10 de la presente Ordenanza.

Artículo 49.- Comunicación del Plan Bicentenario, incentivos y sanciones. - El GAD Municipal del Cantón Montecristi promoverá las acciones destinadas a la comunicación del contenido del Plan Bicentenario y la transparencia de la actuación pública en relación a su desarrollo y ejecución, con la finalidad de promover la inversión inmobiliaria y, sobre todo, de educar a la ciudadanía en el uso adecuado de los recursos derivados del suelo para garantizar la sostenibilidad territorial.

El GAD Municipal del Cantón Montecristi podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos para promover las estrategias de desarrollo urbano del Plan Bicentenario, especialmente aquellas destinadas a la producción social del hábitat y a la aplicación de los mecanismos e instrumentos de gestión del suelo: de acuerdo a lo establecido en esta Normativa Técnica.

El GAD Municipal del Cantón Montecristi podrá imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, Normativa Técnica y normativa vigente, por parte de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas de acuerdo al contenido del Capítulo III del título VI, del Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS, sobre Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas a control de los GAD Municipales y Metropolitanos.

TÍTULO III

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

CAPÍTULO I
ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 50.- Sistema de Asentamientos Humanos. – Acorde con el numeral 3.1. de la Memoria Técnica del PUGS, los asentamientos humanos en el cantón Montecristi corresponden a conglomerados de población que se sitúan sobre el territorio de forma concentrada o dispersa; siendo los Asentamientos Humanos Concentrados los que poseen un polígono de uso urbano y están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, los cuales pueden ser de diferentes escalas; Mientras que los Poblados Rurales Dispersos son conglomerados de menor concentración poblacional que no disponen de una delimitación o polígono de uso urbano.

Artículo 51.- Definición y Jerarquía de Asentamientos Humanos. – A los Asentamientos Humanos o núcleos urbanos lo constituye una agrupación localizada de personas y edificaciones en el territorio, de forma concentrada, con régimen de la propiedad formal o no, caracterizada por dimensiones y funciones propias, además de la residencial, que la estructuran dentro del sistema policéntrico de ordenación del territorio cantonal de Montecristi. Pueden ocupar suelo rural, como suelo urbano independientemente de su organización administrativa.

Corresponden a los Asentamientos Humanos Concentrados o núcleos urbanos del Cantón Montecristi, los que, de acuerdo a su dimensión y ámbito de influencia, así como el rol que ejerce su función dentro del territorio, se clasifican en: Centro Urbano Principal, Cabecera Parroquial Rural, Centros Poblados Rurales, Poblados Rurales Mayores, Poblados Rurales Menores, Urbanizaciones en Suelo Rural y Asentamientos Irregulares en Suelo Rural.

La localización de los núcleos urbanos se representa en el Catálogo de Mapas y Planos del presente Plan, de forma específica en el mapa con la codificación AAHH-MON-10 y corresponden

a los núcleos urbanos del cantón Montecristi, categorizados de acuerdo a su escala de la siguiente manera:

Centro Urbano Principal Montecristi: Es el polígono urbano que contiene las zonas donde se evidencia una mayor concentración de actividades de interacción e intercambio económico y social, hitos y símbolos urbanos, que posee un alto grado poblacional respecto a los demás asentamientos humanos, por ende, es el espacio urbano más importante y significativo de todo el territorio cantonal.

Corresponde a la ciudad de Montecristi con sus parroquias urbanas, como eje integrador de las funciones administrativas, políticas, comerciales, económicas, de gestión, industriales y de servicios en el cantón. Cumple los siguientes roles:

A Escala Nacional: Concentra usos de suelo con un alto porcentaje de diversificación: Residencial, Administrativo, Servicios, Comercial, Industrial de mediano y bajo impacto.

A Escala Cantonal: La ciudad de Montecristi concentra la ubicación de equipamientos cantonales administrativos, políticos, comerciales y de acopio, educativos, de salud, de seguridad, de telecomunicaciones, religiosos, áreas verdes y recreativas, centros de faenamiento e industrias.

A Escala Cantonal - Regional: Tanto histórica como culturalmente, la ciudad de Montecristi es un Centro Político - Administrativo y de gestión. Además, constituye un centro del desarrollo industrial, comercial y distribución de servicios.

A Escala Micro – Regional: La ciudad de Montecristi concentra altos niveles de movilidad y tráfico tanto peatonal como vehicular, de carga pesada, extra pesada, así como de transporte público cantonal, provincial y nacional.

Cabecera Parroquial Rural La Pila: Se constituye en la centralidad poblada urbana de mayor importancia de la jurisdicción parroquial. Corresponde al área de uso urbano de La Pila, en la cual se concentran de forma más continua tanto viviendas como equipamientos urbanos, lo cual se manifiesta en su densidad poblacional y de edificaciones, siendo esta población el eje integrador de las actividades económico - productivas, de servicios y de turismo inclusive, constituyéndose también en el centro administrativo del tercer nivel de gobierno descentralizado.

Centros Poblados Rurales: En esta categoría se encuentra el uso urbano de poblaciones cuyas áreas de suelo perdieron sus aptitudes y características para el desarrollo agropecuario al existir concentración y densidad de población y edificación, con tenencia individualizada de predios.

Los Centros Poblados Rurales del cantón Montecristi son: Bajo de Afuera, Bajo de La Palma y Bajo del Pechiche, conocidos en conjunto como “Los Bajos” y ubicados en el centro del territorio cantonal, con una población total de aproximadamente 9400 habitantes, cumpliendo dentro de la dinámica territorial, el rol de centros integradores del comercio zonal que se realiza en el cantón, y de otras actividades económico - productivas, que son propias de la zona, ejerciendo su influencia en las demás poblaciones cercanas.

Poblados Rurales Mayores: Las características de estas comunidades que conforman esta categoría, están dadas además de su densidad poblacional y edificación, así como por el fraccionamiento y la tenencia individualizada de su suelo, lo cual no permite el desarrollo agropecuario en las áreas de concentración de edificaciones. Se caracterizan también por el nivel de integración y conectividad con las demás poblaciones y con el territorio cantonal, y la influencia de servicios que ejercen en la zona.

Los Poblados Rurales Mayores del cantón Montecristi son: Al Norte, La Sequita y Pepa de Huso; al centro Este las comunidades Estancia Las Palmas y Cerro Guayabal; al Centro se sitúan las comunidades Cárcel Eloy Alfaro, Cárcel Simón Bolívar y Toalla Grande, mientras que al Sur Oeste

y Sur Este se ubican las comunidades Pile, Unión Patria y Río de Caña, y la comunidad Las Lagunas, que forma parte de la jurisdicción de la parroquia rural La Pila.

Poblados Rurales Menores: Los Poblados Rurales Menores, a escala local y desde el ámbito histórico - cultural, constituyen centros de sustento y apoyo básico, donde se concentran estratégicamente algunos equipamientos de influencia local como salud, educación, religioso, áreas verdes y recreación. También concentran usos de suelo residencial, comercial, productivo, equipamiento, parcelas familiares, en estas comunidades se desarrolla un mediano tráfico peatonal, vehicular, de carga y de transporte público. Al existir ese nivel de concentración de equipamientos y de viviendas, manifestado en su densidad poblacional, se ha perdido su aptitud y característica para el desarrollo agropecuario.

Los núcleos urbanos que se han categorizado de esta forma en el cantón Montecristi, son: comunidad Río de Oro al Este; Toalla Chica en el Centro; Río Manta, Camarón de Arriba, Camarón de Abajo y Las Pampas al Oeste; Los Cruces y Unión Patria al Sur Oeste; y las comunidades de Río Bravo, Manantiales y Aguas Nuevas, al Sur, perteneciendo esta última a la parroquia rural La Pila.

Urbanizaciones en Suelo Rural: Generadas administrativamente en el suelo rural previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica acorde lo establece el art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, es requerida la generación de normas de actuación, utilizando como base las normas regidas sobre el uso y ocupación del suelo rural establecida en las leyes, reglamentos y ordenanzas vigentes; lo cual permita otorgar permisos especiales, reconociendo además lo establecido en el art. 15 literal b) del reglamento a la LOOTUGS acerca de la estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios o solares.

Estos fraccionamientos podrían ser ejecutados siempre y cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y, afectaciones establecidas en la normativa urbanística vigente previa a la autorización del GAD Municipal.

Montecristi tiene 13 fraccionamientos de características propias de urbanizaciones, separadas en dos grupos:

- Urbanizaciones en Suelo Rural: las cuales se encuentran ubicadas en el interior territorial del área rural del cantón.
- Urbanizaciones en Suelo Rural al Margen de la Playa: como indica, son las que están ubicadas a lo largo de los 17 km de playa correspondientes al cantón.

#	Urbanización	Jerarquía	Ubicación
1	La Victoria	URBANIZACIONES EN SUELO RURAL	Bajo de Afuera
2	El Paseo de Los Ceibos		Vía La Pila - Jipijapa
3	Rancho Spondylus		Pile
4	Los Algarrobos		Vía a Las Lagunas
5	Santa Teresita (Loteo Delgado Pachay)		Vía a Las Lagunas entre La Pila y Los Algarrobos
6	Colinas del Alba		Sector Suroeste contiguo al límite del Centro Urbano Principal, entre el límite con el cantón Manta y la vía hacia la Refinería del Pacífico
7	La Universitaria		Sector Sureste cerca al límite del Centro Urbano Principal, entre la vía Montecristi - La Pila y la vía de acceso a Cárcel Eloy Alfaro.
8	Arena Beach	URBANIZACIONES EN SUELO RURAL (MARGEN DE PLAYA)	Los Cruces
9	Ciudad Mangle 1 y 2		
10	El Portón del Mar		Playa San José

11	Mirador San José		
12	San José Beach		
13	Terrazas del Mar 1 y 2		
14	Balcones de las Ballenas		

Poblados Rurales Dispersos. – Corresponden a los asentamientos humanos de menor concentración poblacional y de conformación dispersa, jerarquizados y denominados dentro del Sistema de Asentamientos Humanos del cantón Montecristi como Poblados Rurales Dispersos, los cuales no disponen de una superficie o límite establecido, constando en el territorio cantonal los siguientes: La Solita Andrés de Vera, Nueva Esperanza (Los Valencia), La Solita, La Naranja, Cerro Azul, Las Margaritas (Loma Alta), Cerro Copetón, La Clemencia, La Encañonada, La Florida, San José (Playa), Agua Dulce, La Garrapata (Anegado), Agua Fría, San Bartolo, El Descanso y El Secal.

Artículo 52.- Polígono de uso urbano del Centro Urbano Principal. – Tal y como consta en el componente estructurante del Plan Bicentenario, está ubicado en la parte norte del territorio cantonal, limitando con el área urbana de las ciudades de Manta y Jaramijó. Conformada por las parroquias urbanas de Montecristi, Aníbal San Andrés, Colorado, Leonidas Proaño, General Eloy Alfaro e Isabel Muentes; además de los desarrollos urbanos que se vienen dando anexas a las parroquias como son el caso de, el Arroyo, Nuevo Arroyo y Golf Club en el norte, al Oeste los desarrollos inmobiliarios por vía a refinería hasta el sitio Los Corrales, y al sureste con desarrollos en la vía hacia Los Bajos, referidos en el mapa código UU-CUP-MON 21 que forma parte del catálogo de planos y mapas.

Artículo 53.- Polígono de uso urbano de la Cabecera Parroquial Rural La Pila. – La Cabecera Parroquial Rural La Pila comprende una superficie de 66.28 hectáreas, dividida para la población actual de aproximadamente 3.600 habitantes, se obtiene una densidad actual aproximada de 32.36 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte: Dista en aproximadamente 4.3 kilómetros con el límite del uso urbano del Poblado Rural Mayor Estancia Las Palmas, al sur con suelo rural del cantón Montecristi, al este con suelo rural del cantón Montecristi, y al oeste con suelo rural del cantón Montecristi, se encuentre referido en el mapa código UU-CPARR-LAP 104 el cual forma parte del catálogo de planos y mapas.

Artículo 54.- Polígono de uso urbano del Centro Poblado Rural Bajo del Pechiche. - El CPRU Bajo del Pechiche, tiene una superficie de 172.44 hectáreas; dividiendo su superficie para la población actual consolidada de aproximadamente 3060 habitantes, genera una densidad urbana actual de 17.75 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte: Distando en aproximadamente 1.1 kilómetros con el límite de uso urbano del centro poblado rural menor Toalla Grande, al sur con curso de agua que fluye naturalmente y con el resto del suelo rural del cantón Montecristi, al este con el centro poblado rural mayor Bajo de Afuera y al oeste dista en aproximadamente 0.4 kilómetros con el límite de uso urbano del centro poblado rural mayor Bajo de la Palma, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-CPR-BPEC 120.

Artículo 55.- Polígono de uso urbano del Centro Poblado Rural Bajo de La Palma. - El CPRU Bajo de la Palma tiene una superficie de 90.03 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 3175 habitantes, genera una densidad urbana actual de 35.27 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte, distando en aproximadamente 1.6 kilómetros con las faldas del cerro Montecristi, al sur con curso de agua que fluye naturalmente, al este dista en aproximadamente 0.4 kilómetros con el límite de uso urbano de Bajo del Pechiche y al oeste con calle que conduce a la vía operativa Refinería del Pacífico, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-CPR-BPAL 128.

Artículo 56.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Estancia Las Palmas. - El PRMA Estancia Las Palmas, tiene una superficie de 136.46 hectáreas, área que dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 1.612 habitantes, genera una densidad urbana actual de 11.81 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con suelo rural del cantón Montecristi, al sur dista en aproximadamente 4.1 kilómetros con el límite de uso urbano de La Pila, al este dista con el centro poblado rural menor Cerro Guayabal y al oeste con vía estatal (E30) que conduce a Manta, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMAY-ELP 209.

Artículo 57.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Cerro Guayabal. - Este PRMA tiene una superficie de 72.84 hectáreas, lo cual, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 1595 habitantes genera una densidad urbana actual de 21.90 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte distando con la cantera Uruzca, al sur distando con la vía 482A que conduce a la Pila, al este con vía estatal (E30) que conduce al cantón Portoviejo y en aproximadamente 1.3 kilómetros con límite de uso urbano del poblado rural menor Río de Oro, al oeste con el poblado rural mayor Estancia las Palmas, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMAY-CG 201.

Artículo 58.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Pile. - Pile categorizado como un PRMA tiene una superficie de 52.94 hectáreas; dividiendo su área para la población actual consolidada de aproximadamente 1027 habitantes, genera una densidad urbana actual de 19.40 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con la ruta de Spondylus, al sur con curso de agua que fluye naturalmente, al este con la urbanización Rancho Spondylus y al oeste distando en aproximadamente 1.5 kilómetros con la urbanización Ciudad Mangle, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMAY-P 192.

Artículo 59.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor La Sequita. - El PRMA La Sequita, tiene una superficie de 46.52 hectáreas, dividiendo su área para la población actual consolidada de aproximadamente 1.445 habitantes, genera una densidad urbana actual de 31.06 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con el cantón Jaramijó, al sur con suelo rural del cantón Montecristi, al este con vía que conduce a la parroquia Picoazá del cantón Portoviejo y al oeste limita con el centro poblado rural menor Pepa de Huso, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMAY-LS 184.

Artículo 60.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Pepa de Huso. - Este PRMA posee una superficie de 43.22 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 1.960 habitantes genera una densidad urbana actual de 45.35 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con el centro poblado rural mayor La Sequita, al sur distando en aproximadamente 3.4 kilómetros con el límite de uso urbano del centro poblado rural mayor Estancia las Palmas, al este limita con el centro poblado rural menor La Sequita y al oeste con suelo rural del cantón Montecristi, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMAY-PDH 176.

Artículo 61.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Cárcel Eloy Alfaro. - Cárcel Eloy Alfaro, categorizado como PRMA, tiene una superficie de 35.88 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 1.638 habitantes, genera una densidad urbana actual de 45.65 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte, distando en 1.1 kilómetros con la vía estatal E482, al sur con suelo rural del cantón Montecristi, al este con el límite de uso urbano del Poblado Rural Mayor Cárcel Simón Bolívar y al oeste en aproximadamente 1.3 kilómetros dista con el límite de uso urbano del Centro Poblado Rural Bajo de Afuera, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMAY-CEA 168.

Artículo 62.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Cárcel Simón Bolívar. - El PRMA Cárcel Simón Bolívar tiene una superficie de 29.70 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 802 habitantes genera una densidad urbana actual de 27.00 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte distando en aproximadamente 0.4 kilómetros con la vía estatal 482, al sur con suelo rural del cantón Montecristi, al este en aproximadamente 1.4 kilómetros con la vía estatal 482, y al oeste en aproximadamente 1.5 kilómetros con el PRMA Cárcel Eloy Alfaro, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMAY-CSB 160.

Artículo 63.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Las Lagunas. - Las Lagunas, categorizado como PRMA, posee una superficie de 25.09 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 680 habitantes, genera una densidad urbana actual de 27.10 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con suelo rural del cantón Montecristi, al sur con carretera que conduce al Poblado Rural Menor Aguas Nuevas, al este con suelo rural del cantón Montecristi y al oeste con suelo rural del cantón Montecristi, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PMAY-LL 152.

Artículo 64.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Río Caña. - El PRMA Río Caña, posee una superficie de 23.99 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 823 habitantes genera una densidad urbana actual de 34.31 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con suelo rural del cantón Montecristi, al sur con el río/quebrada denominado “Río Caña”, al este con la vía que conduce a Los Bajos y al oeste en aproximadamente 1.1 kilómetros de distancia con el límite de uso urbano del Poblado Rural Menor Unión Patria, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMAY-RC 144.

Artículo 65.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Mayor Toalla Grande. - El PRMA de Toalla Grande tiene una superficie de 24.08 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 422 habitantes genera una densidad urbana actual de 17.52 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte, distando en aproximadamente 0.7 kilómetros con las faldas del cerro Montecristi, al sur dista aproximadamente 1.1 kilómetros con el límite de uso urbano del Centro Poblado Rural Bajo del Pechiche, al este dista aproximadamente 1.2 kilómetros con el límite de uso urbano del Poblado Rural Menor Toalla Chica y el Cerro Montecristi y al oeste con curso de agua que fluye naturalmente, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMAY-TG 136.

Artículo 66.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Las Pampas. - El PRME Las Pampas posee una superficie de 16.68 hectáreas, área que, dividida para la población actual

consolidada de aproximadamente 758 habitantes, genera una densidad urbana actual de 45.44 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con suelo rural del cantón Montecristi, al sur con suelo rural del cantón Montecristi, al este en aproximadamente 2.3 kilómetros con límite de uso urbano del Poblado Rural Menor Camarón de Arriba y al oeste con el Poblado Disperso Los Valencia, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMEN-LP 297.

Artículo 67.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Río de Oro. - Río de Oro, categorizado como PRME, posee una superficie de 15.53 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 75 habitantes, genera una densidad urbana actual de 4.83 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con la cantera Uruzca, al sur con vía estatal (E30), al este con suelo rural del cantón Montecristi y al oeste en aproximadamente 1.3 kilómetros con el límite de uso urbano del Poblado Rural Menor Cerro Guayabal, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMEN-RO 289.

Artículo 68.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Tohalla Chica. - Este PRME, tiene una superficie de 10.17 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 235 habitantes genera una densidad urbana actual de 23.11 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con el cerro Montecristi, al sur en aproximadamente 0.1 Kilómetros con el límite de uso urbano del Centro Poblado Rural Bajo de Afuera, al este con suelo rural del cantón Montecristi, y al oeste en aproximadamente 1.2 kilómetros con el límite de uso urbano del Poblado Rural Mayor Toalla Grande, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMEN-TC 281.

Artículo 69.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Unión Patria. - El PRME Unión Patria, posee una superficie de 9.40 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 163 habitantes, genera una densidad urbana actual de 17.34 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con cauce de río y quebrada denominado “Río Caña”, al sur con suelo rural del cantón Montecristi, al este cauce de río s/n y en aproximadamente 0.9 kilómetros con el límite de uso urbano del Poblado Rural Mayor Río Caña y al oeste con vía que conduce a la Ruta del Spondylus o Vía Troncal del Pacífico E15, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMEN-UP 273.

Artículo 70.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Río Bravo. - Río Bravo, categorizado como Poblado Rural Menor, tiene una superficie de 7.92 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 72 habitantes, genera una densidad urbana actual de 9.09 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con suelo rural del cantón Montecristi, al sur con suelo rural del cantón Montecristi, al este en aproximadamente 1.2 kilómetros con límite cantonal de Montecristi, y al oeste con curso de agua que fluye naturalmente, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMEN-RB 265.

Artículo 71.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Aguas Nuevas. - Este Poblado Rural Menor, tiene una superficie de 7.29 hectáreas, lo cual, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 156 habitantes, genera una densidad urbana actual de 21.40 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con curso de agua que fluye naturalmente, al sur con suelo rural del cantón Montecristi, al este con suelo rural del cantón Montecristi y al oeste con

quebrada y con vía que conduce a Las Lagunas, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMEN-AN 257.

Artículo 72.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Manantiales. - El PRME Manantiales, tiene una superficie de 6.44 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 105 habitantes, genera una densidad urbana actual de 16.30 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con suelo rural del cantón Montecristi, al sur en aproximadamente 0.1 kilómetros con límite cantonal de Montecristi, al este con suelo rural del cantón Montecristi y al oeste con calle que conduce al cantón Jipijapa, referidos en el catálogo de planos y mapas código LUU-PRMEN-MAN 241.

Artículo 73.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Río Manta. - Río Manta, categorizado como PRME, posee una superficie de 6.16 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 333 habitantes, genera una densidad urbana actual de 54.06 Hab/Ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte en aproximadamente 1.3 kilómetros con vía operativa Refinería del Pacifico, al sur concurso de agua que fluye naturalmente, al este con vía que conduce a Los Bajos y al oeste cause de rio s/n, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMEN-RM 233.

Artículo 74.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Camarón de Arriba. - Este PRME, tiene una superficie de 5.89 hectáreas, área que, dividida para la población actual consolidada de aproximadamente 143 habitantes, genera una densidad urbana actual de 24.28 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte con vía que conduce a Los Bajos, al sur en aproximadamente 0.5 kilómetros de distancia con el límite de uso urbano del Poblado Rural Menor Camarón de Abajo, al este con suelo rural del cantón Montecristi, al oeste curso de agua que fluye naturalmente y en aproximadamente 2.3 kilómetros con límite de uso urbano del Poblado Rural Menor Las Pampas, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMEN-CARR 225.

Artículo 75.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Los Cruces. - El PRME Los Cruces, de acuerdo con el polígono de uso urbano, posee una superficie 6.53 hectáreas, área que, dividida para la población establecida, permite obtener una densidad actual aproximada de 18.38 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte en aproximadamente 0.2 kilómetros de distancia con la Ruta del Spondylus o Vía Troncal del Pacífico E15, al sur con vía que conduce a la Urbanización Ciudad Mangle y Arena Beach, al este con vía que conduce a la urbanización Ciudad Mangle y Arena Beach y al oeste con suelo rural del cantón Montecristi, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMEN-LC 249.

Artículo 76.- Polígono de uso urbano del Poblado Rural Menor Camarón de Abajo. - De acuerdo con su polígono de uso urbano, este PRME, posee una superficie 4.65 hectáreas, dividida para la población establecida de aproximadamente 50 habitantes, genera una densidad actual aproximada de 10.75 hab/ha.

Sus límites urbanos están establecidos al norte en aproximadamente 0.5 kilómetros con el límite de uso urbano del Poblado Rural Menor Camarón de Arriba, al sur con cauce de río, al este con curso de agua que fluye naturalmente y al oeste en aproximadamente 3.0 kilómetros con límite de uso urbano del poblado rural menor Las Pampas, referidos en el catálogo de planos y mapas con el código LUU-PRMEN-CAB 217.

Artículo 77.- Provisión de equipamientos sociales y de servicios en los Asentamientos Humanos Concentrados o núcleos urbanos.- Con base a las características y funciones asociadas a cada tipo de núcleo urbano, éstos dispondrán de reserva de suelo, según los estándares determinados en el presente Plan o en sus instrumentos complementarios, para garantizar actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo, que corresponden a equipamientos jerarquizados en función de su escala regional, micro regional, cantonal, rural y local, de acuerdo a la siguiente relación prioritaria:

Centro Urbano Principal Montecristi: Para este núcleo urbano, por ser el principal del cantón, le corresponde la provisión de equipamientos para que los servicios públicos de escala cantonal, permitan el desarrollo de centralidades comerciales, productivas e industriales, así también las actividades de administración política cantonal y de gestión cultural, procurando promover la diversificación de actividades, acorde con los usos determinados para cada zona y sus compatibilidades.

Cabecera Parroquial Rural La Pila: A este núcleo urbano le corresponde el aprovisionamiento de obras de infraestructura de servicios, así como equipamientos tanto de servicios como equipamientos de comercio a escala parroquial, los cuales permitan la complementariedad de fortalecer las actividades con otros núcleos urbanos en suelo rural como los Centros Poblados Rurales, los Poblados Rurales Mayores y Menores y los Poblados Rurales Dispersos. Se promoverá la diversificación de actividades, de acuerdo con los usos determinados para cada zona y sus compatibilidades.

Centros Poblados Rurales: A estos núcleos urbanos corresponde dotarlos de obras de infraestructura básica y equipamientos a escala local, con la finalidad de que su población acceda tanto a servicios públicos como a infraestructuras de calidad. En estos núcleos urbanos se limitará la diversificación de actividades.

Poblados Rurales Mayores: Para estos núcleos urbanos corresponde la dotación de obras de infraestructura básica, así como equipamientos para resolver las necesidades básicas locales, en consecuencia, también se limitará la diversificación de actividades.

Poblados Rurales Menores: A estos núcleos urbanos con usos residenciales, comerciales y de servicios asentados sobre vías, les corresponde la provisión de obras y servicios de infraestructura básica, así como equipamientos básicos de salud y educación.

CAPÍTULO II

DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE CANTONAL Y URBANO

Artículo 78.- Definición y jerarquización del sistema vial del cantón Montecristi. - El sistema vial es un sistema público de soporte, el cual se constituye por el conjunto de espacios públicos destinados a la movilidad y transporte terrestre, en cualquiera de sus modalidades, que conforman una red o malla jerarquizada para estructurar el territorio y conectar los asentamientos humanos entre sí, de acuerdo a su diferente jerarquía, lo que a su vez debe facilitar su accesibilidad física.

Atendiendo a la escala de servicio se diferencia en sistema vial estructurante y sistema vial urbanístico.

El sistema vial cantonal forma parte del componente estructurante y urbanístico y de acuerdo a su función, está clasificado en el suelo rural de la siguiente forma:

Vías Estructurantes:

- vías primarias;

- vías secundarias

Vías Urbanísticas:

- vías terciarias

El sistema vial en suelo urbano, forma parte de los componentes estructurantes y urbanísticos de acuerdo a la siguiente clasificación:

Vías Estructurantes:

- Expresas;
- Arteriales;
- Colectoras.

Vías Urbanísticas:

- Ejes de Barrio;
- Barriales;
- Peatonales;
- Compartidas.

Artículo 79.- Vías primarias cantonales. - Estas vías forman parte de la red vial nacional estatal, y es el conjunto de vías donde se registra el mayor tránsito vehicular, permitiendo la conectividad entre las capitales de provincia y las cabeceras cantonales, así como los grandes y medianos centros de actividad económica y de concentración de la población. En el cantón Montecristi, este sistema vial permite el desarrollo de movilización nacional, interprovincial, intercantonal e interparroquial, transitando vehículos con destino a Manta, Jaramijó, Jipijapa, Portoviejo, Chone, Quevedo, Guayaquil, ciudades más importantes y en relación directa con el centro urbano principal Montecristi.

Nombre	Denominación	Ruta	Longitud dentro del territorio cantonal	Rol
Montecristi - Jaramijó	Vía Colisa	Montecristi - Jaramijó	5,9 km	Vías para el desarrollo de movilización de carga extra pesada, pesada, semipesada, vehículos medianos, ligeros y livianos, por consiguiente, son de alto tráfico, proporcionando conectividad nacional, interprovincial,
Vía Refinería del Pacífico	Vía a la Refinería	Montecristi - Ruta del Spondylus (E15)	14,10 km	
Troncal del Pacífico - Ruta del Spondylus	E15	Bordea la Costa de las provincias de Esmeraldas - Manabí y Santa Elena	19,8 km	
Vía Transversal Central	E30	Manta - Montecristi - Quevedo	18 km	

Nombre	Denominación	Ruta	Longitud dentro del territorio cantonal	Rol
Vía Colectora Montecristi - Nobol	E482	Montecristi - Jipijapa - Nobol - Guayaquil	19,5 km	intercantonal e interparroquial,
Vía colectora Guayabal - La Pila	E482A	Cerro Guayabal - La Pila	5,4 km	
TOTAL DE VÍAS PRIMARIAS			82,7 km	

Artículo 80.- Vías secundarias cantonales. - La constituyen las vías que proporcionan conectividad dentro de la división política administrativa de cada cantón, esto es, entre asentamientos humanos del cantón Montecristi como Centros Poblados Rurales, Poblados Rurales Mayores y Poblados Rurales Menores, pudiendo conectar también con la Cabecera Parroquial Rural. La movilización desarrollada en las vías secundarias, se direcciona principalmente al uso de la transportación de alimentos, mercancías para el abastecimiento y productos agrícolas. La tipología de cargas permitidas en estas vías, corresponden al transporte semipesado, mediano, ligero y liviano, siendo entonces de tráfico medio.

Nombre	Ruta	Longitud dentro del territorio cantonal	Estructura	Rol
Vía La Sequita – Las Canteras de Picoazá	La Victoria Pozos de la Sabana - Las Margaritas - Pepa de Huso - La Sequita - Cerro Azul (Tramo 1)	10 km	Vía con pavimento flexible de dos carriles.	Vías para la movilización intercantonal, interparroquial, transitando vehículos entre los centros poblados, poblados rurales mayores y poblados rurales menores, así como a la cabecera parroquial La Pila; uso principal
Vía Montecristi – Los Bajos	E482 - Bajo de Afuera	2,5 km	Vía con pavimento flexible de dos carriles.	
Vía Los Bajos - Cárceles	Bajo de Afuera – Cárcel Eloy Alfaro	2,6 km	Vía con pavimento flexible de dos carriles.	

Nombre	Ruta	Longitud dentro del territorio cantonal	Estructura	Rol
Vía Montecristi Cárcel Eloy Alfaro	E482 – Cárcel Eloy Alfaro	1,8 km	Vía con pavimento flexible de dos carriles.	transporte de alimentos, mercancías, productos para el abastecimiento y productos agrícolas. Cargas permitidas: transporte semipesado, mediano, ligero y liviano; Tráfico: medio.
Vía Montecristi – Cárcel Simón Bolívar	E482 – Cárcel Simón Bolívar	1,3 km	Vía con pavimento flexible de dos carriles.	
Vía Los Bajos – Refinería del Pacífico	Bajo de La Palma – Vía Refinería del Pacífico	3,3 km	Vía con mejoramiento de dos carriles.	
Vía Los Bajos – Camarones - Las Pampas – Ruta Spondylus	Los Cruces - La Solita - Las Pampas - Camarón de Abajo - Camarón de Arriba - Los Bajos - Montecristi	25,6 km	Vía lastrada de dos carriles	
Vía Los Bajos – Río Caña – Ruta Spondylus	Vía E15 (Troncal del Pacífico) Unión Patria - Río Caña - Agua Dulce - Los Bajos	22,4 km	Vía con pavimento flexible de dos o más carriles.	
Vía La Pila – Las Lagunas	Aguas Nuevas - Las Lagunas - La Pila	8,9 km	Vía con pavimento flexible de dos carriles.	
Vía a Manantiales	La Crucita (Desvío a Río Bravo) – Manantiales – La Naranja	15,8 km	Vía con pavimento flexible de dos carriles.	
TOTAL DE VÍAS SECUNDARIAS		94,2 km	----------	

Artículo 81.- Vías terciarias cantonales. - Este tipo de vías en el cantón Montecristi, forman parte de la red provincial de caminos vecinales que proporcionan conectividad entre los asentamientos humanos en la zona rural y también con la cabecera parroquial rural. La movilización desarrollada en estas vías, principalmente está direccionada al transporte de alimentos para el abastecimiento y comercio interno de productos de primera necesidad y productos agrícolas, así como para el acceso a las tierras productivas. Debido a su dimensión y estructura, estas vías son denominadas de tráfico reducido, permitiendo el transporte de carga ligera y liviana.

Ruta	Longitud dentro del territorio cantonal	Estructura	Rol
Cárcel Eloy Alfaro - Las Lagunas	9,7 km	Camino veranero de tierra.	Vías para la transportación de alimentos para el abastecimiento, para el comercio interno de productos de primera necesidad, también para el acceso a las tierras productivas. Son vías de tráfico reducido debido a sus dimensiones y estructura, permitiendo el transporte de carga ligera y liviana.
Desvío a Manantiales - Desvío a Río Caña	9,9 km	Camino lastrado de dos carriles.	
E15 (Troncal del Pacífico) - Los Cruces - Ciudad Mangle	2,6 km	Camino lastrado de dos carriles.	
Camarón de Abajo - Desvío a Río Caña	4,08 km	Camino veranero de tierra.	
Río Manta - Desvío a la Vía Refinería	2,11 km	Camino lastrado de dos carriles.	
Río Manta - Desvío a Los Bajos	3,3 km	Camino lastrado de dos carriles.	
Toalla Grande - Bajo del Pechiche	1,9 km	Camino lastrado de dos carriles.	
Toalla Grande - Tohalla Chica	1,8 km	Camino lastrado de dos carriles.	
Tohalla Chica - Bajo de Afuera	652 m	Camino lastrado de dos carriles.	
Tohalla Chica - Desvío a Los Bajos	552 m	Camino lastrado de dos carriles.	
Bajo de Afuera - Desvío a Las Lagunas	8,6 km	Camino veranero de tierra.	

Vías terciarias en el resto del territorio cantonal	240 km	Caminos veraneros de tierra	
TOTAL DE VÍAS TERCIARIAS	285,20 km	----------	

El detalle gráfico de la jerarquización del sistema vial a escala cantonal se encuentra dentro del catálogo de planos y mapas con la codificación VIAS-MON-11.

Artículo 82.- Vías estructurantes dentro del suelo urbano. - La red vial que compone el sistema estructurante, se constituye a partir de tres niveles, los cuales se detallan a continuación y constan en el Catálogo de Mapas y Planos:

a.- Vías expresas. - Son aquellas vías destinadas al tránsito vehicular para recorridos largos, de paso y circulación rápida (40-90 km/h), con prioridad para el transporte motorizado público y privado.

Considerando su condición y función que son principalmente de enlace con vías estatales, estas vías expresas se sujetarán a un diseño vial en cada caso particular.

Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre los corredores arteriales y las vías arteriales secundarias.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema intercantonal.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.

b.- Vías arteriales. - Son aquellas vías de tráfico general interurbano, generalmente con dos carriles para circulación en velocidad media (40- 60 km/h), con prioridad para el transporte público y privado.

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de la vía expresa.
- Los cruces en intersecciones se resolverán con facilitadores de tránsito, dotándose para ello de una buena señalización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.

c.- Vías colectoras. - La función de estas vías es de colectoras, es conectar los centros generadores de tráfico entre sí con las vías arteriales y expresas, absorben el máximo caudal de transporte público y privado de la ciudad, y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

Características funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.
- Distribuyen el tráfico dentro de las piezas urbanas
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.

- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.

El detalle gráfico de la jerarquización del sistema vial (vías estructurantes y vías urbanísticas) a escala urbana, se encuentra dentro del catálogo de planos y mapas por cada núcleo urbano correspondiente a la jerarquización de los asentamientos humanos.

Artículo 83.- Trazado vial.- El suelo, subsuelo y el espacio destinado a las vías, en su carácter de estructurante será respetado en su trazado y no modificable, en su ejecución directa y en los procesos de urbanización; mientras que las vías de carácter urbanístico pueden variar en su trazado de acuerdo a procedimientos de reforma vial, que incluirán también las propuestas del urbanizador; en ningún caso será ocupado por edificaciones de uso privado (excepto los destinados a kioscos, tienda ambulante, etc., que permitan estas normas) y su jerarquización respetará las condiciones determinadas en esta Normativa Técnica y, de forma subsidiaria, las establecidas en el Código Urbano. Cuando no sea posible respetar las condiciones señaladas deberá ser justificado técnicamente.

Se respetarán las áreas de protección correspondientes fijadas por la normativa sectorial.

CAPÍTULO III
DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ZONAS DE PROTECCIÓN CANTONAL Y ÁREAS VERDES URBANAS

Artículo 84.- Ámbito de aplicación de las condiciones específicas de protección ambiental y ecológica en suelo rural. - De acuerdo a la Sección IV del Reglamento de la LOOTUGS, se regulan en este capítulo las condiciones específicas para la protección ambiental y ecológica de las siguientes áreas delimitadas en la Memoria Técnica y Catálogo de Mapas y Planos, los cuales se detallan en las tablas a continuación:

Las pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP)

Nombre	Área dentro del cantón Montecristi	Datos de su creación
1.1. Refugio de Vida Silvestre Marino - Costero Pacoche	937 Has	Acuerdo Ministerial No. 131 el 02 de septiembre del 2008 y publicado en el Registro Oficial el 13 de octubre del 2008. Ampliación mediante Acuerdo Ministerial No. 359 del 06 de noviembre del 2014.
1.2. Parque Nacional Machalilla (ISLA DE LA PLATA)	537 Has	Acuerdo Interministerial No. 322 del 26/07/1979 y publicado en el Registro Oficial No. 69 del 20 de noviembre de

		1979 y modificado mediante Registro Oficial No. 472 del 29 de junio de 1994.

Las pertenecientes a la categoría Bosques y Vegetación Protectora (BVP)

Nombre	Área dentro del cantón Montecristi	Datos de su creación
2.1. Colinas Circundantes a Portoviejo	888,57 Has	Resolución Ministerial No. 26 del 26 de mayo de 1994. Publicado en el Registro Oficial No. 473 del 30 de junio de 1994.
2.2. Sancán y Cerro Montecristi	2789,30 Has	Resolución Ministerial No. 24 del 30 de abril de 1996. Publicado en el Registro Oficial No. 952 del 23 de mayo de 1996.

Las pertenecientes a la categoría Área Bajo Conservación (PSB)

Nombre	Área dentro del cantón Montecristi	Datos de su creación
3.1. Área Bajo Conservación Colectiva “Comuna La Pila”	1484,70 Has	Mediante Convenio No. MAE-PSB-III-2009-C-011 del 04 de diciembre de 2009.
3.2. Área Bajo Conservación Colectiva “Comuna Bajo de Afuera”	1298,40 Has	Mediante Convenio No. MAE-PSB-I-2013-C-004 del 31 de mayo de 2013.
3.3. Área Bajo Conservación Colectiva “Comuna Bajo del Pechiche”	1547,92 Has	Mediante Convenio No. MAE-PSB-I-2012-C-009 del 31 de mayo de 2012.

Artículo 85.- Determinaciones específicas para la conservación de las áreas de protección ambiental y ecológica. - Todas las políticas y actuaciones que se promuevan en estas áreas tenderán a la preservación, conservación y/o restauración de las características biofísicas de cada ámbito.

La delimitación de la protección ecológica y la regulación dentro de su ámbito obedecerá, además de esta Normativa Técnica, a la normativa sectorial correspondiente y requerirá para su gestión de la articulación con las instituciones competentes.

La gestión para la conservación y preservación de las áreas de protección ambiental y ecológica, puede ser complementada y articulada con el GAD Municipal del Cantón Montecristi a través de las entidades competentes, en el marco de sus competencias, así como con organismos no gubernamentales. Se prohíbe la subdivisión o fraccionamiento en el suelo sub clasificado como "de protección", sea rural o urbano.

1. Refugio de Vida Silvestre Marino - Costero Pacoche. - En el sistema marino – costero del Refugio de Vida Silvestre Pacoche se encuentran varias comunidades de especies marinas que ocupan las aguas someras, los arrecifes rocosos, así como playas rocosas y arenosas. Algunas especies amenazadas de extinción y legalmente protegidas interactúan con las pesquerías artesanales e industriales, entre ellas, peces de arrecifes, tortugas marinas y mamíferos marinos.

Las aves y los mamíferos son hasta el momento los grupos de fauna terrestre mejor estudiados en el área y sobre los cuales se ha basado la selección de los objetos de conservación. Los peces, anfibios y reptiles son grupos animales que no han sido estudiados en esta área protegida.

En relación a la flora de esta área protegida, en enero del 2009, como parte del Plan de Manejo Ambiental, según el MAATE, se realizó un inventario de la flora en las formaciones de matorral seco, bosque caducifolio, bosque semicaducifolio, cultivos perennes, dentro de los límites del área protegida como en sus alrededores, desde el litoral hasta los 360 m de altitud. Mientras que, respecto al clima de esta área, se caracteriza por presentar temperaturas medias anuales de 24 ºC (megatérmico), las máximas rara vez superan los 32ºC y las mínimas son del orden de los 16ºC. Las precipitaciones anuales son inferiores a 500 mm (árido a semiárido) y están concentradas en una sola estación lluviosa (tropical), de enero a abril, con una alta irregularidad de la precipitación debido a la episódica aparición del fenómeno El Niño (Pourrut et al 1995).

Lo establecido en la presente Normativa Técnica se articulará y complementará con los lineamientos de otros Planes de Manejo Ambiental que puedan proponer tanto las entidades nacionales como los gobiernos provinciales o parroquiales, en el marco de sus competencias.

2. Parque Nacional Machalilla (ISLA DE LA PLATA). - La Isla de la Plata, uno de los sitios más visitados del Parque, ofrece refugio y sitio de anidación para varias aves marinas. Entre las más frecuentes y fáciles de observar están piqueros enmascarados, piqueros de patas azules, fragatas, pájaros tropicales, pequeños petreles y gaviotines, que por lo general revolotean cerca de las playas y rocas.

En la isla también existe una pequeña población del albatros de Galápagos, lo que hace que esta isla y la isla española sean los únicos lugares donde anidan. Existen cinco senderos para recorrerla, observar varias especies de aves y contemplar los acantilados de la isla. En los alrededores se puede observar la biodiversidad marina mediante buceo de superficie, principalmente en los arrecifes Palo Santo y El Faro. La visita requiere la compañía de un guía naturalista autorizado por la administración del parque.

3. Colinas Circundantes a Portoviejo. - Este bosque se sitúa entre los cantones Portoviejo y Montecristi, siendo el Cerro de Hojas, Jaboncillo y Cerro Guayabal la parte perteneciente al cantón Montecristi, los bioclimas presentes dentro de su área van desde el muy seco subtropical, muy seco tropical, seco subtropical y subdesértico tropical, presentando una temperatura media de 23° y una precipitación media de 502 mm/año.

La flora presente en este bosque corresponde al Algarrobo, Barba salvaje, Bototillo, Cactus, Caraca, Cascol, Ceibo, Chala, Dormilón, Florón, Guayacán, Ingarosa, Laurel, Limoncillo,

Matapalo, Muyuyo, Palo Santo, Pitajaya, Pitaya, Sapan de paloma, Sapote de perro, Seca, Tutumbe.

Respecto a la fauna, se encuentran armadillos, guatusas y aves como la pava de monte.

4. Sancán y Cerro Montecristi. - El bosque protector Sancán y Cerro Montecristi, se sitúa de forma aislada tanto al norte contigua al área urbana del Centro Urbano Principal, como al Sur en los cerros que se extienden desde el sur de la cabecera parroquial rural La Pila, hasta el límite con el cantón Jipijapa.

a) Área Bajo Conservación Colectiva "Comuna La Pila"
b) Área Bajo Conservación Colectiva "Comuna Bajo de Afuera"
c) Área Bajo Conservación Colectiva "Comuna Bajo del Pechiche"

En el territorio del cantón Montecristi, dentro del marco del convenio entre el MAATE y la iniciativa Plan Socio Bosque, teniendo como objetivo mantener la biodiversidad de los bosques, disminuir las emisiones de carbono y reducir la pobreza en áreas rurales, se determinaron tres (3) áreas de conservación comunitarias o colectivas.

El detalle gráfico del Sistema Estructurante de Zonas de Protección Cantonal, se encuentra contenido en el catálogo de planos y mapas con la codificación PROT-AMB-MON-06.

5. Jerarquía de áreas verdes en suelo urbano. - Las áreas verdes en el suelo urbano del cantón Montecristi, se clasifican de acuerdo a la siguiente jerarquía estipulada por la escala de la cobertura del servicio:

Regional;
Cantonal;
Local o barrial.

a. Áreas Verdes Regionales. - Corresponde a aquellas áreas verdes o a la proyección de estas, que prestan servicio a escala Inter cantonal;

b. Áreas Verdes Cantonales. - Son aquellas áreas verdes que prestan servicio a escala cantonal.

c. Áreas Verdes Locales o barriales. – Son aquellas áreas verdes que prestan servicio a escala local o barrial.

El detalle gráfico del Sistema Estructurante de Áreas Verdes en el suelo urbano, se encuentra contenido en el catálogo de planos y mapas, acorde con la jerarquía de los asentamientos humanos propuesta en la memoria técnica, por cada tipo de núcleo urbano.

CAPÍTULO IV

DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 86.- Jerarquía de equipamientos. - Los equipamientos estructurantes, se clasifican de acuerdo a la siguiente jerarquía, estipulada por la escala de la cobertura del servicio y acorde a lo determinado en el Art. 36, tabla 3 de la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022:

• Regional - Cantonal;

• Ciudad

a. Equipamientos Regionales. - Corresponde a aquellos equipamientos que prestan servicio a escala Inter cantonal y cantonal.

b. Equipamientos a escala Ciudad. - Son aquellos equipamientos que otorgan servicio a escala de ciudad.

CAPÍTULO V
CONDICIONES ESPECÍFICAS ANTE AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS EN EL CANTÓN MONTECRISTI

Artículo 87.- Grados de susceptibilidad ante amenazas y actuación dinámica de la información. - Las amenazas que con mayor frecuencia se dan en el cantón Montecristi son: sequía en el área rural; deslizamientos a nivel urbano y rural; e inundaciones a nivel urbano y rural.

Los grados de susceptibilidad ante amenazas quedan registrados en el Catálogo de Mapas y Planos. Esta información podrá ser objeto de planes complementarios o estudios de menor escala y servir, a su vez, para generar mapas de riesgos. En todo caso, el GAD Municipal del Cantón Montecristi establecerá el procedimiento técnico de aprobación oficial de la información gráfica que realizar ante el posible ajuste del ámbito de aplicación de las determinaciones de protección.

Artículo 88.- Determinaciones para la prevención de riesgos ante amenaza de inundación y movimientos en masa de zonas afectadas ocupadas por viviendas. - Queda restringida la construcción de viviendas o cualquier tipo de edificación, construcción u obras de urbanización, que no sean las exclusivamente destinadas para la mitigación y reducción del riesgo de inundación o de movimientos en masa, en áreas afectadas por grados de amenaza alto. Por tanto, no se otorgarán permisos de construcción ni de urbanización, ni de ningún otro tipo, en dichas áreas.

En las zonas afectadas por amenazas de grado bajo, la construcción y edificación, así como la ejecución obras de urbanización quedarán restringidas a la ejecución previa de las actuaciones necesarias para la mitigación y reducción de la vulnerabilidad ante la amenaza o de la propia amenaza.

En las zonas afectadas por amenazas de grado bajo, queda prohibida la ejecución de cualquier tipo de obras, incluidas las de mitigación y reducción de riesgos, sin el correspondiente permiso municipal de obras, independientemente de que la competencia de gestión sea pública –por parte de cualquier nivel de gobierno-, o privada. El GAD Municipal del Cantón Montecristi determinará los contenidos técnicos mínimos de los proyectos correspondientes y exigirá las factibilidades y viabilidades técnicas que estime convenientes para garantizar la sostenibilidad futura de las obras, sin los cuales no será otorgado el permiso de obras. Todo proyecto de mitigación de riesgos será concebido integralmente y, por tanto, irá acompañado del proyecto de infraestructura de drenaje y evacuación de aguas o cualquier otra obra de urbanización e ingeniería y serán tramitados y ejecutados conjuntamente.

Cualquier construcción y edificación que se realice a partir de la entrada en vigor del PUGS del cantón Montecristi, sin tener en cuenta las determinaciones de este artículo, no será registrada en el sistema de catastro municipal bajo ningún concepto y será excluida de todo tipo de ayudas públicas de interés social, tales como la permuta y restitución de vivienda en lugar seguro, en caso de resultar damnificadas por posibles eventos de inundación.

Artículo 89.- Determinaciones para la prevención de riesgos ante amenaza de anegación de cultivos en áreas afectadas por el desbordamiento de quebradas y de canales de riego. - Queda prohibida la construcción de infraestructura de riego o de contención de lodos y deslizamiento de masas en zonas de quebradas sin el correspondiente permiso municipal de obras, independientemente de que la competencia de gestión sea pública –por parte de cualquier nivel de gobierno-, o privada. El GAD Municipal del Cantón Montecristi determinará los contenidos técnicos mínimos de los proyectos de ingeniería y exigirá las factibilidades y viabilidades técnicas

que estime convenientes para garantizar la sostenibilidad futura de las obras, sin los cuales no será otorgado el permiso de obras.

Artículo 90.- Tala de árboles y movimientos de tierra. - Queda prohibida la tala de árboles y los movimientos, excavaciones, rellenos y explanaciones de tierra en aquellos taludes ubicados en las áreas de afectación de movimientos en masa, en grados de amenaza alto y medio; así como en las zonas de protección ambiental y ecológica.

Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior, quedan restringidas al correspondiente permiso municipal en las zonas afectadas por grado bajo de amenaza, previa realización de las obras de mitigación y reducción de la vulnerabilidad ante la amenaza o de la propia amenaza. Los permisos municipales correspondientes estarán sustentados en documentación técnica y jurídica precisa, para garantizar la seguridad y la sostenibilidad de las actuaciones.

Artículo 91.- Rellenos de quebradas, taludes y otros elementos naturales.- Se procederá con la respectiva sanción, a través de los medios y montos económicos que la legislación provee al GADM Montecristi, a quien se evidencie responsable de planificar, participar y ejecutar el relleno de quebradas, afluentes naturales, taludes y demás elementos de la topografía natural, sin el justificativo y aval técnico necesario, que pudiere poner el riesgo la habitabilidad de las personas.

Artículo 92.- Exoneración de responsabilidades por construcciones ubicadas bajo las áreas de protección de las líneas de conducción eléctrica.- El propietario y/o promotor inmobiliario que haya edificado en las áreas de protección de las líneas de conducción eléctrica, serán responsables de las afectaciones a las que pudiera estar sujeta la construcción, para lo cual debe firmar la correspondiente acta de compromiso y responsabilidad en la que quedarán establecidas las exoneraciones de responsabilidad del GADM Montecristi ante cualquier incidente, accidente o catástrofe que ocurriere al respecto. Sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y/o penales que podría incurrir el propietario y/o promotor.

Artículo 93.- Responsabilidad ante infracciones y sanciones.- El GAD Municipal del Cantón Montecristi, para garantizar la seguridad de sus ciudadanas y ciudadanos, así como el derecho a una vivienda y calidad de vida dignas en entornos saludables, ejercerá el derecho de determinar y aplicar el régimen de infracciones y sanciones, de acuerdo al capítulo III del Título IV de la LOOTUGS, a personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones a la gestión del suelo, según lo determinado en la Ley del suelo citada y en estas normas urbanísticas.

El GAD Municipal del Cantón Montecristi, se reserva el derecho de informar y denunciar las infracciones que, de ser el caso, sean competencia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo SOT, como órgano de vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno.

CAPÍTULO VI
CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 94.- Suelo rural, Concepto y clases. - 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.

Las poblaciones o asentamientos humanos categorizados como poblados rurales dispersos ocupan suelo clasificado como rural ya que, aunque dispongan de cierto grado de urbanización y dotación de servicios; no reúnen las características para su clasificación como suelo urbano.

El suelo rural está sub clasificado, de acuerdo a características biofísicas y geográficas, así como por la capacidad de utilización de la tierra, y conforme lo determinado en la LOOTUGS, de acuerdo a las siguientes clases:

- Suelo rural de protección;
- Suelo rural de producción;
- Suelo rural de expansión urbana;
- Suelo rural de aprovechamiento extractivo.

El detalle gráfico del suelo rural en el cantón Montecristi consta en el catálogo de planos y mapas con la codificación CLASUELO-MON-12; mientras que la subclasificación del suelo rural consta gráficamente con la codificación SUBSUELO-MON-13.

Artículo 95.- Suelo rural de protección. SRPR. - Es el suelo que, por razones de conservación ecológica o de exposición ante amenazas de inundación y de movimientos en masas, merece medidas específicas de protección. Tiene restringida su ocupación y, por tanto, su fraccionamiento y construcción, de acuerdo a lo establecido en esta Norma Técnica.

Ninguna área de este suelo puede ser considerada como áreas de cesión en fraccionamientos destinados a áreas verdes y recreativas. (Art. 28 Reglamento LOOTUGS)

Podrá desarrollarse con actuaciones, usos y actividades orientadas a su conservación y recuperación, acorde con lo determinado en el Art. 30 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 “Norma Técnica PUGS y Planes Complementarios”. Las obras de mitigación, de ser el caso, deberán incluir necesariamente obras de urbanización correspondientes (contención, drenaje, etc.). (Art. 28 Reglamento LOOTUGS).

En planes parciales e instrumentos complementarios de desarrollo, así como en la ejecución de unidades urbanísticas, este suelo será descontado del cálculo de la superficie útil urbanizable.

En este marco, se han definido como parte del suelo rural de protección los siguientes:

Refugio de Vida Silvestre Marino - Costero Pacoche.

Parque Nacional Machalilla (ISLA DE LA PLATA).

Colinas Circundantes a Portoviejo.- (Cerro de Hojas, Jaboncillo y Cerro Guayabal).

Sancán y Cerro Montecristi.

Área Bajo Conservación Colectiva “Comuna La Pila”.

Área Bajo Conservación Colectiva “Comuna Bajo de Afuera”.

Área Bajo Conservación Colectiva “Comuna Bajo del Pechiche”.

El detalle gráfico de la delimitación y el detalle escrito de las áreas que corresponden al Suelo Rural de Protección del cantón Montecristi, constan en el catálogo de planos y mapas, y en la memoria técnica del Plan Bicentenario.

Artículo 96.- Suelo rural de producción. SRP. - Es el suelo rural destinado principalmente a actividades agroproductivas. Tiene restringidos su fraccionamiento y construcción de acuerdo a lo establecido en esta norma.

Se podrán desarrollar, además, según el tratamiento asignado, actividades acuícolas, ganaderas, forestales, de desarrollo turístico, algunos tipos de comercio y servicios, así como actividades

agroindustriales e industriales. Todas ellas respetarán lo establecido en esta Norma Técnica y en las normas ambientales sectoriales dictadas por la Autoridad Ambiental correspondiente.

La delimitación de las áreas que corresponden al Suelo Rural de Producción en el cantón Montecristi, consta gráficamente en el catálogo de planos y mapas, y de forma escrita se detalla en la memoria técnica del Plan Bicentenario.

Artículo 97.- Suelo rural de expansión urbana, SREU. - 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 o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el 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 definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Se podrá desarrollar, según el tratamiento asignado, además del uso residencial, actividades que incluyan algunos tipos de comercio y servicios, así como actividades agroindustriales e industriales. Todas ellas respetarán lo establecido en esta Norma Técnica y en las normas ambientales sectoriales dictadas por la Autoridad Ambiental correspondiente.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

El detalle gráfico de ubicación y escrito con las respectivas áreas del Suelo Rural de Expansión Urbana en el cantón Montecristi, consta en el catálogo de planos y mapas, así como en la memoria técnica del Plan Bicentenario.

Artículo 98.- Suelo rural de aprovechamiento extractivo, SRAE. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza. En el territorio del cantón Montecristi se realizan actividades extractivas de material pétreo, existiendo algunas concesiones de pequeña, mediana y gran minería, aproximadamente desde la primera década del año 2000; estas concesiones están destinadas a la exploración y explotación de minerales no metálicos y materiales de construcción, otorgadas por el Ministerio Sectorial correspondiente, e inscritas conforme lo determina la Ley de Minería.

La delimitación de las áreas correspondientes al suelo rural de aprovechamiento extractivo del cantón Montecristi, consta en el catálogo de planos y mapas, así como en la memoria técnica del Plan Bicentenario.

Artículo 99.- Suelo urbano, Conceptos y clases. - Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados o núcleos urbanos 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 y núcleos urbanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen ámbitos de las cabeceras parroquiales rurales, los centros poblados rurales, los poblados rurales mayores y menores, dentro de un entorno de suelo rural.

El suelo urbano del centro urbano principal y de los núcleos urbanos del Cantón Montecristi, está sub clasificado de acuerdo a la cobertura de los sistemas públicos de soporte: Infraestructura de Agua Potable, Saneamiento, Alcantarillado Pluvial y tratamiento de vías. Y se clasifica en:

- Suelo urbano consolidado;
- Suelo urbano no consolidado;
- Suelo urbano de protección.

El detalle gráfico del suelo urbano con sus clasificaciones, consta en diversos mapas del catálogo de planos y mapas, correspondiente a cada núcleo urbano, así como en la Memoria Técnica del Plan Bicentenario.

Artículo 100.- Suelo urbano consolidado, SUC. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

El suelo urbano consolidado considera la cobertura de redes de agua potable, aguas servidas, aguas lluvias y tratamientos de vías.

El detalle gráfico del Suelo urbano consolidado SUC, consta tanto en la memoria técnica como en el catálogo de planos y mapas del Plan Bicentenario, por cada núcleo urbano acorde con la jerarquización de los asentamientos humanos del cantón Montecristi.

Artículo 101.- Suelo urbano no consolidado, SUNC. - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o grado de urbanización.

Acorde con la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, los GAD municipales definirán los suelos urbanos como “no consolidados” cuando se verifique que no tienen todos los servicios e infraestructuras esenciales (1. Dotación de agua potable desde una red pública; 2. Desalojo de aguas servidas y/o residuales hasta la red pública de alcantarillado; 3. Dotación de servicio público de energía eléctrica; 4. Recolección de desechos sólidos frente a la vivienda o a menos de 150 metros o dos minutos de marcha; 5. Acceso a la red vial urbana), independientemente de su relación con los equipamientos, de la disponibilidad de los servicios complementarios (1. Servicio de telecomunicaciones, telefonía móvil, internet inalámbrico; 2. Sistema de desalojo de aguas lluvias; 3. Sistemas de vigilancia pública activa; 4. Sistema de aseo público; 5. Sistema de iluminación de vías y espacios públicos; 6. Sistema de telefonía fija; 7. Sistema de señalización pública) y del grado de ocupación que posean.

El detalle gráfico del Suelo urbano no consolidado SUNC, consta tanto en la memoria técnica como en el catálogo de planos y mapas del Plan Bicentenario, por cada núcleo urbano acorde con la jerarquización de los asentamientos humanos del cantón Montecristi.

Artículo 102.- Suelo urbano de protección, SUP. - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Las áreas consideradas como urbanas de protección, son todas aquellas que rodean o cruzan la ciudad y también aquellas que se extienden y colindan con el área rural que bordea lo urbano de Montecristi, las cuales se encuentran delimitadas en el catálogo de planos y mapas.

En el suelo urbano del cantón Montecristi, las áreas urbanas de protección están orientadas a recuperar la continuación del paisaje, la gestión para la sostenibilidad territorial, prevención de

amenazas por movimientos en masa, inundaciones y drenajes en épocas invernales. En estas zonas se restringe y limita la forma de uso y ocupación urbana de acuerdo a los usos específicos.

CAPÍTULO VII

DIRECTRICES Y PARÁMETROS DE DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES Y OTROS COMPLEMENTARIOS

Artículo 103.- Objeto. - En este capítulo se engloban el conjunto de directrices, determinaciones y parámetros de calidad exigibles al planeamiento, así como otros estándares urbanísticos en materia de protección que permiten establecer los criterios para la ordenación del suelo y reparto de cargas y beneficios en la formulación de los instrumentos de planificación urbanística complementarios para el desarrollo del Plan Bicentenario (PUGS). Forman parte del componente estructurante. Su no cumplimiento será motivo de sanción por parte del GAD Municipal del Cantón Montecristi, o en su caso, de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo - SOT.

Artículo 104.- Definición. – Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo establecida para los Polígonos de Intervención Territorial – PIT en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan Bicentenario (PUGS). Incorporan definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializa 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 Bicentenario. Deberá complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de las cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato.
Un plan parcial puede ser de iniciativa pública o privada, en el último caso se necesitará por lo menos del acuerdo de los propietarios del 51% de la superficie del ámbito.

Artículo 105.- Contenidos y procedimientos de aprobación. - Los planes parciales atenderán en su contenido y procedimientos de aprobación, a lo articulado en la LOOTUGS, su Reglamento, así como la Norma Técnica de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 y RESOLUCIÓN Nro. 0012-CTUGS-2022. De forma general deben 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) Dependiendo del tipo de plan parcial, debe incorporar el análisis del suelo rural de expansión urbana que será transformado a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.
c) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios informales;
d) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias;
e) Articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT cantonal y en su correspondiente PUGS;
f) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
g) Mecanismos de gestión del suelo;
h) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada;
i) Conclusiones y anexos.

Artículo 106.- Tipos de Planes Parciales. – Según la función que vaya a cumplir el desarrollo del nuevo plan parcial, se establecen los siguientes:

a) **Plan parcial para el desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de forma parcial o incompleta:** El cual se aplicará para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o las herramientas o instrumentos de gestión del suelo determinadas en la legislación correspondiente.

b) **Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbana a suelo urbano:** Además de los requisitos establecidos en el Reglamento de la LOOTUGS y en la norma técnica correspondiente, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano deben contener obligatoriamente:

1) Delimitación georreferenciada y levantamiento topográfico correspondiente en formato .shp y .dwg.

2) La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de 2500,00 m2;

3) La descripción del sistema vial general del área a intervenirse mediante plan parcial, el cual debe garantizar la continuidad vial;

4) Etapas de incorporación del suelo y tiempo en el que se puede proponer el plan parcial;

5) Estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura básica con tiempos de ejecución;

6) La norma urbanística, estándares y determinantes urbanísticos;

7) Disponibilidad de suelo vacante, de ser el caso;

8) Se debe dejar una cesión de áreas de suelo, acorde con los artículos de esta ordenanza que determinan las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo, incluyendo la cesión de suelo para áreas verdes, equipamientos y vías, con la finalidad de garantizar la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías;

9) No puede existir más de 100.00 metros entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular.

10) El tamaño de los predios se debe definir en el plan parcial, en cualquier caso no podrá ser inferior a 150.00m2

11) Mixtura de usos, usos combinados con su estudio de compatibilidad según corresponda, sin contrariar la compatibilidad de usos ya establecida en este PUGS.

12) Los crecimientos deben contemplar viviendas en los distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población.

13) Se debe garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el cantón Montecristi, incluyendo los sistemas alternativos y debe existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la empresa o dependencia municipal encargada de la dotación de estos servicios de forma técnica fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.

14) Se debe garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de la Empresa Eléctrica.

c) Plan parcial para la gestión de suelo de interés social: El cual debe cumplir con los siguientes requisitos:

1) Delimitación georreferenciada en formato .shp y .dwg del o de los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamientos, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación, grado de ocupación, la normativa y los estándares urbanísticos propuestos.

2) La posibilidad de incluir herramientas o instrumentos de gestión de suelo como reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc., y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación.

3) Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.

d) Planes parciales para las zonas especiales de interés social: Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo, las cuales se aprobarán a través de un plan parcial.

Se deben ubicar únicamente en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda.

Las zonas especiales de interés social reconocen la presencia de los asentamientos informales o irregulares en el territorio urbano, garantizando visibilidad a la producción social del hábitat.

Los planes parciales de interés social deben incluir:

1) La delimitación georreferenciada en formato .shp y .dwg del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
2) La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local o urbanístico y su conexión al sistema vial principal o estructurante, zonas de reserva, zonas de protección, espacios públicos y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo social para su ejecución.
3) Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a las necesidades específicas del GADM Montecristi y del área del plan parcial.

En el plan parcial se hará constar diferenciadamente la forma de pago o compensación que por concepto de cargas generales o locales le corresponde al propietario del suelo, el pago o compensación podrá ser en dinero en efectivo o en especie y en función de los porcentajes que el plan parcial y la ley establecen para cada obligación.

Artículo 107.- Estándares urbanísticos para el desarrollo de planes parciales. - El suelo rural de expansión urbana se desarrollará con planes parciales en los polígonos de intervención territorial correspondientes, y destinarán suelo para sistemas públicos de soporte de acuerdo a los siguientes parámetros y condiciones:

• Se justificará el cálculo de la superficie útil urbanizable del polígono de intervención territorial;

• Si el PUGS no establece población horizonte, ésta se calculará en base a una densidad de mínimo 30 viv/ha para el Centro Urbano Principal, Cabecera Parroquial y Centros Poblados; 28 viv/ha para los Poblados Rurales Mayores; y 25 viv/ha para los Poblados Rurales Menores;

• El nuevo trazado vial garantizará la integración con la malla del sistema vial existente, para asegurar la conexión y accesibilidad de la población asentada en las nuevas áreas de desarrollo;

• Se proyectará la adecuada cobertura de servicios e infraestructura, para la población horizonte asignada a cada polígono de intervención territorial en esta Normativa Técnica, incluyendo éstos los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, recolección de basura;

• El desarrollo de los correspondientes planes parciales o complementarios, se estipularán de acuerdo a los estándares urbanísticos de cada escala de asentamiento humano:

a. Centro Urbano Principal:

- Agua potable: 100% de cobertura;
- Alcantarillado sanitario: 100% de cobertura;
- Pluvial: 100% de cobertura;
- Servicio eléctrico: 100% de cobertura;
- Equipamiento urbano: 16.66m2 por habitante;
- Áreas verdes: (área recomendada por la OMS 9m2 por habitantes);
- Sistema vial: Vías con tratamiento.

b. Cabecera Parroquial:

- Agua Potable: 100% de cobertura;
- Saneamiento: 100% de cobertura;
- Pluvial: 100% de cobertura;
- Servicio eléctrico: 100% de cobertura;
- Equipamiento urbano: 7m2/habitantes al 2035;
- Áreas verdes: 9m2/habitantes al 2033;
- Sistema vial: Vías con tratamiento.

c. Centros Poblados Rurales:

- Agua Potable: 100% de cobertura;
- Saneamiento: 100% de cobertura;
- Pluvial: 100% de cobertura;
- Servicio eléctrico: 100% de cobertura;
- Equipamiento urbano: 9m2/habitantes al 2035;
- Áreas verdes: 9m2/habitantes al 2035;
- Sistema vial: Vías con tratamiento.

d. Poblados Rurales Mayores:

- Agua Potable: 100% de cobertura;
- Saneamiento: 100% de cobertura;
- Pluvial: 100% de cobertura;
- Servicio eléctrico: 100% de cobertura;
- Equipamiento urbano: 9m2/habitantes al 2035;
- Áreas verdes: 4m2/habitantes al 2035;
- Sistema vial: Vías con tratamiento.

e. Poblados Rurales Menores:

- Agua Potable: 100% de cobertura;

- Saneamiento: 100% de cobertura;
- Pluvial: 100% de cobertura;
- Servicio eléctrico: 100% de cobertura;
- Equipamiento urbano;
- Áreas verdes: 2m2/habitante al 2033;
- Sistema vial: Vías con tratamiento.

Artículo 108.- Obligatoriedad del plan parcial. – Acorde con el artículo 34 de la LOOTUGS, los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo rural de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, las determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación urbanísticas necesarias conforme la legislación correspondiente.

Los planes parciales también serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 109.- Aprovechamiento urbanístico e instrumentos de gestión. - En la formulación del Plan Parcial éste deberá asignar edificabilidades específicas máximas en relación al aprovechamiento urbanístico. Si en el PIT no estuviera estipulado el valor del aprovechamiento urbanístico, deberá hacerlo el Plan Parcial asignando un factor de ponderación de valor de la unidad al uso general del polígono.

El Plan Parcial delimitará todo el ámbito del PIT, las unidades de actuación urbanística consecuentes al reparto equitativo de cargas y beneficios, calculará dicho reparto de acuerdo a la Ley y justificará su equilibrio.

Artículo 110.- Planes Maestros Sectoriales. – Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan bicentenario.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Artículo 111.- Planes Especiales. - Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

Artículo 112.- Planes específicos y especiales para Suelos Urbanos de Protección. – Estos planes son acordes al artículo 44 de la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022, pueden formularse e implementarse de forma específica con la finalidad de precautelar la seguridad de los habitantes y de los bienes que se asientan en los suelos urbanos de protección así como evitar la nueva ocupación, para instrumentar adecuadas y oportunas medidas de prevención o remediación, restauración, conservación y gestión; estos planes, pueden ser parte de los PUGS, y, observarán todas las disposiciones emitidas por la entidad rectora competente. Estos planes deben contener:

a) La identificación y mapeo de las zonas urbanas pobladas que se hallan bajo amenaza o riesgo, en el ámbito territorial urbano.
b) Mapear los elementos del patrimonio natural – áreas protegidas o ecosistemas frágiles – que se ubiquen en zonas de riesgo por acción de eventos naturales o antrópicos; estableciendo las áreas de conservación, amortiguamiento, de restauración paisajística, entre otros que señale la entidad rectora.

c) Mapear los elementos del patrimonio cultural, socio cultural que se ubiquen en esas zonas.
d) Mapear áreas de actividades económicas o productivas. Con el apoyo técnico de las entidades rectoras pertinentes se deberá evaluar el riesgo de desastre y establecer escenarios de riesgos actual y futuro.
e) Definir una política, objetivos, metas indicadores orientados a la protección del suelo urbano bajo amenaza: restricción, protección, prohibición; así como a las personas y bienes en condición de riesgo.
f) Definir una estrategia de articulación para la intervención conjunta con entidades rectoras, principalmente en materia de riesgos y ambiente, con los GADM vecinos para enfrentar acciones de protección y el levantamiento de información que se requiera para la planificación y tratamiento de los suelos urbanos de protección.
g) Asignar los recursos que demande la concreción de los programas o proyectos en el presupuesto del GADM Montecristi.
h) Establecer las capacidades de respuesta que se posee para enfrentar este tipo de eventos o sucesos y por tanto para prevenir, remediar o adaptarse a los escenarios posibles.
i) Definir las medidas de prevención o remediación, restauración, conservación y gestión sobre el suelo urbano de protección.
j) Definir planes de contingencia y capacitación ciudadana; de remediación o adaptación. (Sucesos acaecidos)

Artículo 113.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico. – Acorde con lo establecido en el artículo 37 de la LOOTUGS, el GADM Montecristi podrá generar otros instrumentos de planeamientos urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que éstos no se contrapongan con lo determinado en la legislación y marco normativo vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS.

La finalidad de estos planes es específica con la finalidad de proporcionar 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 privada.

Artículo 114.- Aprobación de Planes Complementarios. – Acorde con lo determinado en el artículo 58 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal.

La instancia técnica o dependencia municipal responsable de la planificación territorial remitirá al Concejo Municipal los Planes Urbanísticos Complementarios elaborados de forma directa, mixta o por iniciativa privada, según corresponda, para que se proceda con su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, el cual contendrá al menos: el documento final de propuesta del Plan Urbanístico Complementario, la memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del Plan Urbanístico Complementario y de ser necesario una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, éste deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del GADM Montecristi.

Artículo 115.- Vigencia y Revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios. – Conforme lo determina el artículo 59 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, los Planes Urbanísticos Complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GADM Montecristi. Su revisión será 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 debidamente motivada del órgano legislativo del GADM Montecristi.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

La instancia técnica o dependencia municipal de planificación, almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad

CAPÍTULO VIII
ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Artículo 116.- Competencia. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi es el organismo público competente para 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, además de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Artículo 117.- Objeto.- El presente capítulo, tiene por objeto establecer los procesos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho consolidados y/o precarios, así como la declaratoria de interés social para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para este efecto, de conformidad con la Reglamentación de Uso y Ocupación del Suelo Urbano y Rural del cantón Montecristi, planes maestros, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el GAD Municipal del cantón Montecristi.

Artículo 118.- Casos de aplicación. – Este capítulo de la presente ordenanza será aplicado en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana y de cabeceras parroquiales, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:

1. Asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los conforman.
2. Asentamientos cuya propiedad se encuentre bajo la figura jurídica de compra venta de derechos y acciones.
3. Asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona natural o jurídica, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza de regularización, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley.
4. Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar.

Todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que soliciten su regularización, deberán proponer un fraccionamiento con un mínimo de once lotes.

Aquellos asentamientos cuyo número sea menor al establecido, deberán seguir los procedimientos de aprobación regular determinados en la normativa municipal.

Definiciones. - Para la correcta aplicación del presente capítulo de esta Ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

Asentamiento humano de hecho: Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, trama vial y distribución de las áreas verdes y de equipamiento, no ha considerado el planeamiento urbanístico establecido en el GAD Municipal, o que se encuentra en zona de riesgo mitigable, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

La ocupación precaria del suelo con fines habitacionales, deberá de haberse realizado en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no inferior a cinco años, en uno o más lotes ajenos por parte de un conjunto de familias.

Posesión pública y pacífica: Se entenderá como la ocupación de lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de fuerza.

Asentamiento humano de hecho consolidado: Son aquellos que cumplen las condiciones de consolidación establecidas en la presente ordenanza, y cuentan con capacidad de integración en la ciudad formal por estar organizado jurídicamente, contar con la factibilidad de servicios básicos, ser accesible, estar potencialmente conectado, con reserva suficiente de suelo para vías, equipamientos y áreas verdes.

Asentamiento humano de hecho consolidado y precario: Son asentamientos humanos de hecho y consolidados que se caracterizan por tener un acceso inadecuado al servicio de agua potable, infraestructura y saneamiento, una calidad estructural reducida en la vivienda, superpoblación y un estatus residencial precario.

Asentamiento humano de hecho irregular. - Son asentamientos humanos de hecho que se encuentran ubicados en zonas de riesgo no mitigable.

Consolidación. - Porcentaje de ocupación existente en un predio que resulta de dividir el número de lotes con edificaciones existentes para el número de lotes propuestos entre los copropietarios.

Copropiedad. - Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado, que viabiliza el registro e individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y ocupación de suelo.

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

Inmueble proindiviso. - Inmueble sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes específicas determinadas a dos o más personas.

Lindero. - Es el límite o límites hasta donde se extiende el predio o lote.

Loteo. - Proceso de división o habilitación del suelo.

Márgenes de protección. - Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de los cuerpos de agua en general, ríos, quebradas, acueductos, poliductos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión y otras áreas de protección especial que puedan afectar la calidad de vida, seguridad y salud de los habitantes.

Regularización integral. - Es el conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.

Sistemas públicos de soporte. - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Zonas de protección ecológica. - Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros.

Zonas de riesgo. - Son zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicos (hechos por el ser humano), como pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar si no a la integridad y vida humana. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme así lo determine la autoridad competente.

Artículo 119.- Declaratoria de regularización prioritaria. – Acorde con lo determinado en la LOOTUGS art. 76, el GADM Montecristi en el Plan Bicentenario (PUGS), determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El GADM Montecristi como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central procesa a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Artículo 120.- Etapas del proceso de regularización. – Como etapa inicial el GADM Montecristi debe contar con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción, en donde constarán las etapas del proceso de regularización.

El GADM Montecristi mediante la aplicación e implementación de sus competencias en el uso y gestión del suelo es el responsable de este proceso de regularización en el cual se establecen como mínimo, las siguientes etapas:

1. **Levantamiento de información:** Etapa en la cual se identifica, se levanta y analiza toda información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.
2. **Diagnóstico integral:** Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente y lo establecido en la resolución Nro. 006-CTUGS-2020.
3. **Declaratoria de regularización prioritaria:** En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
   La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.
4. **Proceso de regularización:** Una vez culminado el proceso de declaratoria de regulación prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto.
5. **Proceso de titularización:** Etapa en que se otorgan escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho.
6. **Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte:** El GADM como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Artículo 121.- Criterios técnicos mínimos para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho. – Se considerará y aplicará lo determinado en la resolución Nro. 006-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, así como lo establecido en la normativa o legislación relacionada o equivalente.

Artículo 122.- Procedimiento para la remisión de la información de los asentamientos humanos de hecho. – Se considerará y aplicará lo determinado en la resolución Nro. 006-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, así como lo establecido en la normativa o legislación relacionada o equivalente.

Artículo 123.- Proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho. - Se considerará y aplicará lo determinado en la resolución Nro. 006-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, así como lo establecido en la normativa o legislación relacionada o equivalente.

Artículo 124.- Regulación específica para asentamientos humanos de hecho. - En el Catálogo de Mapas y Planos se señalan los asentamientos humanos de hecho localizados en el suelo urbano y rural del cantón Montecristi, de acuerdo a la legislación vigente, podrán ser

considerados como asentamientos humanos de hecho y consolidados, para proceder a su regularización, siempre que no se ubiquen en zonas de riesgo.

Fuera de estas áreas de asentamientos descritas a continuación, no podrán emitirse certificados de regularización prioritaria ya que el PUGS es una herramienta de control que prohíbe la ocupación informal del suelo.

Corresponden a asentamientos humanos de hecho en el Centro Urbano Principal de Montecristi las siguientes zonas denominadas como:

Nueva Montecristi

Nueva Venezuela

Santa Isabel – Tierra Santa

San Eloy

San Rafael

Ramón Silvino

Delfín Pincay

Corresponden a asentamientos humanos de hecho en el suelo rural del cantón Montecristi las siguientes zonas:

Las Cañitas

Virgen del Pilar

El Cóndor

El detalle gráfico de los Asentamientos Humanos de Hecho consta en el catálogo de planos y mapas con la codificación MON-AHÍ-307.

TÍTULO IV
COMPONENTE URBANÍSTICO

CAPÍTULO I
SISTEMAS URBANÍSTICOS

Artículo 125.- Definición y estructura. - Los sistemas urbanísticos son aquellas proyecciones de equipamientos necesarios que poseen menor jerarquía en el Cantón y se los clasifica según los sistemas desarrollados en el Plan, detallados en la Memoria Técnica y Catálogo de Mapas y Planos, y en concordancia con lo determinado en la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 “Parámetros para la Clasificación y Subclasificación del Suelo Urbano, Edificabilidades y Ocupación del Suelo”:

- **Sistema de Equipamientos**

o Locales;
o Barriales.

- **Sistema de Áreas verdes y zonas de protección**

o Locales;

- Barriales.

- **Sistema de Conectividad**

- Ejes de Barrio;
- Barriales;
- Compartidas;
- Peatonales.

CAPÍTULO II

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, TRATAMIENTOS Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN EN SUELO RURAL Y URBANO

Artículo 126.- Polígonos de intervención territorial – PIT. - Los Polígonos de Intervención Territorial, PIT, son instrumentos de planificación que delimitan ámbitos de suelo, tanto rural como urbano, en base a características homogéneas sobre los que se aplican las mismas determinaciones de acuerdo a estas normas urbanísticas, para orientar los procesos de urbanización y de edificación.

Los PIT se agrupan en función del tipo de tratamiento asignado por el planeamiento, que permiten orientar las actuaciones en base a estrategias comunes para el uso y gestión adecuados de los recursos.

Se encuentran distribuidos geográficamente de acuerdo a lo estipulado en el Catálogo de Mapas y Planos del presente PUGS.

La forma de ocupación del suelo y los parámetros de ordenación del uso y gestión del suelo, así como de la edificación, quedan regulados en los capítulos correspondientes a las condiciones generales de los mismos, salvo que la regulación específica concretada para cada polígono determine otra cosa.

A los efectos de la gestión del suelo urbano y rural de expansión urbana para su desarrollo y urbanización los PIT constituyen ámbitos de solidaridad compartiendo condiciones respecto a los beneficios y obligaciones urbanísticas del planeamiento.

Artículo 127.- Tratamiento urbanístico del suelo. - Es un instrumento de planeamiento del suelo que orienta las estrategias de planeamiento urbanístico dentro de un PIT, tanto en suelo urbano como rural. Son la base para la aplicación de las políticas y normas urbanísticas relativas al aprovechamiento del suelo y los mecanismos de gestión del suelo.

Artículo 128.- Polígonos de intervención territorial en suelo rural y tratamientos de suelo:

a. Polígonos de Intervención territorial en suelo rural.

- Los PIT en el suelo rural, se agrupan de la siguiente forma, de acuerdo a la estrategia común que permitirá un aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.

- En el suelo rural quedan estipulados 51 Polígonos de Intervención Territorial, representados en el Catálogo de Mapas y Planos con la codificación PITS-MON-14.

b. Condiciones de homogeneidad de los PIT rurales.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL DE PROTECCIÓN		
Código PIT	**Nombre PIT**	**Descripción**

PIT-SRPROT-14	"Polígono Cerro Hojas - Jaboncillo"	Este Polígono de Intervención Territorial, corresponde a una parte del Bosque y Vegetación Protectora denominado "Colinas Circundantes a Portoviejo", que comprende los cerros de Hojas y Jaboncillo en el noreste del territorio cantonal, área protegida que se extiende hasta el vecino cantón Portoviejo inclusive. La finalidad de este polígono es garantizar la conservación de la flora y fauna situada dentro de esta área, conforme lo determina el ordenamiento jurídico en materia de ambiente.
PIT-SRPROT-15	"Polígono Cerro Montecristi"	Este Polígono de Intervención Territorial, corresponde a una parte del Bosque y Vegetación Protectora denominada "Sancán y Cerro Montecristi", el cual comprende específicamente al cerro Montecristi, cercano a los límites urbanos del Centro Urbano Principal en su parte norte y cercano a los Asentamientos Toalla Grande y Toalla Chica al sur. Este polígono se determina con la finalidad de continuar con la conservación del ecosistema existente en el cerro Montecristi, importante para el equilibrio natural del clima, la hidrografía, la flora y fauna propias de esta zona del cantón.
PIT-SRPROT-16	"Polígono Transición Cerro Montecristi – Centro Urbano Principal"	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a una zona limítrofe entre el polígono de protección "Cerro Montecristi" y el polígono urbano del Centro Urbano Principal, con la finalidad de que esta zona entre el área protegida y el área urbana, también sea considerada como una zona de protección, tanto por el ámbito ambiental como por el ámbito de riesgos, al situarse en pendientes pronunciadas del Cerro Montecristi, a las cuales se debe conservar y proteger su vegetación nativa, así como reforestar las áreas con pendientes descubiertas y que pudieran ser erosionadas.
PIT-SRPROT-17 PIT-SRPROT-18 PIT-SRPROT-19	"Polígono Área Bajo Conservación La Pila 1"	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a una parte del Área Bajo Conservación Colectiva "La Pila", establecida por la Autoridad Ambiental Nacional desde el año 2009, el cual se determinó para conservar áreas de bosques y formaciones vegetales nativas, lo cual se realizó de forma colectiva y encabezado por la comunidad de La Pila.

PIT-SRPROT-20		
PIT-SRPROT-21 PIT-SRPROT-22	"Polígono Áreas Bajo Conservación Bajo de Afuera y Bajo del Pechiche"	Este Polígono de Intervención Territorial, corresponde a las dos Áreas Bajo Conservación Colectiva denominadas "Bajo del Pechiche" y "Bajo de Afuera", establecidas mediante convenio colectivo entre estas comunidades y la Autoridad Ambiental Nacional desde el año 2012 y 2013. Se determina este polígono respetando el área de conservación ya establecida con anterioridad.
PIT-SRPROT-23	"Polígono Refugio de vida silvestre marino costero Pacoche" – Incluye Desembocadura Río San José	Este Polígono de Intervención Territorial, corresponde al Área Nacional Protegida "Refugio de vida silvestre marino costero Pacoche", ya que una parte de este se sitúa sobre el territorio cantonal, en el suroeste y limitando con el área costera. Además de respetar esta área establecida desde el año 2008 por la Autoridad Ambiental Nacional, se garantiza la conservación de su ecosistema, importante para el equilibrio natural y climático de la zona. Este polígono también comprende el área de la desembocadura del río San José, cerca de la playa del mismo nombre, con la finalidad de conservar la flora y fauna que aún se concentra en esta zona.
PIT-SRPROT-24	"Polígono Protección costa de Montecristi"	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a las zonas costeras del territorio cantonal, ubicadas al suroeste, que aún no se encuentran ocupadas y que por sus características de ribera alta y acantilados, y por su cercanía con el refugio de vida silvestre Pacoche, se debe proteger y conservar, evitando un uso del suelo que deteriore las condiciones naturales existentes.
PIT-SRPROT-25	"Polígono Isla de La Plata"	La superficie de La Isla de La Plata, se encuentra dentro del Área Protegida "Parque Nacional Machalilla", en consecuencia, se determina como un Polígono de Intervención Territorial, con la

		finalidad de proteger y conservar su ecosistema, de gran importancia para el equilibrio en la biodiversidad de la zona.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN		
Código PIT	**Nombre PIT**	**Descripción**
PIT-SRP-01	"PIT de Influencia Norte del Territorio Cantonal"	Este Polígono de Intervención Territorial - PIT se determinó con la finalidad de mantener la productividad de este suelo, contiguo tanto al centro urbano principal como al área urbana de algunos asentamientos como La Sequita, Pepa de Huso, Las Margaritas y Estancia Las Palmas, constituyéndose así en la garantía de conservar la soberanía alimentaria de estas comunidades, ya que cerca de éstas, se cultivan parcelas con productos agrícolas para el abastecimiento local. Este PIT también limita con tres polígonos correspondientes al suelo rural para aprovechamiento extractivo y un polígono del suelo rural de protección, que corresponde al "Cerro de Hojas - Jaboncillo".
PIT-SRP-07	"PIT de Influencia Este vía a Portoviejo"	Este Polígono de Intervención Territorial, corresponde al área de influencia del eje vial que conduce hacia la ciudad de Portoviejo, situándose los Asentamientos Cerro Guayabal, Río de Oro y La Solita - Andrés de Vera, los cuales poseen una relación directa con esta vía, permitiendo el desarrollo de actividades comerciales, agroproductivas locales, de servicios complementarios y otras relacionadas con el tránsito desde y hacia la ciudad de Portoviejo, así como con la ciudad de Jipijapa y la cabecera parroquial rural La Pila, ya que este polígono se encuentra limitando hacia el oeste con el eje vial Guayabal - La Pila.
PIT-SRP-08	"PIT de Influencia Sureste vía a Jipijapa"	Este Polígono de Intervención Territorial ha sido determinado en razón de que, dentro de su superficie se desarrollan varias actividades agroproductivas, agroindustriales y avícolas de influencia local y cantonal, las cuales se ven influenciadas por la conectividad que les proporciona el eje vial que comunica hacia el norte con la cabecera parroquial rural La Pila, con el centro urbano principal Montecristi y con otros centro urbanos como Manta y Portoviejo, mientras que hacia el sur les comunica con Jipijapa y Guayaquil.

PIT-SRP-09	"PIT Influencia Comunidades La Pila, Las Lagunas y Aguas Nuevas"	Este Polígono de Intervención Territorial - PIT, se contiguo al área urbana de la cabecera parroquial rural La Pila, actualmente se encuentra ocupada por vegetación y algunas parcelas de cultivos locales, además se ve influenciada por los accidentes geográficos de la zona, también está limitando al este y oeste con suelo rural de protección correspondiente a áreas de protección de las comunidades Los Bajos y La Pila, así como bosque protector Sancán, se determinó el presente polígono en razón de que los asentamientos que se sitúan en esta área, desarrollan aquí sus actividades agroproductivas, productivas y comerciales, por ende se necesita garantizar este tipo de espacios en apoyo de la economía local, la soberanía alimentaria, así como el mantenimiento de las actividades comerciales complementarias que beneficien a la población de estos asentamientos.
PIT-SRP-10	"PIT Influencia Comunidades Los Bajos, Toalla y Cárcel"	En este polígono se encuentran los Centros Poblados Rurales: Bajo de La Palma, Bajo de Afuera y Bajo del Pechiche, conocidos como Los Bajos, así como los Poblados Rurales Mayores: Toalla Grande, Cárcel Simón Bolívar, Cárcel Eloy Alfaro y el Poblado Rural Menor Toalla Chica; aunque estos asentamientos mantienen su economía local con el comercio de mobiliario y artesanías, contiguo al centro urbano de los mismos, también existen parcelas de agroproducción local para el abastecimiento e intercambio comercial, por ende, se determina este polígono con la finalidad de garantizar el desarrollo de estas actividades que mantienen la economía local en la zona de influencia de estos asentamientos.
PIT-SRP-11	"PIT de influencia Vía Refinería"	Este polígono situado al Oeste del territorio cantonal, limita la norte con el área urbana del centro urbano principal Montecristi, y en él se encuentra el Poblado Rural Menor Río Manta; es una zona que mayoritariamente presenta cobertura vegetal natural (bosques), con pequeñas áreas de parcelas agrícolas locales, teniendo como principal conectividad la vía que conduce desde el centro urbano Montecristi, hacia el proyecto de Refinería del Pacífico y hacia la vía E15 o Troncal del Pacífico. Se determina ese PIT con la finalidad de mantener las actividades que se desarrollan actualmente y relacionadas con el suelo rural de producción.
PIT-SRP-12	"PIT influencia comunidades del Sur y Ruta del Spondylus"	Se determina este Polígono de Intervención Territorial, en razón de que las comunidades asentadas dentro de esta área, desarrollan actividades agroproductivas y productivas locales, las cuales complementan la economía y el comercio; además, en el Poblado Rural

		Mayor Pile, se desarrollan actividades de turismo relacionadas con la confección del sombrero de paja toquilla, lo cual también incluye el proceso de siembra de este elemento natural, materia prima para su fabricación.
PIT-SRP-13	"PIT influencia de comunidades Manantiales y Río Bravo"	Este Polígono de Intervención se determinó en razón de que, los asentamientos Manantiales y Río Bravo, así como otros asentamientos dispersos, que se sitúan dentro de este polígono, desarrollan actividades agroproductivas locales para el abastecimiento y el comercio en la zona, lo cual sostiene y complementa la economía local de estas poblaciones, por ende, se necesita garantizar el mantenimiento de estas actividades.
PIT-SRP-47	"Proyecto Refinería"	Este Polígono de Intervención Territorial – PIT, se determina sobre la superficie y áreas adyacentes al proyecto "Refinería del Pacífico", con la finalidad de que en algún momento en el que se retome y defina el destino y uso de este proyecto estratégico, poder establecer los tratamientos urbanísticos y directrices para la gestión de este territorio, por consiguiente, de ser necesario, se planteará una reestructuración de la subclasificación del suelo sobre este polígono, que incluye la modificación de la superficie, según lo requiera el proyecto estratégico a implantarse.
PIT-SRP-48	"PIT Eje Vía Refinería"	Se establece este Polígono de Intervención con la finalidad de otorgar apoyo complementario a las actividades industriales, productivas y de servicios, ubicándola en este eje vial que proporciona conectividad entre el centro urbano principal y el proyecto "Refinería del Pacífico", así como con otros ejes viales de importancia como lo es la Vía E-15 o Ruta del Spondylus.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA			
Código PIT	**Nombre PIT**	**Área**	**Descripción**
PIT-SREU-02	"PIT de Servicios eje vial Montecristi - Portoviejo"	151,76	En razón de la importancia de este eje vial en varios ámbitos (comercial, servicios, productividad, abastecimiento, conectividad), se determinó este Polígono de Intervención Territorial - PIT, en el cual se pretende dar cabida al

			establecimiento de servicios que complementen las actividades productivas, comerciales y de servicios, así como de asistencia para el tránsito de esta vía, proporcionando apoyo a la conectividad y movilidad desde y hacia el territorio cantonal, comprendiendo también el acceso hacia el centro urbano principal.
PIT-SREU-03	"PIT Desarrollo Estratégico"	1815,10	Este polígono se determinó en razón de que, en este suelo se dan actividades agroproductivas de corte local y agroindustriales de corte regional, y además al encontrarse estratégicamente en el centro del territorio cantonal, rodeado de tres ejes viales, debe preservarse para el mantenimiento de estas actividades productivas e impulsar su complementariedad con actividades de apoyo.
PIT-SREU-04	"PIT de influencia eje vial Montecristi - La Pila"	99,71	Debido a la influencia de este eje vial que proporciona conectividad directa entre el centro urbano principal y la cabecera parroquial rural La Pila, así como con otros centros urbanos de mayor importancia regional como Guayaquil, se determina el establecimiento de este Polígono de Intervención Territorial, con la finalidad de regular el desarrollo de actividades productivas, complementarias y de servicios, que aporten a la economía local y cantonal, este polígono se sitúa a un costado del PIT de la Zona Franca de Manabí.
PIT-SREU-05	"PIT de la Zona Franca de Manabí"	25,82	El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, determina en su parte pertinente que: "Las Zonas Especiales de Desarrollo Económico [ZEDE] se instalarán en áreas geográficas delimitadas del territorio nacional, (...) podrán ser de los siguientes tipos: a. Para ejecutar actividades de transferencia y de desagregación de tecnología e innovación. (...) b. Para ejecutar operaciones de diversificación industrial, que podrán consistir en todo tipo de emprendimientos industriales innovadores, orientados principalmente a

			la exportación de bienes, con utilización de empleo de calidad. (...) c. Para desarrollar servicios logísticos, tales como: almacenamiento de carga con fines de consolidación y desconsolidación, clasificación, etiquetado, empaque, reempaque, refrigeración, administración de inventarios, manejos de puertos secos o terminales interiores de carga, coordinación de operaciones de distribución nacional o internacional de mercancías (...)". En este sentido, se determinó el PIT de la Zona Franca de Manabí, en la cual se asienta una empresa que opera en servicios de almacenamiento y depósito en general para todo tipo de productos, explotación de silos de granos, almacenes para mercancías diversas, cámaras frigoríficas, tanques de almacenamiento, entre otros.
PIT-SREU-06	"PIT de influencia eje vial Montecristi - La Pila 2"	91,98	Este Polígono de Intervención Territorial, se determina con la finalidad de proporcionar apoyo complementario a las actividades productivas y de servicios que se desarrollan en el cantón, ubicándola en este eje vial que proporciona conectividad del centro urbano principal con la cabecera parroquial rural La Pila, así como con otros centros urbanos de mayor importancia comercial regional como Manta y Guayaquil.
PIT-SREU-38	Expansión Norte Montemagna	1026,13	De acuerdo a la proyección geométrica establecida por el censo INEC, se obtiene una población futura de 100.989 habitantes para el Centro Urbano Principal, los datos resultantes son objeto de la estandarización del índice de crecimiento para todo el cantón, sin embargo, se debe particularizar que, sobre esta población inciden varios factores externos que aumentan de manera significativa la población: ● Desarrollo económico productivo del cantón Manta ● Migración influyente hacia el territorio del cantón Montecristi.
PIT-SREU-39	Expansión Sur Los Bajos	619,39	
PIT-SREU-40	Expansión Bajo del Pechiche – Bajo de Afuera	23,88	
PIT-SREU-42	Expansión Bajo de La Palma	79,49	

			● Facilidades de acceso a nivel Internacional (Puerto – aeropuerto de Manta). ● Disponibilidad de suelo mucho más barato que en los cantones vecinos de Manta y Jaramijó. ● Aumento significativo de compra venta de inmuebles. ● Cercanía con proyectos estratégicos nacionales. Por tales motivos, cabe indicar que la ciudad de Manta tiene menos capacidad de suelo para la acogida inmobiliaria, presentándose oportunidades para el cantón Montecristi y su desarrollo en esta área, lo que ha causado una migración de población dispuesta a la compraventa de inmuebles y habitar en este cantón; así mismo se recalca la importancia de la cercanía entre estas dos ciudades y la ubicación del puerto y aeropuerto permitiendo la accesibilidad nacional e internacional, además de su cercanía con los proyectos estratégicos nacionales.
PIT-SREU-43	Aprovechamiento Costanero	1325,81	Se determina este polígono con la finalidad de establecer de forma ordenada, espacios articulados de aprovechamiento e interacción turística y de otras intervenciones humanas relacionadas, de forma coherente, complementaria y sostenible; con la finalidad de recuperar la soberanía cantonal de estos territorios, que durante décadas han sido aprovechados de forma no adecuada por inversiones privadas, explotación ilegal de arena y otras actividades ilícitas.
PIT-SREU-41	Expansión Colinas del Alba	35,15	Durante algunas décadas y administraciones municipales pasadas se aprobó de forma contraria a la legislación, fraccionamientos de más de diez lotes en suelo rural; en consecuencia, para remediar estos hechos ya consumados, con la finalidad de prever el desarrollo ordenado de estos proyectos urbanísticos y garantizar una urbanización equilibrada, se establecen
PIT-SREU-44	Expansión Ranch Spondylus	153,24	
PIT-SREU-45	Expansión Paseo de Los Ceibos	142,76	
PIT-SREU-46	Expansión Los Algarrobos	9,24	

PIT-SREU-50	Expansión Santa Teresita	2,46	estos polígonos para de forma progresiva y una vez aprobados sus planes parciales, se incorporen al suelo urbano, garantizando la proporción de infraestructura básica.
PIT-SREU-49	Expansión La Solita	24,89	Se determina este polígono en razón de que comprende el poblado rural disperso La Solita, el cual morfológicamente su trazado se constituye en una continuación del suelo urbano del asentamiento humano concentrado San Pedro del cantón Portoviejo, separado únicamente por la quebrada Río de Oro que es el límite cantonal entre Portoviejo y Montecristi. Al integrarlo al suelo urbano de forma ordenada mediante el respectivo plan parcial se garantiza la dotación progresiva de infraestructura y servicios básicos.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO		
Código PIT	**Nombre PIT**	**Descripción**
PIT-SRAP-26 PIT-SRAP-27	"Concesión minera del norte cantonal - La Victoria"	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a la concesión minera denominada "A MAN LA VICTORIA", otorgada por el Ministerio correspondiente, conforme consta en el Mapa oficial del Catastro Minero https://arcmineria.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=27bfda03ce4342b3834a27010da857e5 La fecha de inscripción de esta concesión desde el 28 de diciembre de 2004 con un plazo de 360 meses.
PIT-SRAP-28	"Concesión minera Cantera Atascosa"	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a la concesión minera bajo el régimen de pequeña minería para la explotación de arena concedido en este año 2024 por la Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables a la compañía MEGAROK S.A. Los datos de la concesión constan en el Informe catastral de la Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables Nro. INF-CAT-OTPEMI-

<table>
<tr><td></td><td></td><td>A_MAN_ATASCOSA-70002554 del 18 de junio de 2024.</td></tr>
<tr><td>PIT-SRAP-29</td><td>“Concesiones mineras del noreste del territorio cantonal”</td><td>Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a varias concesiones mineras otorgadas por el Ministerio del ramo, conforme consta en el Mapa oficial del Catastro Minero https://arcmineria.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=27bfda03ce4342b3834a27010da857e5
, las cuales son:
<table><tr><td>“GRANO DE ORO”</td><td>(13 de diciembre 2004, plazo 360 meses)</td></tr><tr><td>“CANJOSE”</td><td>(21 de mayo de 2010, plazo 360 meses)</td></tr><tr><td>“CERRO AZUL JOTAPI”</td><td>(16 de marzo de 2010, plazo 24 meses)</td></tr><tr><td>“CANTERA PICOAZÁ”</td><td>(21 de julio de 2015, plazo 12 meses)</td></tr><tr><td>“A MAN SITIO CERRO DE HOJAS 2”</td><td>(19 de mayo de 2010, plazo 360 meses)</td></tr><tr><td>“AGRE”</td><td>(05 de mayo de 2010, plazo 300 meses)</td></tr><tr><td>“POGGI”</td><td>(13 de noviembre de 2001, plazo 257 meses)</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>PIT-SRAP-30</td><td>“Concesiones mineras del este del territorio cantonal”</td><td>Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a las concesiones mineras denominadas “SAN CARLOS” con fecha de inscripción 04 de diciembre de 2001; “INMETRO 2” con fecha de inscripción 04 de junio de 2010 ambas con un plazo de 360 meses; “INMETRO 3” con fecha de inscripción del 04 de julio de 2017 y un plazo de 60 meses; “SANTANA M” con fecha de inscripción del 08 de marzo de 2002 con un plazo de 360 meses y “RÍO DE ORO” con fecha de inscripción del 04 de junio de 2010 y un plazo de 300 meses, otorgadas por el Ministerio del ramo, conforme consta oficialmente en el Mapa del Catastro Minero.</td></tr>
</table>

		https://arcmineria.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=27bfda03ce4342b3834a27010da857e5
PIT-SRAP-31	"Concesión Minera Río de Oro"	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a la concesión minera bajo el régimen de pequeña minería para la explotación de áridos y pétreos concedido en este año 2024 por la Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables a la compañía MEGAROK S.A.; los datos específicos de la concesión constan en el Oficio Nro. ARCERNNR-DAPM-2024-0340-OF, de fecha 10 de mayo del 2024, emitido por la Dirección de Propiedad Minera de la Agencia de Regulación y Control de Recurso Naturales No Renovables.
PIT-SRAP-32	"Concesión minera en Cerro Guayabal"	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a la concesión minera denominada "HMH", otorgada por el Ministerio del ramo, conforme consta en el Mapa oficial del Catastro Minero https://arcmineria.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=27bfda03ce4342b3834a27010da857e5 con fecha de inscripción del 28 de diciembre de 2017 y un plazo de 60 meses.
PIT-SRAP-33	"Concesiones mineras adyacentes al Cerro Montecristi 1"	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a las concesiones denominadas "A MAN EL CHORRILLO" y "A MAN CERRO NEGRO", las cuales fueron otorgadas por el Ministerio del ramo desde el 19 de mayo de 2010 con un plazo de 360 meses, conforme consta oficialmente en el Mapa del Catastro Minero. https://arcmineria.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=27bfda03ce4342b3834a27010da857e5
PIT-SRAP-34	"Concesiones mineras adyacentes al Cerro Montecristi 2"	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a las concesiones mineras otorgadas por el Ministerio del ramo, denominadas "LOS CORRALES", "G.M.2" y "GM 1", con fechas de inscripción del 17 de noviembre de 2015 y un plazo de 120 meses, 8 de agosto de 2016 con un plazo de 60 meses y 24 de julio de 2019 con un plazo de 60 meses, conforme consta oficialmente en el Mapa del Catastro Minero. https://arcmineria.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=27bfda03ce4342b3834a27010da857e5
PIT-SRAP-35 PIT-SRAP-37	"Concesiones mineras del oeste	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde a las concesiones mineras otorgadas por el Ministerio del ramo, detalladas a continuación:

	del territorio cantonal”	<table><tr><td>“LA CHISPA 1” “LA CHISPA 2” “LA CHISPA 4”</td><td>(19 de septiembre de 2018, plazo 24 meses) (19 de septiembre de 2018, plazo 24 meses) (19 de septiembre de 2018, plazo 24 meses)</td></tr></table> Además, existen dos concesiones mineras en trámite denominadas “LAS CHACRAS” y “LA CHISPA 3”, todas constan de forma oficial en el Mapa del Catastro Minero. https://arcmineria.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=27bfda03ce4342b3834a27010da857e5 Así mismo, una parte de este polígono es un área de proyección minera de libre aprovechamiento municipal, determinada en el Informe N006 – 2024 – DVMV del 01 de agosto de 2024 suscrito por la Dirección de Gestión Ambiental y Coordinación de áridos y pétreos del GADM Montecristi.
PIT-SRAP-36	“Polígono Libre Aprovechamiento ”	Este PIT lo conforma un área destinada por la Dirección de Gestión Ambiental y Coordinación de áridos y pétreos del GADM Montecristi, respaldado mediante Informe N°006 – 2024 – DVMV del 01 de agosto de 2024, suscrito por la Dirección de Gestión Ambiental y Coordinación de áridos y pétreos del GADM Montecristi.
PIT-SRAP-51	Polígono de Aprovechamiento La Pila	Polígono destinado para la futura extracción de materiales áridos y pétreos en beneficio de las intervenciones constructivas y viales en el área de influencia de la parroquia rural La Pila.

c. Tratamientos urbanísticos de los PIT rurales.

En el Catálogo de Mapas y Planos se definen los tratamientos propuestos para el suelo rural de producción, protección, aprovechamiento extractivo y de expansión urbana, considerando las características morfológicas, físico ambiental y socio económicas; aplicando los tratamientos urbanísticos que a continuación se detallan.

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO A LA QUE PERTENECE	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva

Suelo Rural de Protección	Conservación
Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo	Mitigación
Suelo Rural de Expansión Urbana	Desarrollo

Artículo 129.- Polígonos de intervención territorial en suelo urbano y tratamientos urbanísticos de suelo. – Los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos en el suelo urbano del Centro Urbano Principal, Cabecera Parroquial Rural, Centros Poblados Rurales, Poblados Rurales Mayores y Poblados Rurales Menores, quedan estipulados en el Catálogo de Mapas y Planos.

El detalle de los PIT y Tratamientos urbanísticos correspondientes a los Núcleos urbanos en suelo rural, en consideración a la sub clasificación del suelo urbano: No Consolidado y Protección, se muestra a continuación.

En el suelo urbano no consolidado:

Acorde con el Artículo 40 de la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022, para los suelos urbanos no consolidados de los núcleos urbanos en suelo rural, considerando su realidad territorial a nivel cantonal, se considerará los siguientes tipos de tratamientos urbanísticos en los respectivos Polígonos de Intervención Territorial PITs:

Mejoramiento Integral, cuando supere el 75% de ocupación.

Consolidación, cuando la ocupación fluctué entre el 25% y el 74% de ocupación.

Desarrollo, cuando la ocupación sea menor al 25%.

En el suelo urbano de protección:

En los suelos urbanos de protección de los núcleos urbanos, los PITs determinados tienen asignados el tratamiento de Conservación, orientado a realizar un uso sostenible y responsable de estos recursos permitiendo proyectos y actividades que generen rentas y que aseguren la permanencia de los recursos. Las acciones de gestión en estas áreas deben contar con planes y proyectos específicos que garanticen lo mencionado.

De acuerdo con el Artículo 44 de la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022, el GAD Municipal del Cantón Montecristi, en el caso de situaciones específicas justificadas técnicamente, podrá formular e implementar planes específicos, que busquen precautelar la seguridad de los habitantes y de los bienes que se asientan en los suelos urbanos de protección, así como evitar la nueva ocupación, con la finalidad también de instrumentar adecuadas y oportunas medidas de prevención o remediación, restauración, conservación y gestión; estos planes, pueden ser parte del PUGS, y, observará todas las disposiciones emitidas por la entidad rectora competente.

A continuación, se describen los PIT y Tratamientos, en consideración a la Sub clasificación del suelo urbano: Consolidado, No Consolidado y Protección correspondientes al Centro Urbano Principal.

Código PIT	Nombre PIT	Subclasificación de Suelo a la que pertenece	Descripción y tratamiento urbanístico asignado

CUP-UC-PIT-01	PIT 01 ZONA CENTRO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Corresponde a este Polígono de Intervención Territorial, la zona céntrica de las parroquias urbanas Montecristi y Aníbal San Andrés, en las zonas en las que cuentan con la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras esenciales, no obstante, este suelo urbano consolidado presenta un estado de deterioro físico y en algunos sectores se ha perdido la unidad morfológica, por lo cual se necesita su reemplazo por una nueva estructura urbana que se integre de forma física y social al conjunto urbano. En razón de lo expuesto se determinarán lineamientos y estrategias que permitan el mantenimiento de las condiciones de equilibrio entre las actividades y el uso de suelo en la zona, con lo cual se asigna el tratamiento urbanístico de RENOVACIÓN.
CUP-UNC-PIT-02	PIT 02 GOLF CLUB	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	El área que comprende este Polígono de Intervención Territorial – PIT, corresponde a un sector que se originó y planificó como un proyecto urbanístico residencial por parte del sector inmobiliario, sin embargo, el mismo no cuenta con la totalidad de la dotación de servicios esenciales e infraestructura básica que conforman los sistemas públicos de soporte; en consecuencia, se requiere la formulación e implementación de estrategias de gestión urbanística que tiendan a mantener el equilibrio entre el uso y la ocupación del suelo con el que se originó este sector, completando el nivel de cobertura de servicios y equipamientos esenciales, con la finalidad de lograr la homogeneidad morfológica e integrarla al conjunto urbano que la rodea. En razón de lo determinado para este PIT, se establece un tratamiento urbanístico de CONSOLIDACIÓN.

CUP-UNC-PIT-03	PIT 03 ANÍBAL SAN ANDRÉS	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Este Polígono de Intervención Territorial – PIT, se determina con la finalidad de definir estrategias de gestión urbanística y atención prioritaria a los sectores correspondientes a la periferia de la parroquia urbana Aníbal San Andrés, así como a ciertas zonas adyacentes al Cementerio General, planteando el fortalecimiento del actual grado de consolidación del suelo, todo lo cual se incluya dentro del desarrollo de un modelo de ciudad, que implique el mejoramiento de la calidad de vida de la población involucrada. Como consecuencia de lo determinado, se asigna para este PIT, un tratamiento urbanístico de CONSOLIDACIÓN.
CUP-UNC-PIT-04	PIT 04 ACCESO ESTE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	En razón de la importancia de estos ejes viales para la conectividad urbana (Vía a Portoviejo, Vía a La Pila, Vía a Jaramijó y Vía a Los Bajos) y con otros destinos, así como para la circulación de tráfico y transporte pesado, se determina este PIT, incluyendo sectores adyacentes y pertenecientes a las parroquias Montecristi y Aníbal San Andrés, con la finalidad de garantizar su integración mediante estrategias urbanísticas que orienten la consolidación de estas zonas, mediante la aplicación de mecanismos que aporten al desarrollo urbano equitativo, considerando el mejoramiento e implementación de los servicios, infraestructura y equipamientos esenciales y complementarios. En concordancia con lo determinado, se asigna para este Polígono de Intervención Territorial, el tratamiento urbanístico de CONSOLIDACIÓN.
CUP-UNC-PIT-05	PIT 05 INDUSTRIAL COLORADO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Este Polígono de Intervención Territorial comprende varias industrias asentadas a lo largo del eje vial Manta – Montecristi, específicamente entre la

			zona céntrica de la parroquia urbana Colorado y la parroquia Montecristi, no obstante, en esta zona también se asientan viviendas y comercios, en consecuencia, es necesario la implementación de estrategias, mecanismos y herramientas de gestión urbanística que permitan la integración como un conjunto urbano, considerando el potencial de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones), así como su densificación urbana, con la finalidad de mejorar de forma progresiva, ordenada y técnica, los déficits de espacios públicos, infraestructura y equipamiento público que así se requiera. Conforme a lo establecido para este PIT, se asigna el tratamiento urbanístico de CONSOLIDACIÓN.
CUP-UNC-PIT-06	PIT 06 EL CHORRILLO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Dentro del área que comprende este Polígono de Intervención Territorial, se encuentra el sector “El Chorrillo” como única área urbanizada y poblada, además constituyéndose en una centralidad urbana, por consiguiente, resulta necesario para el desarrollo urbano de este PIT, la implementación de estrategias y mecanismos de gestión urbanística que tiendan a un mejoramiento de su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos existentes, asegurando un ordenamiento físico espacial integral y equilibrado. En concordancia con lo establecido, se asigna para este PIT el tratamiento urbanístico de MEJORAMIENTO INTEGRAL.
CUP-UNC-PIT-07	PIT 07 MONTEVERDE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	La zona que conforma este Polígono de Intervención Territorial, corresponde a una porción de área urbana entre el Polígono 02 Golf Club y el Polígono 03 Aníbal San Andrés, este sector se encuentra en un

			proceso de planificación para su ocupación y desarrollo a futuro, por ende resulta necesario, la determinación e implementación de lineamientos estratégicos para la gestión urbanística de este PIT, con la finalidad de conseguir la dotación de los servicios, equipamientos e infraestructura esencial, así como la integración urbana de esta zona. De acuerdo a lo establecido, se asigna para este PIT el tratamiento urbanístico de DESARROLLO.
CUP-UNC-PIT-08	PIT 08 DESARROLLO CHORRILLO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Dentro del área que comprende este Polígono de Intervención Territorial, corresponde a zonas adyacentes a la vía de acceso al sector “El Chorrillo”, así como zonas posteriores a las industrias establecidas en la vía Manta – Montecristi; por consiguiente, resulta necesario para el desarrollo urbano de este PIT, la implementación de estrategias y mecanismos de gestión urbanística que tiendan a un mejoramiento de su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, la dotación de equipamientos urbanos y espacios públicos, así como la integración urbana de estas zonas que aún no se encuentran ocupadas, asegurando un ordenamiento físico espacial mediante los instrumentos que la legislación determina, que tiendan a las regularizaciones prediales y hacia la urbanización. En concordancia con lo establecido, se asigna para este PIT el tratamiento urbanístico de DESARROLLO.
CUP-UNC-PIT-09	PIT 09 ARROYO Y NUEVO ARROYO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Dentro de este Polígono de Intervención Territorial, se sitúa la comunidad de “El Arroyo” y “Nuevo Arroyo”, así como los sectores de “Santa Lucía” y “Lotización Campo Club” más cercanos a la parroquia urbana Colorado. Este PIT se caracteriza por presentar en la mayor parte de su extensión, zonas que ya

			cuentan con la planificación de amanzanamientos y trazado vial, no obstante, la mayoría del sector no se encuentra ocupado. Se tiene como única centralidad urbana y sector poblado y ocupado en su totalidad a la comunidad El Arroyo. En razón de lo detallado, resulta importante para la consolidación y desarrollo urbano integral y ordenado de este territorio urbano, que se determinen e implementen estrategias para una correcta gestión urbanística, que proporcione orden en la integración y configuración urbana. En base a lo detallado, se asigna para este PIT un tratamiento urbanístico de CONSOLIDACIÓN.
CUP-UNC-PIT-10	PIT 10 COLORADO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Este Polígono de Intervención Territorial, lo conforma la zona céntrica y aledaña de la parroquia urbana Colorado, donde se concentra su área comercial y residencial, además también lo conforman áreas amanzanadas pero ocupadas parcialmente y con el trazado de vías sin tratamiento. Es por esta razón que se debe proporcionar a esta área, lineamientos técnicos estratégicos que permitan mantener el orden y equilibrio en el uso del suelo en ciertos sectores y determinar nuevos usos en otros sectores que aún no se encuentran ocupados en su totalidad. Se debe asegurar el trazado de nuevas vías a manera de corredores urbanos, que proporcione conectividad paralela al eje vial Manta - Montecristi entre varios sectores que actualmente solo disponen de esa vía como arteria principal, congestionando la circulación en ciertos horarios. En razón de lo expuesto, se determina un tratamiento urbanístico de CONSOLIDACIÓN para este PIT.

CUP-UNC-PIT-11	PIT 11 DESARROLLO LOS CORRALES	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Este Polígono de Intervención Territorial corresponde al sector denominado “Los Corrales” como única Centralidad urbana de la zona, pero incluyendo, además, sectores aledaños con fraccionamientos y trazados viales sin tratamiento, pero que no se encuentran ocupados en su totalidad. Dentro de este PIT también se incluye la vía hacia el proyecto “Refinería del Pacífico”. Es por esta razón que se debe establecer para este PIT, estrategias técnicas que permitan una gestión urbanística equilibrada, tanto en la dotación de servicios, infraestructura y equipamientos, como también en la dotación de conectividad y movilidad sostenible mediante corredores viales que integren este PIT con los demás determinados por este PUGS. Se asigna entonces el tratamiento urbanístico de DESARROLLO para este Polígono de Intervención Territorial.
CUP-UNC-PIT-12	PIT 12 DESARROLLO CIRCUNVALACIÓN 1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Corresponde a este PIT, las áreas circundantes al eje vial “Circunvalación Tramo 3”, las cuales son áreas que no se encuentran ocupadas, ni desarrolladas casi en su totalidad, por ende, es necesario determinar los lineamientos técnicos de ocupación del suelo, así como las estrategias urbanísticas que establezcan el fraccionamiento y equilibrio en la gestión del suelo, para el asentamiento de actividades compatibles con la trama y que favorezcan también a la economía urbana. En este sentido y con los datos expuestos, se ha determinado para este PIT el tratamiento urbanístico de DESARROLLO.

CUP-UNC-PIT-13	PIT 13 GENERAL ELOY ALFARO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	El área de este Polígono de Intervención Territorial, corresponde en su gran mayoría a la superficie de la parroquia urbana Gral. Eloy Alfaro, la cual se caracteriza por haberse conformado por asentamientos humanos, muchos de los cuales no fueron planificados de forma técnica ni equilibrada con la dotación de espacios públicos, equipamientos urbanos, ni servicios públicos de soporte. Por ende, se evidencia la alta necesidad de intervención, con el propósito de garantizar el progresivo desarrollo urbano en equilibrio y equidad del suelo, mejorando su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos, considerando también la mitigación de los riesgos existentes, con el diseño y formulación de políticas públicas, programas, proyectos y estrategias de gestión urbana, que propendan al mejoramiento de la calidad de vida de la población que habita en esta zona, acorde a las determinaciones técnicas que establece la legislación vigente. Acorde a lo establecido para este PIT, se asigna un tratamiento urbanístico de MEJORAMIENTO INTEGRAL.
CUP-UNC-PIT-14	PIT 14 METROPOLITANA - LA FABRIL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Se determinó este PIT debido a la importancia del eje vial Manta – Montecristi en el tramo comprendido desde el monumento a “La Tejedora” hasta el límite con el cantón Manta cerca al Hospital del IESS, ya que actualmente concentra una mixtura de actividades industriales, comerciales, residencial, de servicios, predominando las áreas industriales. Además, existen predios que no han sido ocupados ni aprovechados en su totalidad, desarrollándose tanto urbanística como económicamente de forma no ordenada, generando consecuencias negativas para el ornato, el entorno urbano y el hábitat que ahí se asienta.

			En razón de lo expuesto, resulta imprescindible para la planificación territorial urbana de este PIT, la formulación e implementación de estrategias que permitan la intervención y mejoramiento de la gestión urbanística, con la finalidad de recuperar el equilibrio entre la ocupación, el uso y aprovechamiento del suelo. Es así como para este Polígono de Intervención Territorial se ha asignado un tratamiento urbanístico de CONSOLIDACIÓN.
CUP-UNC-PIT-15	PIT 15 LEONIDAS PROAÑO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Este PIT se determinó dentro de los límites de la parroquia urbana Leonidas Proaño, conformada por sectores que, en sus épocas, se originaron como asentamientos humanos no planificados técnicamente, teniendo como consecuencia espacios públicos, infraestructura y servicios esenciales deficitarios; entonces resulta fundamental, la formulación e implementación de políticas públicas, programas, proyectos, estrategias y herramientas de gestión urbanística que tiendan al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la zona, promoviendo el desarrollo urbano equitativo y equilibrado. Consecuentemente con lo establecido, se asigna el tratamiento urbanístico de MEJORAMIENTO INTEGRAL.
CUP-UNC-PIT-16	PIT 16 DESARROLLO CIRCUNVALACIÓN 2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Se considera la importancia de este eje vial “Circunvalación Tramo 2” desde el redondel del monumento “La Tejedora” hasta la entrada al “Barrio Santana” en los límites con el cantón Manta, en razón de que actualmente a los costados de esta vía se encuentran implantados una mixtura de usos, incluido equipamientos de zona rosa, junto a predios que todavía no han sido ocupados y contiguos también a quebradas con pronunciadas

			pendientes. Además, esta vía sirve de acceso a sectores poblados como Leonidas Proaño, Santa Isabel, San Eloy, Los Artesanos, Cielito Lindo, por consiguiente, resulta necesario establecer e implementar herramientas técnicas y estratégicas, así como lineamientos que permitan la consolidación y desarrollo equilibrado de la zona, así como la dotación de los servicios, infraestructura y equipamientos esenciales para su integración urbana. Se asigna el tratamiento urbanístico de CONSOLIDACIÓN para este Polígono de Intervención Territorial.
CUP-UNC-PIT-17	PIT 17 ISABEL MUENTES	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Este Polígono de Intervención Territorial, se determinó dentro del área correspondiente a los sectores denominados “Tierra Santa”, “Santa Isabel”, “San Eloy”, “Los Artesanos” y parte de “San Rafael”, pertenecientes a la parroquia urbana Isabel Muentes, todos los cuales se conformaron como asentamientos humanos no planificados de forma técnica, teniendo como consecuencia déficit de espacios públicos, de infraestructuras y de equipamiento público, así como muy bajos niveles de intensidad de uso y ocupación que se presenta en la mayoría de zonas de este polígono; consecuentemente resulta fundamental, el diseño e implementación de políticas públicas, programas, proyectos, estrategias y herramientas de gestión urbanística, que resuelvan de forma progresiva las problemáticas y situaciones desfavorables para el desarrollo urbano equitativo, garantizando que se eleve el nivel de calidad de vida de la población que habita en esta zona de la ciudad. En concordancia con lo determinado para este PIT, se asigna el tratamiento urbanístico de MEJORAMIENTO INTEGRAL.

CUP-UNC-PIT-18	PIT 18 SAN ELOY	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Este Polígono de Intervención Territorial está conformado por sectores que aún no se encuentran ocupados y con disponibilidad de suelo, colindando con la vía "Circunvalación Tramo 2", también con el ingreso al proyecto urbanístico "Sí Vivienda" del cantón Manta; por ende, se necesita que a este sector se lo dote de un plan estratégico que incluya herramientas para su desarrollo urbanístico, espacial, así como de uso, aprovechamiento y gestión del suelo ordenado y equilibrado que comprenda la implementación progresiva de infraestructura básica, servicios esenciales y complementarios. En razón de lo expuesto, se ha designado para este PIT, el tratamiento urbanístico de DESARROLLO.
CUP-UNC-PIT-19	PIT 19 DESARROLLO ISABEL MUENTES	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Este Polígono de Intervención Territorial situado en una zona perteneciente a la parroquia urbana "Isabel Muentes", limítrofe con el cantón Manta y con el suelo rural del cantón Montecristi, se determinó en razón de que, este sector no presenta procesos previos de urbanización, por consiguiente, resulta necesario su transformación para ser incorporada a la trama y estructura urbana existente, garantizando de forma progresiva el alcance de todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios, con la finalidad de lograr un desarrollo urbano equitativo que tienda a la consolidación futura de esta zona, mediante el diseño e implementación de políticas públicas, programas, proyectos y estrategias de gestión urbanística. Acorde a lo determinado para este PIT, se le asigna el tratamiento urbanístico de DESARROLLO.

CUP-UNC-PIT-20	PIT 20 PROTECCIÓN CERRO MONTECRISTI	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	El área que comprende este Polígono de Intervención Territorial, corresponde a las zonas adyacentes al Cerro Montecristi, extendiéndose desde las cercanías de sectores como “El Chorrillo”, pasando por el sector “Las Carmelitas”, “tras el Instituto 23 de octubre”, “extremo norte de la Cdla. Soraya”, luego tomando como límite la calle Rocafuerte y luego la paralela a la calle Pichincha (calle Primero de Mayo), hasta intersecarse con la Av. Manta y luego en dirección hacia la Vía a La Pila, lo cual incluye “Ciudad Alfaro”, “Paseo Lúdico” “Planta de Agua Potable” y el Barrio San José. Este polígono se determina con la finalidad de proteger las características paisajísticas de la zona, en complemento con la pendiente que presenta, garantizando también la protección de riesgo de deslizamientos o movimientos en masa que se pudieran presentar; para lo cual es necesario implementar estrategias y mecanismos naturales y antrópicos que permitan la restauración, estabilidad y conservación del suelo, lo cual incluye la restricción, regulación y control de la edificación. Acorde con las determinaciones establecidas para este PIT, se asigna el tratamiento urbanístico de CONSERVACION.

CAPÍTULO III
REGULACIÓN DE USOS GENERALES Y USOS ESPECÍFICOS EN SUELO RURAL Y URBANO

Artículo 130.- Aprovechamiento del suelo rural. – El aprovechamiento del suelo, estipula las determinaciones vinculantes o normativas de utilización del mismo, en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo a lo definido en la LOOTUGS y en el presente PUGS.

El uso representa la destinación asignada al suelo, en conformidad con la clasificación y subclasificación asignada en el presente plan;

La ocupación consiste en la distribución del volumen edificable sobre un terreno, considerando criterios de altura, dimensionamiento y localización de volumetrías, forma de las edificaciones, retiros y demás determinaciones morfológicas;

Edificabilidad general máxima o capacidad total de aprovechamiento constructivo sobre el suelo, y asignada a determinado polígono u otra unidad de planeamiento determinada en el PUGS;

Edificabilidad específica máxima es la capacidad de aprovechamiento constructivo sobre el suelo asignada a un determinado predio de forma detallada.

Artículo 131.- Usos generales del suelo rural.- El uso general en el cantón Montecristi, incluye las cuatro subclases de suelo rural: De Protección, De Producción, De Expansión Urbana y de Aprovechamiento Extractivo, de una forma que también se identifiquen zonas de regulación especial por sus características de homogeneidad, morfológicas, biofísicas y socioeconómicas particulares y las zonas fuera de estos polígonos consideradas como "agro", en el marco del Artículo 5 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que define que lo agrario incluye las actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, silvícolas, forestales, ecoturísticas, agro turísticas y de conservación relacionadas con el aprovechamiento productivo de la tierra rural.

Corresponden los siguientes usos generales en el suelo rural, los cuales se representan en el Catálogo de Mapas y Planos con la codificación USOS-MON-15:

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO A LA QUE PERTENECE	TRATAMIENTO	USOS GENERALES (definición conforme el Art. 33 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020)
PIT-SRPROT-14	Suelo Rural de Protección	Conservación	**USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA:** Es un uso de suelo rural destinado a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.
PIT-SRPROT-15			
PIT-SRPROT-16			
PIT-SRPROT-17			
PIT-SRPROT-18			
PIT-SRPROT-19			
PIT-SRPROT-20			
PIT-SRPROT-21			
PIT-SRPROT-22			
PIT-SRPROT-23			
PIT-SRPROT-24			
PIT-SRPROT-25			
PIT-SRP-01	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	**USO AGROPECUARIO:** Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en
PIT-SRP-07			
PIT-SRP-08			
PIT-SRP-09			

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO A LA QUE PERTENECE	TRATAMIENTO	USOS GENERALES (definición conforme el Art. 33 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020)
PIT-SRP-10			las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
PIT-SRP-11			
PIT-SRP-12			
PIT-SRP-13			
PIT-SRP-47			**USO INDUSTRIAL:** Es el uso de suelo rural destinado para la presencia de actividad industrial de variado impacto (bajo, mediano y alto impacto; alto riesgo), que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser: **Industrial de bajo impacto.-** Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros). **Industrial de mediano impacto.-** Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO A LA QUE PERTENECE	TRATAMIENTO	USOS GENERALES (definición conforme el Art. 33 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020)
PIT-SRP-48			compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas). **Industrial de alto impacto.-** Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.) **Industrial de Alto Riesgo.-** Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)
PIT-SREU-02	Suelo Rural de Expansión Urbana	Desarrollo	**USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** Es un uso de suelo rural destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.
PIT-SREU-04			
PIT-SREU-05			
PIT-SREU-06			

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO A LA QUE PERTENECE	TRATAMIENTO	USOS GENERALES (definición conforme el Art. 33 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020)
PIT-SREU-38			**USO RESIDENCIAL:** En el suelo rural este uso se destina para vivienda en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatible, una vez que se ha presentado y aprobado el respectivo Plan Parcial conforme lo determina la legislación, este suelo puede ser incorporado como suelo urbano si así lo requiere la planificación territorial del cantón.
PIT-SREU-39,			
PIT-SREU-40			
PIT-SREU-41			
PIT-SREU-42			
PIT-SREU-43			
PIT-SREU-44			
PIT-SREU-45			
PIT-SREU-46			
PIT-SREU-49			
PIT-SREU-50			
PIT-SREU-47			**USO INDUSTRIAL:** Es un uso de suelo rural destinado para la presencia de actividad industrial de variado impacto (bajo, mediano y alto impacto; alto riesgo), que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser: **Industrial de bajo impacto.-** Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de
PIT-SREU-48			

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO A LA QUE PERTENECE	TRATAMIENTO	USOS GENERALES (definición conforme el Art. 33 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020)
PIT-SREU-03			personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros). **Industrial de mediano impacto.-** Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas). **Industrial del alto impacto.-** Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.) **Industrial de Alto Riesgo.-** Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO A LA QUE PERTENECE	TRATAMIENTO	USOS GENERALES (definición conforme el Art. 33 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020)
PIT-SRAP-26	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo	Mitigación	**USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO:** Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.
PIT-SRAP-27			
PIT-SRAP-28			
PIT-SRAP-29			
PIT-SRAP-30			
PIT-SRAP-31			
PIT-SRAP-32			
PIT-SRAP-33			
PIT-SRAP-34			
PIT-SRAP-35			
PIT-SRAP-36			
PIT-SRAP-37			
PIT-SRAP-51			

Artículo 132.- Usos específicos del suelo rural. – Generados como la actividad específica a detallar y particularizar a partir de las disposiciones del uso general en los predios o en las zonas concretas del territorio, aplicando las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, de acuerdo a lo estipulado en la Ley:

Uso principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona;

Uso complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica;

Uso restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones;

Uso prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos;

Para los usos específicos del territorio rural del Cantón Montecristi, relacionados con el uso general, se definen de la siguiente manera y se representan en el Catálogo de Mapas y Planos.

Los usos específicos tendrán asociados los siguientes códigos y corresponderá a las actividades de la siguiente base de datos:

USO GENERAL: USO AGROPECUARIO (AGROP)			
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**ACTIVIDADES**
Agropecuario 1	AGROP-1	Sistemas agropecuarios convencionales	Cultivo de hortalizas y árboles frutales; crianza de animales para consumo familiar e intercambio comercial reducido, cultivo de especies maderables, pastizales, aprovechamiento forestal, actividades agro-turísticas, viviendas aisladas unifamiliares para propietarios; el desarrollo de las actividades mencionadas a escala familiar en el suelo rural.
Agropecuario 2	AGROP-2	Servicios agropecuarios	Infraestructura Complementaria a la producción Agropecuaria, bodegas, centros de acopio, actividades veterinarias, zootecnia, ubicados en el suelo rural.
Agropecuario 3	AGROP-3	Actividades sostenibles	Actividades de Apicultura, Actividades de Policultivos y Cultivos perennes, Agroforestería, Conservación y Producción, ubicados en el suelo rural.
Agropecuario 4	AGROP-4	Producción Restringida	Producción en el suelo rural, vulnerable a eventos naturales adversos.
Avicultura	AVI-1	Avicultura	Establecimientos o lugares en el suelo rural, dedicados a la cría de aves.
USO GENERAL: USO ACUÍCOLA (ACUA)			
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**ACTIVIDADES**
Acuacultura	ACUA-1	Acuícola / Piscícola	Recolección, crianza o captura de peces, crustáceos, moluscos y otros organismos acuáticos mediante recursos pesqueros marinos, de agua dulce o salada, desarrollada en el suelo rural.

USO GENERAL: EQUIPAMIENTO (EQ)			
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**ACTIVIDADES**
Equipamiento rural	EQR	Equipamientos rurales	Equipamiento e Infraestructura local de almacenamiento y comercio, infraestructura eléctrica y telecomunicaciones, infraestructura de riego y drenaje permanente, ubicados en suelo rural.
Agroindustrial 1	AGRIN-1	Agroindustria productiva	Producción y procesamiento de productos agropecuarios, preparación y almacenamiento de balanceado, ubicados en el suelo rural
Agroindustrial 2	AGRIN-2	Agroindustria administrativa	Actividades administrativas de la agroindustria y del comercio, ubicadas en el suelo rural.
Agroindustrial 3	AGRIN-3	Agroindustria manufacturera	Embotellamiento de bebidas alimenticias y no alcohólicas, industria manufacturera: pescado, carnes, lácteos, conservas alimenticias, productos agrícolas y semillas, tratamiento, envasado y distribución de agua purificada, fabricación de chifles y similares, desarrollado en el suelo rural.
USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS (COMERS)			
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**USO ESPECÍFICO**	**USO ESPECÍFICO**
Comercio Zonal	CZ	Ventas al por mayor, etc.	Venta al por mayor de bebidas no alcohólicas (jugos, gaseosas, agua mineral, etc.), Venta al Por Mayor de Productos Farmacéuticos, Venta al por mayor de flores y plantas, Venta al por mayor de textiles, Venta al por mayor de aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar, Venta al por mayor de equipo sanitario y fontanería (bañeras, inodoros, lavabos tocadores y otra porcelana sanitaria) incluye artículos para la instalación sanitaria: tubos,

			tuberías, accesorios, grifos, derivaciones, conexiones, tuberías de caucho, etcétera, Venta al Por Mayor de Pinturas, Barnices y Lacas.
Comercios Varios	CVAR	Ventas al por mayor, alquiler de bodegas, patios para vehículos y maquinarias, etc.	Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores, fabricación de juegos eléctricos, electrónicos, video juegos, Actividades de supervisión a distancia de sistemas electrónicos de seguridad, como los de alarma contra robos y contra incendios, incluido su instalación y mantenimiento, la unidad que lleva a cabo esta actividad puede dedicarse también a la venta de estos sistemas de seguridad, Actividades de desinfección, desratización y exterminio de plagas. Venta de sombreros de paja toquilla, artesanías, mimbre, arcilla, Alquiler de bodegas (almacenaje), Alquiler de patios para vehículos y maquinarias, Alquiler de otros tipos de maquinarias y equipo N.C.P, Fabricación de fundas (forros) o cobertores de asientos para automóviles, fundas para maquinarias, muebles, neumáticos, etcétera.
Comercio Agropecuario	CAGR	Venta de productos agropecuarios	Venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes
Comercio Especial	C_ESP	Venta de vehículos, maquinarias, equipos (incluido los agropecuarios), venta al por mayor de materiales de construcción, espectáculos de rodeo entre otros espectáculos de diversión y circenses.	Venta de vehículos automotores, Venta al por mayor de maquinarias equipos y materiales, Venta al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios: arados, esparcidoras de estiércol, trilladoras, máquinas de ordeñar, máquinas utilizadas en la avicultura y la apicultura, tractores utilizados en actividades agropecuarias y silvícolas, etcétera. Actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos: almacenes para mercancías diversas, almacenamiento de productos en zonas francas, Venta al por mayor de materiales de construcción, Artículos de ferretería y equipo y materiales de fontanería y

			calefacción, Actividades de parques de diversión y centros similares, Espectáculos circenses y de títeres, Espectáculos de rodeo.
Supermercados	MERC-S	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de productos alimenticios, bebidas, tabaco en supermercados o carnes (frigo).	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de gran variedad de productos en supermercados como productos alimenticios, bebidas o tabaco, venta al por mayor y menor de carnes (frigo).
Hospedaje	H	Infraestructura de hospedaje, moteles	Infraestructura de Hospedaje, moteles.
Comercio Restringido	C-RESTR	Venta al por menor de combustibles líquidos, venta al por menor de combustibles gaseosos, actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos, entre otros.	Venta al por menor de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados, Venta al por mayor de combustibles gaseosos: gas licuado de petróleo GLP, gas de alumbrado, gas de gasógeno, etc., Venta al por menor de productos no alimenticios N.C.P.: materiales de limpieza, armas y municiones, etcétera, en establecimientos especializados, Otras actividades de esparcimiento y recreativas (excepto las de parques de atracciones y parques temáticos) no clasificadas en otra parte, incluye la gestión de estaciones de esquí, galleras, plazas de toros, etcétera, Fabricación de muebles de madera y sus partes: para el hogar, oficinas, talleres, hoteles, restaurantes, iglesias, escuelas, muebles especiales para locales comerciales, muebles para máquinas de coser, televisiones, etcétera. Actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos: tanques de almacenamiento, etcétera.

USO GENERAL: APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO (AE)			
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**ACTIVIDADES**
Minería	MINAE	Minería	Explotación en el suelo rural de minas y canteras, actividades de apoyo y complementarias a la explotación de minas y canteras, fabricación de asfalto.
USO GENERAL: PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)			
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**ACTIVIDADES**
Protección Natural Rural	PNR	Protección Áreas del SNAP y BVP	Protección del suelo rural correspondiente al Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SNAP "Refugio de Vida Silvestre Marino - Costero Pacoche"; protección del suelo correspondiente a los Bosques y Vegetación Protectora - BVP "Colinas Circundantes a Portoviejo" y "Sancán y Cerro Montecristi".
Conservación Rural	PCR	Conservación y Gestión de las Áreas Bajo Conservación (PSB)	Conservación y gestión del suelo rural de las Áreas Bajo Conservación PSB "Comuna La Pila", "Comuna Bajo de Afuera", "Comuna Bajo del Pechiche".
Protección de Zonas Costeras	PZCR	Protección de las playas de mar	Protección, Gestión y conservación de las zonas costeras, constituidas por el área intermareal, la cual se encuentra cubierta y descubierta de forma alternativa según el flujo y reflujo o pleamar y bajamar de las aguas oceánicas.
USO GENERAL: PROTECCIÓN DE RIESGOS (PR)			
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**ACTIVIDADES**
Protección de Ríos, Quebradas, Pendientes y Taludes	PRR	Protección para áreas circundantes a ríos, quebradas, pendientes y taludes	Áreas de cauces de ríos, quebradas, pendientes y taludes en el área rural, como barreras de protección y reducción de riesgos en el suelo rural, se considera el retiro mínimo de 15 metros de los márgenes, a partir del borde exterior de estos elementos naturales.

USO GENERAL: RESIDENCIAL (R)			
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**ACTIVIDADES**
Residencial de baja densidad	R-1	Vivienda unifamiliar de baja densidad y poca altura	Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
Residencial de mediana densidad	R-2	Viviendas y comercio	Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
Residencial de alta densidad	R-3	Viviendas, comercio y otros equipamientos compatibles	Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.
Residencial de uso rural	RUR	Viviendas en zona rural de poca altura y materiales diversos	Viviendas unifamiliares en el suelo rural, asociadas o no con actividades de agricultura, ganadería u otras actividades productivas y económicas de subsistencia y comercio al por menor.
USO INDUSTRIAL (I)			
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**ACTIVIDADES**
Industrial de Bajo Impacto	IBI	Industrias o talleres pequeños	Industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

Industrial de Mediano Impacto	IMI	Industrias que producen ruidos, vibración y olores	Industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).
Industrial de Alto Impacto	IAI	Industrias con emisiones peligrosas de combustión, ruidos, vibración, residuos sólidos	Industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
Industrial de Alto Riesgo	IAR	Industrias con actividades de impacto crítico al ambiente y alto riesgo de incendio	Industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

De esta manera, se han determinado las siguientes compatibilidades:

Para fines de interpretación de las siguientes tablas se establece las siguientes siglas en la columna de compatibilidad:

P = Principal;

C = Complementario;

R = Restringido;

PR = Prohibido.

USO GENERAL: USO AGROPECUARIO (AGROP)						
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**COMPATIBILIDAD**			
			P	**C**	**R**	**PR**
Agropecuario 1	AGROP-1	Sistemas agropecuarios convencionales	X			
Agropecuario 2	AGROP-2	Servicios agropecuarios		X		

Agropecuario 3	AGROP-3	Actividades sostenibles	X			
Agropecuario 4	AGROP-4	Producción Restringida			X	
Avicultura	AVI-1	Avicultura		X		
Acuacultura	ACUA-1	Acuícola / Piscícola				X
Equipamiento rural	EQR	Equipamientos rurales			X	
Agroindustrial 1	AGRIN-1	Agroindustria productiva				X
Agroindustrial 2	AGRIN-2	Agroindustria administrativa				X
Agroindustrial 3	AGRIN-3	Agroindustria manufacturera				X
Comercio Zonal	CZ	Ventas al por mayor, etc.			X	
Comercios Varios	CVAR	Ventas al por mayor, alquiler de bodegas, patios para vehículos y maquinarias, etc.			X	
Comercio Agropecuario	CAGR	Venta de productos agropecuarios		X		
Comercio Especial	C_ESP	Venta de vehículos, maquinarias, equipos (incluido los agropecuarios), venta al por mayor de materiales de construcción, espectáculos de rodeo entre otros espectáculos de diversión y circenses.				X
Supermercados	MERC-S	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de productos alimenticios, bebidas, tabaco en supermercados o carnes (frigo).				X
Hospedaje	H	Infraestructura de hospedaje, moteles				X
Comercio Restringido	C-RESTR	Venta al por menor de combustibles líquidos, venta al por menor de combustibles gaseosos, actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos, entre otros.				X

Minería	MINAE	Minería				X
Protección Natural Rural	PNR	Protección Áreas del SNAP y BVP				X
Conservación Rural	PCR	Conservación y Gestión de las Áreas Bajo Conservación (PSB)				X
Protección de Zonas Costeras	PZCR	Protección de las playas de mar				X
Protección de Ríos, Quebradas, Pendientes y Taludes	PRR	Protección para áreas circundantes a ríos, quebradas, pendientes y taludes				X
Residencial de baja densidad	R-1	Vivienda unifamiliar de baja densidad y poca altura				X
Residencial de mediana densidad	R-2	Viviendas y comercio				X
Residencial de alta densidad	R-3	Viviendas, comercio y otros equipamientos compatibles				X
Residencial de uso rural	RUR	Viviendas unifamiliares en el suelo rural, asociadas o no con actividades de agricultura, ganadería u otras actividades productivas y económicas de subsistencia y comercio al por menor.		X		
Industrial de Bajo Impacto	IBI	Industrias o talleres pequeños			X	
Industrial de Mediano Impacto	IMI	Industrias que producen ruidos, vibración y olores			X	
Industrial de Alto Impacto	IAI	Industrias con emisiones peligrosas de combustión, ruidos, vibración, residuos sólidos			X	
Industrial de Alto Riesgo	IAR	Industrias con actividades de impacto crítico al ambiente y alto riesgo de incendio				X

USO GENERAL: USO ACUÍCOLA (ACUA)						
USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
Agropecuario 1	AGROP-1	Sistemas agropecuarios convencionales			X	
Agropecuario 2	AGROP-2	Servicios agropecuarios			X	
Agropecuario 3	AGROP-3	Actividades sostenibles		X		
Agropecuario 4	AGROP-4	Producción Restringida			X	
Avicultura	AVI-1	Avicultura		X		
Acuacultura	ACUA-1	Acuícola / Piscícola	X			
Equipamiento rural	EQR	Equipamientos rurales			X	
Agroindustrial 1	AGRIN-1	Agroindustria productiva				X
Agroindustrial 2	AGRIN-2	Agroindustria administrativa				X
Agroindustrial 3	AGRIN-3	Agroindustria manufacturera				X
Comercio Zonal	CZ	Ventas al por mayor, etc.				X
Comercios Varios	CVAR	Ventas al por mayor, alquiler de bodegas, patios para vehículos y maquinarias, etc.				X
Comercio Agropecuario	CAGR	Venta de productos agropecuarios			X	
Comercio Especial	C_ESP	Venta de vehículos, maquinarias, equipos (incluido los agropecuarios), venta al por mayor de materiales de construcción, espectáculos de rodeo entre otros espectáculos de diversión y circenses.				X
Supermercados	MERC-S	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de productos alimenticios, bebidas, tabaco en supermercados o carnes (frigo).				X

Hospedaje	H	Infraestructura de hospedaje, moteles				X
Comercio Restringido	C-RESTR	Venta al por menor de combustibles líquidos, venta al por menor de combustibles gaseosos, actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos, entre otros.				X
Minería	MINAE	Minería				X
Protección Natural Rural	PNR	Protección Áreas del SNAP y BVP				X
Conservación Rural	PCR	Conservación y Gestión de las Áreas Bajo Conservación (PSB)				X
Protección de Zonas Costeras	PZCR	Protección de las playas de mar				X
Protección de Ríos, Quebradas, Pendientes y Taludes	PRR	Protección para áreas circundantes a ríos, quebradas, pendientes y taludes				X
Residencial de baja densidad	R-1	Vivienda unifamiliar de baja densidad y poca altura				X
Residencial de mediana densidad	R-2	Viviendas y comercio				X
Residencial de alta densidad	R-3	Viviendas, comercio y otros equipamientos compatibles				X
Residencial de uso rural	RUR	Viviendas unifamiliares en el suelo rural, asociadas o no con actividades de agricultura, ganadería u otras actividades productivas y económicas de subsistencia y comercio al por menor.		X		
Industrial de Bajo Impacto	IBI	Industrias o talleres pequeños			X	
Industrial de Mediano Impacto	IMI	Industrias que producen ruidos, vibración y olores			X	

Industrial de Alto Impacto	IAI	Industrias con emisiones peligrosas de combustión, ruidos, vibración, residuos sólidos			X	
Industrial de Alto Riesgo	IAR	Industrias con actividades de impacto crítico al ambiente y alto riesgo de incendio				X

USO GENERAL: USO EQUIPAMIENTO (EQ)						
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**COMPATIBILIDAD**			
			P	**C**	**R**	**PR**
Agropecuario 1	AGROP-1	Sistemas agropecuarios convencionales				X
Agropecuario 2	AGROP-2	Servicios agropecuarios	X			
Agropecuario 3	AGROP-3	Actividades sostenibles				X
Agropecuario 4	AGROP-4	Producción Restringida				X
Avicultura	AVI-1	Avicultura				X
Acuacultura	ACUA-1	Acuícola / Piscícola				X
Equipamiento rural	EQR	Equipamientos rurales	X			
Agroindustrial 1	AGRIN-1	Agroindustria productiva	X			
Agroindustrial 2	AGRIN-2	Agroindustria administrativa	X			
Agroindustrial 3	AGRIN-3	Agroindustria manufacturera	X			
Comercio Zonal	CZ	Ventas al por mayor, etc.			X	
Comercios Varios	CVAR	Ventas al por mayor, alquiler de bodegas, patios para vehículos y maquinarias, etc.			X	
Comercio Agropecuario	CAGR	Venta de productos agropecuarios			X	
Comercio Especial	C_ESP	Venta de vehículos, maquinarias, equipos (incluido los agropecuarios), venta al por mayor de materiales de construcción, espectáculos de rodeo entre otros espectáculos de diversión y circenses.			X	

Supermercados	MERC-S	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de productos alimenticios, bebidas, tabaco en supermercados o carnes (frigo).			X	
Hospedaje	H	Infraestructura de hospedaje, moteles			X	
Comercio Restringido	C-RESTR	Venta al por menor de combustibles líquidos, venta al por menor de combustibles gaseosos, actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos, entre otros.			X	
Minería	MINAE	Minería				X
Protección Natural Rural	PNR	Protección Áreas del SNAP y BVP				X
Conservación Rural	PCR	Conservación y Gestión de las Áreas Bajo Conservación (PSB)				X
Protección de Zonas Costeras	PZCR	Protección de las playas de mar				X
Protección de Ríos, Quebradas, Pendientes y Taludes	PRR	Protección para áreas circundantes a ríos, quebradas, pendientes y taludes				X
Residencial de baja densidad	R-1	Vivienda unifamiliar de baja densidad y poca altura				X
Residencial de mediana densidad	R-2	Viviendas y comercio				X
Residencial de alta densidad	R-3	Viviendas, comercio y otros equipamientos compatibles				X
Residencial de uso rural	RUR	Viviendas unifamiliares en el suelo rural, asociadas o no con actividades de agricultura, ganadería u otras actividades productivas y económicas de subsistencia y comercio al por menor.			X	

Industrial de Bajo Impacto	IBI	Industrias o talleres pequeños			X	
Industrial de Mediano Impacto	IMI	Industrias que producen ruidos, vibración y olores			X	
Industrial de Alto Impacto	IAI	Industrias con emisiones peligrosas de combustión, ruidos, vibración, residuos sólidos			X	
Industrial de Alto Riesgo	IAR	Industrias con actividades de impacto crítico al ambiente y alto riesgo de incendio				X

USO GENERAL: USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (COMERS)						
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**COMPATIBILIDAD**			
			P	**C**	**R**	**PR**
Agropecuario 1	AGROP-1	Sistemas agropecuarios convencionales				X
Agropecuario 2	AGROP-2	Servicios agropecuarios				X
Agropecuario 3	AGROP-3	Actividades sostenibles				X
Agropecuario 4	AGROP-4	Producción Restringida				X
Avicultura	AVI-1	Avicultura				X
Acuacultura	ACUA-1	Acuícola / Piscícola				X
Equipamiento rural	EQR	Equipamientos rurales		X		
Agroindustrial 1	AGRIN-1	Agroindustria productiva		X		
Agroindustrial 2	AGRIN-2	Agroindustria administrativa		X		
Agroindustrial 3	AGRIN-3	Agroindustria manufacturera		X		
Comercio Zonal	CZ	Ventas al por mayor, etc.		X		
Comercios Varios	CVAR	Ventas al por mayor, alquiler de bodegas, patios para vehículos y maquinarias, etc.	X			
Comercio Agropecuario	CAGR	Venta de productos agropecuarios	X			

Comercio Especial	C_ESP	Venta de vehículos, maquinarias, equipos (incluido los agropecuarios), venta al por mayor de materiales de construcción, espectáculos de rodeo entre otros espectáculos de diversión y circenses.	X			
Supermercados	MERC-S	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de productos alimenticios, bebidas, tabaco en supermercados o carnes (frigo).	X			
Hospedaje	H	Infraestructura de hospedaje, moteles	X			
Comercio Restringido	C-RESTR	Venta al por menor de combustibles líquidos, venta al por menor de combustibles gaseosos, actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos, entre otros.	X			
Minería	MINAE	Minería				X
Protección Natural Rural	PNR	Protección Áreas del SNAP y BVP				X
Conservación Rural	PCR	Conservación y Gestión de las Áreas Bajo Conservación (PSB)				X
Protección de Zonas Costeras	PZCR	Protección de las playas de mar				X
Protección de Ríos, Quebradas, Pendientes y Taludes	PRR	Protección para áreas circundantes a ríos, quebradas, pendientes y taludes				X
Residencial de baja densidad	R-1	Vivienda unifamiliar de baja densidad y poca altura				X
Residencial de mediana densidad	R-2	Viviendas y comercio				X
Residencial de alta densidad	R-3	Viviendas, comercio y otros equipamientos compatibles				X

Residencial de uso rural	RUR	Viviendas unifamiliares en el suelo rural, asociadas o no con actividades de agricultura, ganadería u otras actividades productivas y económicas de subsistencia y comercio al por menor.			X	
Industrial de Bajo Impacto	IBI	Industrias o talleres pequeños			X	
Industrial de Mediano Impacto	IMI	Industrias que producen ruidos, vibración y olores				X
Industrial de Alto Impacto	IAI	Industrias con emisiones peligrosas de combustión, ruidos, vibración, residuos sólidos				X
Industrial de Alto Riesgo	IAR	Industrias con actividades de impacto crítico al ambiente y alto riesgo de incendio				X

USO GENERAL: USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO (AE)						
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**COMPATIBILIDAD**			
			P	**C**	**R**	**PR**
Agropecuario 1	AGROP-1	Sistemas agropecuarios convencionales				X
Agropecuario 2	AGROP-2	Servicios agropecuarios				X
Agropecuario 3	AGROP-3	Actividades sostenibles				X
Agropecuario 4	AGROP-4	Producción Restringida				X
Avicultura	AVI-1	Avicultura				X
Acuacultura	ACUA-1	Acuícola / Piscícola				X
Equipamiento rural	EQR	Equipamientos rurales				X
Agroindustrial 1	AGRIN-1	Agroindustria productiva				X
Agroindustrial 2	AGRIN-2	Agroindustria administrativa				X
Agroindustrial 3	AGRIN-3	Agroindustria manufacturera				X
Comercio Zonal	CZ	Ventas al por mayor, etc.				X

Comercios Varios	CVAR	Ventas al por mayor, alquiler de bodegas, patios para vehículos y maquinarias, etc.				X
Comercio Agropecuario	CAGR	Venta de productos agropecuarios				X
Comercio Especial	C_ESP	Venta de vehículos, maquinarias, equipos (incluido los agropecuarios), venta al por mayor de materiales de construcción, espectáculos de rodeo entre otros espectáculos de diversión y circenses.				X
Supermercados	MERC-S	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de productos alimenticios, bebidas, tabaco en supermercados o carnes (frigo).				X
Hospedaje	H	Infraestructura de hospedaje, moteles				X
Comercio Restringido	C-RESTR	Venta al por menor de combustibles líquidos, venta al por menor de combustibles gaseosos, actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos, entre otros.				X
Minería	MINAE	Minería	X			
Protección Natural Rural	PNR	Protección Áreas del SNAP y BVP				X
Conservación Rural	PCR	Conservación y Gestión de las Áreas Bajo Conservación (PSB)				X
Protección de Zonas Costeras	PZCR	Protección de las playas de mar				X
Protección de Ríos, Quebradas, Pendientes y Taludes	PRR	Protección para áreas circundantes a ríos, quebradas, pendientes y taludes		X		
Residencial de baja densidad	R-1	Vivienda unifamiliar de baja densidad y poca altura				X

Residencial de mediana densidad	R-2	Viviendas y comercio				X
Residencial de alta densidad	R-3	Viviendas, comercio y otros equipamientos compatibles				X
Residencial de uso rural	RUR	Viviendas unifamiliares en el suelo rural, asociadas o no con actividades de agricultura, ganadería u otras actividades productivas y económicas de subsistencia y comercio al por menor.				X
Industrial de Bajo Impacto	IBI	Industrias o talleres pequeños				X
Industrial de Mediano Impacto	IMI	Industrias que producen ruidos, vibración y olores			X	
Industrial de Alto Impacto	IAI	Industrias con emisiones peligrosas de combustión, ruidos, vibración, residuos sólidos			X	
Industrial de Alto Riesgo	IAR	Industrias con actividades de impacto crítico al ambiente y alto riesgo de incendio			X	

USO GENERAL: USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)						
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**COMPATIBILIDAD**			
			P	**C**	**R**	**PR**
Agropecuario 1	AGROP-1	Sistemas agropecuarios convencionales				X
Agropecuario 2	AGROP-2	Servicios agropecuarios				X
Agropecuario 3	AGROP-3	Actividades sostenibles				X
Agropecuario 4	AGROP-4	Producción Restringida				X
Avicultura	AVI-1	Avicultura				X
Acuacultura	ACUA-1	Acuícola / Piscícola				X
Equipamiento rural	EQR	Equipamientos rurales				X

Agroindustrial 1	AGRIN-1	Agroindustria productiva				X
Agroindustrial 2	AGRIN-2	Agroindustria administrativa				X
Agroindustrial 3	AGRIN-3	Agroindustria manufacturera				X
Comercio Zonal	CZ	Ventas al por mayor, etc.				X
Comercios Varios	CVAR	Ventas al por mayor, alquiler de bodegas, patios para vehículos y maquinarias, etc.				X
Comercio Agropecuario	CAGR	Venta de productos agropecuarios				X
Comercio Especial	C_ESP	Venta de vehículos, maquinarias, equipos (incluido los agropecuarios), venta al por mayor de materiales de construcción, espectáculos de rodeo entre otros espectáculos de diversión y circenses.				X
Supermercados	MERC-S	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de productos alimenticios, bebidas, tabaco en supermercados o carnes (frigo).				X
Hospedaje	H	Infraestructura de hospedaje, moteles				X
Comercio Restringido	C-RESTR	Venta al por menor de combustibles líquidos, venta al por menor de combustibles gaseosos, actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos, entre otros.				X
Comercio Prohibido Rural	C-PROH-RUR	Actividades y servicios de contenido erótico				X
Minería	MINAE	Minería				X
Protección Natural Rural	PNR	Protección Áreas del SNAP y BVP	X			
Conservación Rural	PCR	Conservación y Gestión de las Áreas Bajo Conservación (PSB)	X			
Protección de Zonas Costeras	PZCR	Protección de las playas de mar	X			

Protección de Ríos, Quebradas, Pendientes y Taludes	PRR	Protección para áreas circundantes a ríos, quebradas, pendientes y taludes			X	
Residencial de baja densidad	R-1	Vivienda unifamiliar de baja densidad y poca altura				X
Residencial de mediana densidad	R-2	Viviendas y comercio				X
Residencial de alta densidad	R-3	Viviendas, comercio y otros equipamientos compatibles				X
Residencial de Uso Rural	RUR	Viviendas unifamiliares en el suelo rural, asociadas o no con actividades de agricultura, ganadería u otras actividades productivas y económicas de subsistencia y comercio al por menor.				X
Industrial de Bajo Impacto	IBI	Industrias o talleres pequeños				X
Industrial de Mediano Impacto	IMI	Industrias que producen ruidos, vibración y olores				X
Industrial de Alto Impacto	IAI	Industrias con emisiones peligrosas de combustión, ruidos, vibración, residuos sólidos				X
Industrial de Alto Riesgo	IAR	Industrias con actividades de impacto crítico al ambiente y alto riesgo de incendio				X

USO GENERAL: USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (PR)						
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**COMPATIBILIDAD**			
			P	**C**	**R**	**PR**
Agropecuario 1	AGROP-1	Sistemas agropecuarios convencionales				X
Agropecuario 2	AGROP-2	Servicios agropecuarios				X
Agropecuario 3	AGROP-3	Actividades sostenibles				X

Agropecuario 4	AGROP-4	Producción Restringida				X
Avicultura	AVI-1	Avicultura				X
Acuacultura	ACUA-1	Acuícola / Piscícola				X
Equipamiento rural	EQR	Equipamientos rurales				X
Agroindustrial 1	AGRIN-1	Agroindustria productiva				X
Agroindustrial 2	AGRIN-2	Agroindustria administrativa				X
Agroindustrial 3	AGRIN-3	Agroindustria manufacturera				X
Comercio Zonal	CZ	Ventas al por mayor, etc.				X
Comercios Varios	CVAR	Ventas al por mayor, alquiler de bodegas, patios para vehículos y maquinarias, etc.				X
Comercio Agropecuario	CAGR	Venta de productos agropecuarios				X
Comercio Especial	C_ESP	Venta de vehículos, maquinarias, equipos (incluido los agropecuarios), venta al por mayor de materiales de construcción, espectáculos de rodeo entre otros espectáculos de diversión y circenses.				X
Supermercados	MERC-S	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de productos alimenticios, bebidas, tabaco en supermercados o carnes (frigo).				X
Hospedaje	H	Infraestructura de hospedaje, moteles				X
Comercio Prohibido Rural	C-PROH-RUR	Actividades y servicios de contenido erótico				X
Minería	MINAE	Minería				X
Protección Natural Rural	PNR	Protección Áreas del SNAP y BVP			X	
Conservación Rural	PCR	Conservación y Gestión de las Áreas Bajo Conservación (PSB)			X	

Protección de Zonas Costeras	PZCR	Protección de las playas de mar			X	
Protección de Ríos, Quebradas, Pendientes y Taludes	PRR	Protección para áreas circundantes a ríos, quebradas, pendientes y taludes	X			
Residencial de baja densidad	R-1	Vivienda unifamiliar de baja densidad y poca altura				X
Residencial de mediana densidad	R-2	Viviendas y comercio				X
Residencial de alta densidad	R-3	Viviendas, comercio y otros equipamientos compatibles				X
Residencial de Uso Rural	RUR	Viviendas unifamiliares en el suelo rural, asociadas o no con actividades de agricultura, ganadería u otras actividades productivas y económicas de subsistencia y comercio al por menor.				X
Industrial de Bajo Impacto	IBI	Industrias o talleres pequeños				X
Industrial de Mediano Impacto	IMI	Industrias que producen ruidos, vibración y olores				X
Industrial de Alto Impacto	IAI	Industrias con emisiones peligrosas de combustión, ruidos, vibración, residuos sólidos				X
Industrial de Alto Riesgo	IAR	Industrias con actividades de impacto crítico al ambiente y alto riesgo de incendio				X

USO GENERAL: USO RESIDENCIAL (R)						
USO ESPECÍFICO	**CÓDIGO**	**DESCRIPCIÓN DE USOS**	**COMPATIBILIDAD**			
			P	**C**	**R**	**PR**
Agropecuario 1	AGROP-1	Sistemas agropecuarios convencionales				X
Agropecuario 2	AGROP-2	Servicios agropecuarios				X

Agropecuario 3	AGROP-3	Actividades sostenibles				X
Agropecuario 4	AGROP-4	Producción Restringida				X
Avicultura	AVI-1	Avicultura				X
Acuacultura	ACUA-1	Acuícola / Piscícola				X
Equipamiento rural	EQR	Equipamientos rurales			X	
Agroindustrial 1	AGRIN-1	Agroindustria productiva				X
Agroindustrial 2	AGRIN-2	Agroindustria administrativa				X
Agroindustrial 3	AGRIN-3	Agroindustria manufacturera				X
Comercio Zonal	CZ	Ventas al por mayor, etc.				X
Comercios Varios	CVAR	Ventas al por mayor, alquiler de bodegas, patios para vehículos y maquinarias, etc.				X
Comercio Agropecuario	CAGR	Venta de productos agropecuarios			X	
Comercio Especial	C_ESP	Venta de vehículos, maquinarias, equipos (incluido los agropecuarios), venta al por mayor de materiales de construcción, espectáculos de rodeo entre otros espectáculos de diversión y circenses.				X
Supermercados	MERC-S	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de productos alimenticios, bebidas, tabaco en supermercados o carnes (frigo).				X
Hospedaje	H	Infraestructura de hospedaje, moteles				X
Comercio Restringido	C-RESTR	Venta al por menor de combustibles líquidos, venta al por menor de combustibles gaseosos, actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos, entre otros.				X
Minería	MINAE	Minería				X

Protección Natural Rural	PNR	Protección Áreas del SNAP y BVP				X
Conservación Rural	PCR	Conservación y Gestión de las Áreas Bajo Conservación (PSB)				X
Protección de Zonas Costeras	PZCR	Protección de las playas de mar				X
Protección de Ríos, Quebradas, Pendientes y Taludes	PRR	Protección para áreas circundantes a ríos, quebradas, pendientes y taludes				X
Residencial de baja densidad	R-1	Vivienda unifamiliar de baja densidad y poca altura	X			
Residencial de mediana densidad	R-2	Viviendas y comercio	X			
Residencial de alta densidad	R-3	Viviendas, comercio y otros equipamientos compatibles	X			
Residencial de Uso Rural	RUR	Viviendas unifamiliares en el suelo rural, asociadas o no con actividades de agricultura, ganadería u otras actividades productivas y económicas de subsistencia y comercio al por menor.	X			
Industrial de Bajo Impacto	IBI	Industrias o talleres pequeños			X	
Industrial de Mediano Impacto	IMI	Industrias que producen ruidos, vibración y olores			X	
Industrial de Alto Impacto	IAI	Industrias con emisiones peligrosas de combustión, ruidos, vibración, residuos sólidos				X
Industrial de Alto Riesgo	IAR	Industrias con actividades de impacto crítico al ambiente y alto riesgo de incendio				X

USO GENERAL: USO INDUSTRIAL (R)						
USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
Agropecuario 1	AGROP-1	Sistemas agropecuarios convencionales				X
Agropecuario 2	AGROP-2	Servicios agropecuarios				X
Agropecuario 3	AGROP-3	Actividades sostenibles				X
Agropecuario 4	AGROP-4	Producción Restringida				X
Avicultura	AVI-1	Avicultura				X
Acuacultura	ACUA-1	Acuícola / Piscícola				X
Equipamiento rural	EQR	Equipamientos rurales			X	
Agroindustrial 1	AGRIN-1	Agroindustria productiva			X	
Agroindustrial 2	AGRIN-2	Agroindustria administrativa			X	
Agroindustrial 3	AGRIN-3	Agroindustria manufacturera			X	
Comercio Zonal	CZ	Ventas al por mayor, etc.				X
Comercios Varios	CVAR	Ventas al por mayor, alquiler de bodegas, patios para vehículos y maquinarias, etc.			X	
Comercio Agropecuario	CAGR	Venta de productos agropecuarios			X	
Comercio Especial	C_ESP	Venta de vehículos, maquinarias, equipos (incluido los agropecuarios), venta al por mayor de materiales de construcción, espectáculos de rodeo entre otros espectáculos de diversión y circenses.				X
Supermercados	MERC-S	Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, venta al por menor de productos alimenticios, bebidas, tabaco en supermercados o carnes (frigo).				X
Hospedaje	H	Infraestructura de hospedaje, moteles				X
Comercio Restringido	C-RESTR	Venta al por menor de combustibles líquidos, venta al por menor de combustibles gaseosos, actividades de almacenamiento y depósito para				X

		todo tipo de productos, entre otros.				
Minería	MINAE	Minería				X
Protección Natural Rural	PNR	Protección Áreas del SNAP y BVP				X
Conservación Rural	PCR	Conservación y Gestión de las Áreas Bajo Conservación (PSB)				X
Protección de Zonas Costeras	PZCR	Protección de las playas de mar				X
Protección de Ríos, Quebradas, Pendientes y Taludes	PRR	Protección para áreas circundantes a ríos, quebradas, pendientes y taludes				X
Residencial de baja densidad	R-1	Vivienda unifamiliar de baja densidad y poca altura				X
Residencial de mediana densidad	R-2	Viviendas y comercio				X
Residencial de alta densidad	R-3	Viviendas, comercio y otros equipamientos compatibles				X
Residencial de Uso Rural	RUR	Viviendas unifamiliares en el suelo rural, asociadas o no con actividades de agricultura, ganadería u otras actividades productivas y económicas de subsistencia y comercio al por menor.			X	
Industrial de Bajo Impacto	IBI	Industrias o talleres pequeños	X			
Industrial de Mediano Impacto	IMI	Industrias que producen ruidos, vibración y olores	X			
Industrial de Alto Impacto	IAI	Industrias con emisiones peligrosas de combustión, ruidos, vibración, residuos sólidos	X			
Industrial de Alto Riesgo	IAR	Industrias con actividades de impacto crítico al ambiente y alto riesgo de incendio	X			

Artículo 133.- Condiciones para el emplazamiento de uso y actividad industrial en el suelo rural. –

Los usos de suelo específico Industrial de Alto Riesgo (IAR) e Industrial de Alto Impacto (IAI), en el suelo rural de producción serán restringidos, y podrá autorizarse su emplazamiento siempre que cumpla las siguientes condiciones mínimas:

a) Las condiciones de fraccionamiento dentro del polígono industrial deberán ser determinado por el correspondiente Plan Parcial.

b) Deberá contar con accesos que determinen los estudios de movilidad y de obras de infraestructura, o garantizar la incorporación de los accesos cuyos costos estarán a cargo del interesado.

c) Se deberá garantizar la aplicación de las medidas de mitigación y compensación para la comunidad, de acuerdo a la normativa que expida el Concejo Cantonal para el efecto.

d) Se deberán presentar los informes y estudios que determine la Dirección General de Planificación Territorial para cada caso.

e) La forma de ocupación de las edificaciones en los terrenos industriales deberá definirse acorde con lo determinado en los correspondientes Planes Parciales.

f) Todas las condiciones de las infraestructuras móviles y no móviles que se implanten en la zona industrial, deberán ser consideradas conforme a las condicionantes (ambiental, de seguridad, urbanísticas, entre otras, determinadas en los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 134.- Usos generales del suelo urbano. –

El uso general es el uso mayoritario y dominante que el PUGS asigna y define para un determinado ámbito espacial.

El uso general será característico del conjunto del correspondiente ámbito y en base al cual se calculará la edificabilidad general máxima cuando se encuentre dentro un polígono de intervención territorial de suelo de expansión urbana o dentro de una unidad de actuación dentro del suelo urbano, a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico se le asignará al coeficiente o factor de ponderación el valor de la unidad.

De acuerdo al conjunto de actividades que se pueden realizar los usos se agrupan de la siguiente forma:

a) Uso residencial (R):

Es el suelo destinado a la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles y/o restringidos, en lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva).

b) Uso Comercial y de Servicios (C):

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

c) Uso Mixto o Múltiple (MIX):

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

d) Uso Industrial (IND):

Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser: Industrial de Bajo Impacto, Industrial de Mediano Impacto, Industrial de Alto Impacto, Industrial de Alto Riesgo.

e) Uso Equipamiento (EQUIP):

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

f) Uso Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT-PAT):

Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este uso de suelo se establece acorde con todos los factores técnicos que garanticen la preservación del uso de estos elementos o edificaciones, impidiendo la urbanización sobre los predios en los que se asienten.

g) Uso Protección Ecológica (PROT_ECOL):

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

h) Uso Protección de Riesgos (PROT_RIE):

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

El detalle gráfico de los usos generales en el suelo urbano consta en el catálogo de planos y mapas por cada núcleo urbano y acorde a la jerarquización de los asentamientos humanos en el cantón Montecristi.

Artículo 135.- Usos específicos del suelo urbano. –

Son aquellos que detallan y particularizan el uso general en un predio concreto, con la finalidad de garantizar la diversidad de usos y mantener el equilibrio territorial. Los usos específicos se agrupan en las siguientes categorías:

Uso principal:

- **Uso complementario**
- **Uso Restringido**
- **Uso Prohibido**

El detalle gráfico de los usos de suelo generales en el cantón Montecristi, consta tanto en la memoria técnica del PUGS como en el catálogo de planos y mapas, con la siguiente codificación:

MAPA CÓDIGO	CORRESPONDE A:	MAPA CÓDIGO	CORRESPONDE A:
PITS-CUP 23 A	Centro Urbano Principal	USOS-PRMAY-CG 208	Poblado Rural Mayor Cerro Guayabal
USOS-CPARR-LAP 104	Cabecera Parroquial Rural La Pila	USOS-PRMAY-ELP 216	Poblado Rural Mayor Estancia Las Palmas
USOS-CPR-BAF 119	Centro Poblado Rural Bajo de Afuera	USOS-PRMEN-CAB 224	Poblado Rural Menor Camarón de Abajo
USOS-CPR-BPEC 127	Centro Poblado Rural Bajo del Pechiche	USOS-PRMEN-CAR 232	Poblado Rural Menor Camarón de Arriba
USOS-CPR-BPAL 135	Centro Poblado Rural Bajo de La Palma	USOS-PRMEN-RM 240	Poblado Rural Menor Río Manta
USOS-PRMAY-TG 143	Poblado Rural Mayor Toalla Grande	USOS-PRMEN-MAN 248	Poblado Rural Menor Manantiales
USOS-PRMAY-RC 151	Poblado Rural Mayor Río Caña	USOS-PRMEN-LC 256	Poblado Rural Menor Los Cruces
USOS-PRMAY-LL 159	Poblado Rural Mayor Las Lagunas	USOS-PRMEN-AN 264	Poblado Rural Menor Aguas Nuevas
USOS-PRMAY-CSB 167	Poblado Rural Mayor Cárcel Simón Bolívar	USOS-PRMEN-RB 272	Poblado Rural Menor Río Bravo
USOS-PRMAY-CEA 175	Poblado Rural Mayor Cárcel Eloy Alfaro	USOS-PRMEN-UP 280	Poblado Rural Menor Unión Patria
USOS-PRMAY-PH 183	Poblado Rural Mayor Pepa de Huso	USOS-PRMEN-TCH 288	Poblado Rural Menor Tohalla Chica
USOS-PRMAY-LS 191	Poblado Rural Mayor La Sequita	USOS-PRMEN-RO 296	Poblado Rural Menor Río de Oro
USOS-PRMAY-P 199	Poblado Rural Mayor Pile	USOS-PRMEN-LP 304	Poblado Rural Menor Las Pampas

Los usos específicos del suelo urbano en el cantón Montecristi, se asocian a los códigos y actividades que se detallan a continuación:

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ACTIVIDADES
RESIDENCIAL	Residencial de Mediana Densidad (R1)	Viviendas Unifamiliares, Urbanizaciones,
	Residencia de Alta Densidad (R2)	Condominios, Multifamiliares, Edificios Residenciales
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial Barrial (CB)	Venta al Por Menor de Alimentos, Bebidas y Tabaco en Tiendas de Abarrotes, Venta al por menor de pan y productos de panadería en almacenes especializados, Medicinales, Materiales Médicos, Perfumería y Cosmética. Venta al por mayor de artículos de bazar en general, Venta de comidas y bebidas en puestos de refrigerio (fuentes de soda, heladerías) para su consumo inmediato, Venta de boletos de lotería, Venta al por menor de productos de perfumería, cosméticos, jabones y artículos de tocador, Venta al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado en puestos de venta, Venta al por menor de bebidas alcohólicas (para el consumo fuera del lugar de venta), Venta al por menor de bebidas no alcohólicas (no destinadas al consumo en el lugar de venta) en establecimientos especializados, Bolos, Helados, Hielo, Etcétera, Actividades de juegos de azar y apuestas, Venta al por menor de artículos de ferretería: Martillos, Sierras, Destornilladores y Pequeñas Herramientas en General, Equipo y materiales de prefabricados para armado casero (equipo de bricolaje), Alambres y Cables Eléctricos, Cerraduras, Montajes y Adornos, Extintores, Segadoras de Césped de cualquier tipo, etcétera en establecimientos especializados, Suministro de Pañales, Venta al Por Menor por Comisionistas (No Dependientes De Comercios); Incluye Actividades De Casas De Subastas (Al Por Menor), Actividades de Producción de Reprografía (Copiadora), Restaurantes, Cevicherías, Picanterías, Cafeterías, etcétera, incluido comida Para Llevar, Venta de Comidas y Bebidas en Fondas y Comedores Populares, incluso para llevar, Farmacias, Venta Al Por Menor De Productos Medicinales y Suplementos Naturistas.
	Comercial Zonal (CZ)	Venta al por mayor de bebidas no alcohólicas (jugos, gaseosas, agua mineral, etc.),Venta al por mayor de huevos, Venta al Por Mayor de Productos Farmacéuticos, Venta al por mayor de papelería en general, Venta al por mayor de relojes y artículos de joyería, Venta al por mayor de flores y plantas, Venta al por mayor de textiles, Venta al por mayor de

		aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar, Venta al por mayor de otros artículos de uso doméstico: juegos y juguetes, instrumentos musicales y partituras, etcétera, Venta al por menor de bicicletas en establecimientos especializados, Venta de motocicletas, incluso ciclomotores (velomotores), tricimotos, Venta al por mayor de equipo sanitario y fontanería (bañeras, inodoros, lavabos tocadores y otra porcelana sanitaria) incluye artículos para la instalación sanitaria: tubos, tuberías, accesorios, grifos, derivaciones, conexiones, tuberías de caucho, etcétera, Venta al Por Mayor de Pinturas, Barnices y Lacas.
	Comercios Varios (CVAR)	Prendas de vestir y calzado, Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores, fabricación de juegos eléctricos, electrónicos, video juegos, Actividades de supervisión a distancia de sistemas electrónicos de seguridad, como los de alarma contra robos y contra incendios, incluido su instalación y mantenimiento, la unidad que lleva a cabo esta actividad puede dedicarse también a la venta de estos sistemas de seguridad, Actividades de desinfección, desratización y exterminio de plagas. Venta de sombreros de paja toquilla, artesanías, mimbre, arcilla, Alquiler de bodegas (almacenaje), Alquiler de patios para vehículos y maquinarias, Alquiler de otros tipos de maquinarias y equipo N.C.P, Fabricación de fundas (forros) o cobertores de asientos para automóviles, fundas para maquinarias, muebles, neumáticos, etcétera.
	Comercio Agropecuario (CAGR)	Venta al por menor de balanceados y abonos en establecimientos especializados, Venta al por menor de productos veterinarios en establecimientos especializados, actividades de almacenamiento y depósito de productos alimenticios y agropecuarios en silos de granos y cámaras frigoríficas.
	Comercio Especial (C_ESP)	Venta de vehículos automotores, Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años, Venta al por mayor de maquinarias equipos y materiales, Venta al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios: arados, esparcidoras de estiércol, trilladoras, máquinas de ordeñar, máquinas utilizadas

		en la avicultura y la apicultura, tractores utilizados en actividades agropecuarias y silvícolas, etcétera. Actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos: almacenes para mercancías diversas, almacenamiento de productos en zonas francas, Venta al por mayor de materiales de construcción, Artículos de ferretería y equipo y materiales de fontanería y calefacción, Actividades de parques de diversión y centros similares, Espectáculos circenses y de títeres, Espectáculos de rodeo.
	Mercado y Supermercado (MERC-S)	Venta al por menor en puestos de venta y mercados, Venta al por mayor de frutas, legumbres y hortalizas, Venta al por menor de gran variedad de productos en supermercados, entre los que predominan, los productos alimenticios, las bebidas o el tabaco, como productos de primera necesidad y varios otros tipos de productos, como prendas de vestir, muebles, aparatos, artículos de ferretería, cosméticos, etcétera, Venta al por mayor y menor de carnes (frigo).
	Servicios Varios (SERV-VAR)	Actividades de peluquería y otros tratamientos de belleza, Lavado, limpieza y teñido de prendas de tela o de piel, Servicios de telefonía móvil y radio, Realización de retratos fotográficos, incluso mediante maquinas accionadas por monedas, para pasaportes, graduaciones, bodas u otras ocasiones, Fabricación de candados, cerraduras, pasadores, llaves, duplicación de llaves, bisagras y artículos similares, accesorios de ferretería para edificios, muebles, vehículos, etcétera, Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos o sin ellos para espectadores): pabellones de boxeo y gimnasios, Servicios de recolección de correspondencia y paquetes depositados en buzones públicos o en oficinas de correos, Incluye la distribución y entrega de correspondencia y paquetes, La actividad puede realizarse en uno o varios medios de transporte propios (transporte privado) o de transporte público, Otras actividades de servicios de información N.C.P.: servicios de información telefónica, búsqueda de información a cambio de una retribución o por contrato, selección de noticias, de recortes de prensa, etcétera, Otras actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones, Actividades de baños turcos, saunas y baños de vapor, centros de spa, solarios, salones de adelgazamiento, salones de masaje, baños públicos, etcétera, Servicio de comidas basado en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones,

		buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos), Actividades de clubes de cinematografía y fotografía, Actividades para la terminación o acabado de edificios u otras obras: insonorización, limpieza del exterior, pulimento de pisos, etc., Alquiler de maquinaria y equipo de demolición, incluso camiones grúa, dotado de operarios, Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, Reparación y mantenimiento de calzado: zapatos, botas, etcétera; colocación de tacones.
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)	Actividades de agencias de viajes, operadores turísticos, servicios de reservas y actividades conexas, Actividades de cámaras de comercio, gremios y organizaciones similares, Actividades de las organizaciones cuyos miembros están interesados principalmente en una disciplina científica, práctica profesional o esfera técnica concreta, como: colegios de médicos, abogados, contables, ingenieros, arquitectos, etcétera; Actividades de asociaciones de especialistas en el campo científico, académico o cultural, como sociedades científicas, asociaciones de escritores, pintores, artistas de diversos tipos, periodistas, etcétera; difusión de información, establecimiento y fiscalización del cumplimiento de normas profesionales, representación ante organismos públicos y relaciones públicas de las asociaciones profesionales, Actividades de atención médica y control de animales, excluido los domésticos, estas actividades son llevadas a cabo por veterinarios cualificados que prestan servicios en hospitales veterinarios, así como también en establecimientos agropecuarios, a domicilio, en consultorios, quirófanos privados y en otros lugares, Actividades de consulta y tratamiento por médicos de medicina general o especializada, incluso cirujanos en instituciones de atención de la salud: clínicas, servicios de consulta externa en hospitales y sociedades de medicina prepagada, Actividades clínicas de patología y diagnostico realizadas en laboratorios independientes y actividades de los bancos de sangre, Actividades dirigidas por enfermeros, parteras, fisioterapeutas u otro personal paramédico especializado en ergoterapia, logoterapia, hidroterapia, quiropráctica, masajes, homeopatía, acupuntura, optometría, podología, etc., Actividades de Laboratorios de radiología (rayos X) y otros centros de diagnóstico por imagen, Reparación de computadoras y equipo de comunicaciones. Actividades publicitarias; Actividades de emisión y administración de la moneda nacional; supervisión y control de la masa monetaria; recepción

		de depósitos para operaciones de compensación entre instituciones financieras; supervisión de las operaciones bancarias; mantenimiento de las reservas nacionales de divisas; función de banco del gobierno. Las actividades de los bancos centrales pueden variar por razones institucionales, Actividades de préstamos fuera del sistema bancario, otorgamiento de créditos para vivienda por instituciones especializadas que no reciben depósitos, se incluyen actividades realizadas por las casas de empeño y montes de piedad, Actividades financieras y de seguros, Intermediación monetaria realizada por instituciones monetarias diferentes de los bancos centrales.
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)	Actividades de sepultura e incineración de cadáveres humanos o animales y actividades conexas: preparación de los despojos para su inhumación o cremación y servicios de embalsamiento y otros servicios de pompas fúnebres; Prestación de servicios de inhumación y cremación, Alquiler de locales especiales en funerarias.
	Transporte (TR)	Servicios de taxis, Servicios de transporte urbano, suburbano e interurbano de pasajeros en autobuses escolares, Actividades relacionadas con el transporte terrestre de pasajeros, animales o carga: explotación de terminales, estaciones ferroviarias, de autobuses, de manipulación de mercancías, Operación de infraestructura de transporte ferroviario su reparación y mantenimiento (limpieza exterior de las unidades, mantenimiento de vías y de equipos, instalación y mantenimiento electromecánico de maquinaria y conducción de líneas), operaciones de cambio de vías o de agujas
	Hospedaje (H)	Servicios de hospedaje en hoteles, Servicios de hospedaje en pensiones y casas de huéspedes. Servicios de hospedaje en moteles.
	Entretenimiento Nocturno (ENT)	Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas) cervecerías y pubs, Venta al por menor de bebidas no alcohólicas (para el consumo fuera del lugar de venta), en almacenes especializados, Actividades de explotación de pistas de baile incluye karaokes, etcétera, Gestión (explotación) de máquinas de juegos de azar accionadas con monedas y explotación de casinos, incluidos casinos flotantes, billares, etcétera.
	Comercio Restringido (C-	Venta al por menor de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados, Venta al

	RESTR)	por mayor de combustibles gaseosos: gas licuado de petróleo GLP, gas de alumbrado, gas de gasógeno, etc., Venta al por menor de productos no alimenticios N.C.P.: materiales de limpieza, armas y municiones, etcétera, en establecimientos especializados, Otras actividades de esparcimiento y recreativas (excepto las de parques de atracciones y parques temáticos) no clasificadas en otra parte, incluye la gestión de estaciones de esquí, galleras, plazas de toros, etcétera, Fabricación de muebles de madera y sus partes: para el hogar, oficinas, talleres, hoteles, restaurantes, iglesias, escuelas, muebles especiales para locales comerciales, muebles para máquinas de coser, televisiones, etcétera. Actividades de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos: tanques de almacenamiento, etcétera.
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)	Convergencia de actividades de uso residencial, comercial y de servicios, industriales de bajo impacto, equipamientos y protección del patrimonio.
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)	Venta al por menor de materiales de construcción como: ladrillos, ripio, cemento, madera, etcétera en establecimientos especializados, Producción de barras, palastros u otras formas de hierro no aleado, acero inoxidable o acero de aleación en estado semiacabado, Fabricación de puertas y ventanas de metal y sus marcos (incluso enrollables), postigos (puertas) y portales, balcones, escaleras, rejas, tabiques de metal para fijar al suelo, etcétera, Elaboración de bebidas no alcohólicas; producción de aguas minerales y otras aguas embotelladas, Aserrado y acepilladura de madera, Servicios de instalación, mantenimiento, reparación y rebobinado de motores, generadores y transformadores eléctricos. Fabricación y ensamblaje de vehículos automotores de todo tipo, Venta al por menor de productos lubricantes y refrigerantes para vehículos automotores en establecimientos especializados.
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)	Actividades de ingeniería mecánica, Mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos (Vulcanizadoras), Otras actividades en aserradero y acepilladura de madera, Talleres de equipos agropecuarios, taller de repuestos, taller de mecánica, recicladoras, Elaboración de productos de algas y otros recursos marinos, mediante el secado, salazón, conservación en salmuera, enlatados, ahumado, etcétera.
	Industrial de alto impacto (IND-AI)	Piladoras, Procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, Curtiembres, Fundiciones, Productos

		explosivos, Pinturas, Productos químicos inflamables, Almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, Fabricación de productos plásticos, Producción de papel, cartón, depósito de productos inflamables y explosivos (gas, combustible, pintura, solventes, productos químicos y explosivos en general), Ensamble o fabricación de maquinaria, hormigoneras, procesamiento de cal, yeso, fundición de metales, Fabricación y ensamblaje de vehículos automotores de todo tipo.
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)	Industrias con el desarrollo de actividades con alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases y de impacto crítico al ambiente, debido a la naturaleza de los productos y substancias utilizadas, así como por la cantidad almacenada de las mismas. Productos de petróleo refinado, productos químicos, radiactivos, explosivos.
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)	Educativos, Salud, Abastecimiento, Seguridad, Servicios de Administración Pública, Municipio y Empresas Públicas Municipales, Sedes principales de entidades públicas y Centros Administrativos Nacionales, Provinciales y Distritales, Fúnebre, Cultural, Social, Deportivo, Servicio Financiero, Complementario a la Producción, Transporte, Operación Complementaria, Iglesia, Salones de Culto, Capillas, Centros Religiosos, Escuelas de conducir para chóferes profesionales: de camiones, buses, etcétera, Actividades de administración de programas de enseñanza primaria, secundaria y postsecundaria y de programas especiales de reeducación profesional, Actividades de hospitales y clínicas, Administración y Dirección de fuerzas policiales regulares y auxiliares (que dependen de autoridades públicas), Explotación de mataderos que realizan actividades de sacrificio, faenamiento, preparación, producción y empacado de carne fresca refrigerada o congelada en canales o piezas o porciones individuales de: bovino, porcino, ovino, caprino. Actividades de clubes deportivos. Estudios Jurídicos, Fuerzas especiales de policía: ordenación del tráfico, registro de extranjeros, utilización de laboratorios policiales, mantenimiento de ficheros de detenidos, suministro de equipo y materiales para los servicios policiales, incluso vehículos, aeronaves.
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)	Actividades de museos y preservación de lugares y edificios históricos, Sombrero de paja toquilla patrimonio intangible.

PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)	Parques, bosques, jardines que por su riqueza biológica se requiera su preservación.
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)	Áreas de cauces de ríos, quebradas y taludes en el área urbana de alta importancia para aportar al mantenimiento de espacios verdes, descontaminación, configuración de la red verde urbana y como barreras de protección y riesgos para ciertos sectores del suelo urbano. Considerarán un retiro mínimo de 15 metros en ambos costados desde el borde exterior de las cuencas.

Artículo 136.- Compatibilidad entre usos específicos del suelo urbano. -

Las compatibilidades asociadas a cada uno de los usos específicos se tendrán en cuenta para cada PIT, salvo determinación diferente, siempre y cuando no se contraríe la normativa urbanística vigente, es así como se establecen en las siguientes tablas:

USO GENERAL: RESIDENCIAL					
USO ESPECÍFICO: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R1)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	**CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS**	**COMPATIBILIDAD**			
		Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)	X			
	Residencial de alta densidad (R2)				X
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)		X		
	Comercial Zonal (CZ)				X
	Comercios Varios (CVAR)			X	
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)				X
	Mercado y Supermercado (MERC-S)				X
	Servicios Varios (SERV-VAR)			X	

	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)				X
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)				X
	Transporte (TR)			X	
	Hospedaje (H)				X
	Entretenimiento Nocturno (ENT)			X	
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)			X	
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)				X
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)		X		
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)			X	

USO GENERAL: RESIDENCIAL					
USO ESPECÍFICO: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R2)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido

RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X
	Residencial de alta densidad (R2)	X			
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)			X	
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)			X	
	Mercado y Supermercado (MERC-S)		X		
	Servicios Varios (SERV-VAR)			X	
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)			X	
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)			X	
	Hospedaje (H)			X	
	Entretenimiento Nocturno (ENT)			X	
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)			X	
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)				X
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X

	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)		X		
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: COMERCIAL BARRIAL (CB)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	**CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS**	**COMPATIBILIDAD**			
		Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)		X		
	Residencial de alta densidad (R2)				X
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)	X			
	Comercial Zonal (CZ)				X
	Comercios Varios (CVAR)			X	
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)				X
	Mercado y Supermercado (MERC-S)				X
	Servicios Varios (SERV-VAR)			X	
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)			X	

	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)			X	
	Hospedaje (H)			X	
	Entretenimiento Nocturno (ENT)				X
	Comercio Restringido (C-RESTR)				X
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)				X
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: COMERCIAL ZONAL (CZ)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X
	Residencial de alta densidad (R2)		X		
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X

	Comercial Zonal (CZ)	X			
	Comercios Varios (CVAR)		X		
	Comercio Agropecuario (CAGR)		X		
	Comercio Especial (C_ESP)		X		
	Mercado y Supermercado (MERC-S)			X	
	Servicios Varios (SERV-VAR)		X		
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)		X		
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)		X		
	Hospedaje (H)		X		
	Entretenimiento Nocturno (ENT)		X		
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)				X

PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: COMERCIOS VARIOS (CVAR)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	**CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS**	**COMPATIBILIDAD**			
		Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)			X	
	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)			X	
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)	X			
	Comercio Agropecuario (CAGR)		X		
	Comercio Especial (C_ESP)		X		
	Mercado y Supermercado (MERC-S)		X		
	Servicios Varios (SERV-VAR)		X		
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)		X		
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)		X		
	Hospedaje (H)		X		
	Entretenimiento Nocturno (ENT)		X		

	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)				X
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: COMERCIO AGROPECUARIO (CGAR)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	**CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS**	**COMPATIBILIDAD**			
		Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)			X	
	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)			X	
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)		X		
	Comercio Agropecuario (CAGR)	X			

	Comercio Especial (C_ESP)		X		
	Mercado y Supermercado (MERC-S)			X	
	Servicios Varios (SERV-VAR)			X	
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)			X	
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)		X		
	Hospedaje (H)			X	
	Entretenimiento Nocturno (ENT)			X	
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: COMERCIO ESPECIAL (C_ESP)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X
	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)		X		
	Comercio Agropecuario (CAGR)		X		
	Comercio Especial (C_ESP)	X			
	Mercado y Supermercado (MERC-S)		X		
	Servicios Varios (SERV-VAR)			X	
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)		X		
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)		X		
	Hospedaje (H)			X	
	Entretenimiento Nocturno (ENT)			X	
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	

	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: MERCADO Y SUPERMERCADO (MERC-S)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	**CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS**	**COMPATIBILIDAD**			
		Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X
	Residencial de alta densidad (R2)		X		
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)		X		
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)		X		
	Mercado y Supermercado (MERC-S)	X			
	Servicios Varios (SERV-VAR)		X		

	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)			X	
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)		X		
	Hospedaje (H)			X	
	Entretenimiento Nocturno (ENT)			X	
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)				X
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: SERVICIOS VARIOS (SERV-VAR)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)			X	

	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)			X	
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)		X		
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)			X	
	Mercado y Supermercado (MERC-S)		X		
	Servicios Varios (SERV-VAR)	X			
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)		X		
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)		X		
	Hospedaje (H)		X		
	Entretenimiento Nocturno (ENT)		X		
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)				X
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: SERVICIOS PROFESIONALES Y FINANCIEROS (SERV-PROF-FINAN)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X
	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)			X	
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)		X		
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)		X		
	Mercado y Supermercado (MERC-S)			X	
	Servicios Varios (SERV-VAR)		X		
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)	X			
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)		X		

	Hospedaje (H)		X		
	Entretenimiento Nocturno (ENT)		X		
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: COMERCIO Y SERVICIOS FUNERARIOS (SERV_FUN)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	**CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS**	**COMPATIBILIDAD**			
		Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X
	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)			X	
	Comercial Zonal (CZ)			X	
	Comercios Varios (CVAR)			X	

	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)			X	
	Mercado y Supermercado (MERC-S)			X	
	Servicios Varios (SERV-VAR)			X	
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)			X	
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)	X			
	Transporte (TR)			X	
	Hospedaje (H)			X	
	Entretenimiento Nocturno (ENT)				X
	Comercio Restringido (C-RESTR)				X
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: TRANSPORTE (TR)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)			X	
	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)			X	
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)			X	
	Comercio Agropecuario (CAGR)		X		
	Comercio Especial (C_ESP)		X		
	Mercado y Supermercado (MERC-S)		X		
	Servicios Varios (SERV-VAR)		X		
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)		X		
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)	X			
	Hospedaje (H)		X		
	Entretenimiento Nocturno (ENT)		X		
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	

	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: HOSPEDAJE (H)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	**CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS**	**COMPATIBILIDAD**			
		Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X
	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)			X	
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)			X	
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)			X	
	Mercado y Supermercado (MERC-S)			X	
	Servicios Varios (SERV-VAR)		X		

	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)		X		
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)		X		
	Hospedaje (H)	X			
	Entretenimiento Nocturno (ENT)			X	
	Comercio Restringido (C-RESTR)				X
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)				X
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: ENTRETENIMIENTO NOCTURNO (ENT)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)			X	

	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)		X		
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)			X	
	Mercado y Supermercado (MERC-S)			X	
	Servicios Varios (SERV-VAR)		X		
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)		X		
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)				X
	Transporte (TR)		X		
	Hospedaje (H)			X	
	Entretenimiento Nocturno (ENT)	X			
	Comercio Restringido (C-RESTR)				X
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)				X
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)				X
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
USO ESPECÍFICO: COMERCIO RESTRINGIDO (C-RESTR)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)			X	
	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X
	Comercial Zonal (CZ)			X	
	Comercios Varios (CVAR)			X	
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)			X	
	Mercado y Supermercado (MERC-S)			X	
	Servicios Varios (SERV-VAR)			X	
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)			X	
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)				X
	Transporte (TR)			X	

	Hospedaje (H)				X
	Entretenimiento Nocturno (ENT)				X
	Comercio Restringido (C-RESTR)	X			
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)			X	
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)				X
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: MIXTO O MÚLTIPLE					
USO ESPECÍFICO: MIXTO O MÚLTIPLE (MIX)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)			X	
	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)		X		
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)		X		

	Comercio Agropecuario (CAGR)		X		
	Comercio Especial (C_ESP)		X		
	Mercado y Supermercado (MERC-S)		X		
	Servicios Varios (SERV-VAR)		X		
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)		X		
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)		X		
	Transporte (TR)		X		
	Hospedaje (H)		X		
	Entretenimiento Nocturno (ENT)		X		
	Comercio Restringido (C-RESTR)		X		
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)	X			
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)		X		
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)				X
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)			X	
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: INDUSTRIAL					
USO ESPECÍFICO: INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO (IND-BI)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)			X	
	Residencial de alta densidad (R2)			X	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)			X	
	Comercial Zonal (CZ)			X	
	Comercios Varios (CVAR)			X	
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)			X	
	Mercado y Supermercado (MERC-S)			X	
	Servicios Varios (SERV-VAR)			X	
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)			X	
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)			X	
	Hospedaje (H)				X
	Entretenimiento Nocturno (ENT)				X
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)		X		
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)	X			
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	

	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)		X		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)				X
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: INDUSTRIAL					
USO ESPECÍFICO: INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO (IND-MI)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	**CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS**	**COMPATIBILIDAD**			
		Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X
	Residencial de alta densidad (R2)				X
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X
	Comercial Zonal (CZ)			X	
	Comercios Varios (CVAR)			X	
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)			X	
	Mercado y Supermercado (MERC-S)			X	
	Servicios Varios (SERV-VAR)			X	
	Servicios Profesionales y Financieros			X	

	(SERV-PROF-FINAN)				
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)			X	
	Hospedaje (H)			X	
	Entretenimiento Nocturno (ENT)			X	
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)				X
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)			X	
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)	X			
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)			X	
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)				X
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: INDUSTRIAL					
USO ESPECÍFICO: INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO (IND-AI)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X

	Residencial de alta densidad (R2)				X
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X
	Comercial Zonal (CZ)				X
	Comercios Varios (CVAR)				X
	Comercio Agropecuario (CAGR)			X	
	Comercio Especial (C_ESP)			X	
	Mercado y Supermercado (MERC-S)				X
	Servicios Varios (SERV-VAR)				X
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)				X
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)				X
	Transporte (TR)				X
	Hospedaje (H)				X
	Entretenimiento Nocturno (ENT)				X
	Comercio Restringido (C-RESTR)			X	
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)				X
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)				X
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)	X			
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)				X

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)				X
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: INDUSTRIAL					
USO ESPECÍFICO: INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO (IND-AR)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X
	Residencial de alta densidad (R2)				X
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X
	Comercial Zonal (CZ)				X
	Comercios Varios (CVAR)				X
	Comercio Agropecuario (CAGR)				X
	Comercio Especial (C_ESP)				X
	Mercado y Supermercado (MERC-S)				X
	Servicios Varios (SERV-VAR)				X
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)				X
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)				X
	Transporte (TR)				X

	Hospedaje (H)				X
	Entretenimiento Nocturno (ENT)				X
	Comercio Restringido (C-RESTR)				X
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)				X
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)				X
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)				X
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)	X			
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)				X
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)				X
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: EQUIPAMIENTO					
USO ESPECÍFICO: EQUIPAMIENTO (EQUIP)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	**CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS**	**COMPATIBILIDAD**			
		Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)		X		
	Residencial de alta densidad (R2)		X		
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)		X		
	Comercial Zonal (CZ)		X		
	Comercios Varios (CVAR)		X		

	Comercio Agropecuario (CAGR)		X		
	Comercio Especial (C_ESP)		X		
	Mercado y Supermercado (MERC-S)		X		
	Servicios Varios (SERV-VAR)		X		
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)		X		
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)		X		
	Transporte (TR)		X		
	Hospedaje (H)		X		
	Entretenimiento Nocturno (ENT)		X		
	Comercio Restringido (C-RESTR)		X		
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)			X	
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)		X		
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)			X	
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)	X			
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)				X
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)				X

USO GENERAL: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL					
USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL (PROT_PAT)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)		X		
	Residencial de alta densidad (R2)		X		
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)			X	
	Comercial Zonal (CZ)				X
	Comercios Varios (CVAR)				X
	Comercio Agropecuario (CAGR)				X
	Comercio Especial (C_ESP)				X
	Mercado y Supermercado (MERC-S)				X
	Servicios Varios (SERV-VAR)			X	
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)			X	
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)			X	
	Transporte (TR)			X	
	Hospedaje (H)			X	
	Entretenimiento Nocturno (ENT)				X
	Comercio Restringido (C-RESTR)				X
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)			X	
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)				X

	Industrial de mediano impacto (IND-MI)				X
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)			X	
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)	X			
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)			X	
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)			X	

USO GENERAL: PROTECCIÓN ECOLÓGICA					
USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PROT_ECOL)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)				X
	Residencial de alta densidad (R2)				X
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X
	Comercial Zonal (CZ)				X
	Comercios Varios (CVAR)				X
	Comercio Agropecuario (CAGR)				X
	Comercio Especial (C_ESP)				X
	Mercado y Supermercado (MERC-S)				X

	Servicios Varios (SERV-VAR)				X
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)				X
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)				X
	Transporte (TR)				X
	Hospedaje (H)				X
	Entretenimiento Nocturno (ENT)				X
	Comercio Restringido (C-RESTR)				X
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)				X
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)				X
	Industrial de mediano impacto (IND-MI)				X
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)				X
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)	X			
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)		X		

USO GENERAL: PROTECCIÓN DE RIESGOS					
USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN DE RIESGOS (PROT_RIE)					
CATEGORÍAS DE USOS GENERALES	CATEGORÍAS DE USOS ESPECÍFICOS	COMPATIBILIDAD			
		Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial de mediana densidad (R1)			X	
	Residencial de alta densidad (R2)				X
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial barrial (CB)				X
	Comercial Zonal (CZ)				X
	Comercios Varios (CVAR)				X
	Comercio Agropecuario (CAGR)				X
	Comercio Especial (C_ESP)				X
	Mercado y Supermercado (MERC-S)				X
	Servicios Varios (SERV-VAR)				X
	Servicios Profesionales y Financieros (SERV-PROF-FINAN)				X
	Comercio y Servicios Funerarios (SERV_FUN)				X
	Transporte (TR)				X
	Hospedaje (H)				X
	Entretenimiento Nocturno (ENT)				X
	Comercio Restringido (C-RESTR)				X
MIXTO O MÚLTIPLE	Mixto o múltiple (MIX)				X
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto (IND-BI)				X

	Industrial de mediano impacto (IND-MI)				X
	Industrial de alto impacto (IND-AI)				X
	Industrial de alto riesgo (IND-AR)				X
EQUIPAMIENTO	Equipamiento (EQUIP)				X
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PROT_PATR)			X	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Protección Ecológica (PROT_ECOL)		X		
PROTECCIÓN DE RIESGOS	Protección de Riesgos (PROT_RIE)	X			

Artículo 137.- Aplicación de compatibilidades. – Prevalecerá el uso de suelo específico que se ubique sobre la vía principal del predio.

Artículo 138.- Compatibilidad de usos de suelo no previstos.- Para las actividades no previstas en el instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo integrante en la presente ordenanza, y que exista interés de emplazarlo en un ámbito y/o Polígono de Intervención Territorial determinado del cantón, su incorporación queda condicionada al análisis de compatibilización correspondiente que realizará la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial y será aprobado por el I. Concejo Municipal, siempre y cuando no se contraríe lo determinado en la legislación y normativa vigente.

Artículo 139.- Actividades preexistentes dentro de los usos de suelo. – En suelo urbano y rural se reconoce como actividades preexistentes dentro de los usos de suelo a aquellos emplazados en forma previa a la aprobación de la presente ordenanza. En caso de incompatibilidad de la actividad preexistente en el suelo con los usos de suelo establecidos en la presente ordenanza, la municipalidad de oficio o a petición de parte realizará una evaluación del uso con el propósito de establecer las condiciones necesarias para que se permita su regularización y funcionamiento.

La municipalidad, para realizar la evaluación, solicitará al propietario del predio un plan de manejo ambiental u otros, con la finalidad de determinar las acciones de mitigación o compensación que se deberán implementar, siempre y cuando no se contraríe lo determinado en la legislación y normativa vigente.

Artículo 140.- Definición de Zonas de regulación especial ZRE. - Corresponden a las zonas asociadas a los usos específicos de suelo ya detallados, los cuales se regulan mediante una norma específica del suelo urbano, pudiendo actualizar las regulaciones correspondientes.

Con la debida motivación se podrán incorporar nuevas zonas de regulación especial, siempre y cuando los usos de suelo que se deba regular sean aquellos asociados a equipamientos de carácter público, o mediante disposición expresa debidamente motivada por la autoridad principal del GADM Montecristi.

En el cantón Montecristi se determinan las Zonas de Regulación Especial, tanto en el suelo urbano como en el suelo rural, mediante los correspondientes Planes Complementarios.

Artículo 141.- Regulación específica para Zonas de Regulación Especial. - La regulación para los polígonos donde se hayan definido Zonas de Regulación Especial, tanto en el suelo urbano como en el suelo rural, se determinará en cada uno de los correspondientes Planes Complementarios.

CAPÍTULO IV
FORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 142.- Fraccionamientos: Lote mínimo asociado a los usos generales en suelo rural. - La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales – LOTRYTA, establece medidas referenciales para la gestión del suelo rural, no obstante, no se determina su acogimiento de forma obligatoria, en razón de esto, y con la finalidad de permitir un equilibrio en la distribución y tenencia del suelo rural en el cantón Montecristi, se determina en el presente instrumento PUGS, la superficie mínima de 1 hectárea para el fraccionamiento en los suelos rurales que se sitúen fuera de los límites de uso urbano y fuera de la delimitación de los territorios comunales ancestrales.

Artículo 143.- Ocupación del suelo y edificabilidad rural.- Siendo consecuentes con las dinámicas sociales y culturales que se manifiestan en el territorio rural cantonal sobre la edificación de vivienda, y en consecuencia del fraccionamiento realizado previamente a lo estipulado en la ley y en el presente plan, cuyos resultados han sido el fraccionamiento de lotes menores al estándar mínimo rural, se permitirá el uso residencial con la finalidad de satisfacer las necesidades de vivienda rural de los propietarios de predios rurales, acorde con los siguientes parámetros:

Superficie de terrenos	COS	C.O.S.T.
< 2000 m2	200 m2	2 pisos
= 1 Ha	300 m2	2 pisos
> 5 Ha	500 m2	2 pisos

Artículo 144.- Formas de ocupación del suelo en el cantón Montecristi. – Con el objetivo de preservar el equilibrio en la imagen urbana acorde con las características morfológicas, paisajísticas y de homogeneidad que caracterizan a cada Polígono de Intervención Territorial – PIT, se plantean las siguientes tipologías para la distribución de la edificación en los predios:

A: Aislada: Debe mantener de forma obligatoria retiros a todas las colindancias (frontal, dos laterales y posterior).

B: Pareada: Debe mantener de forma obligatoria el retiro a una de las dos colindancias laterales, independientemente del retiro frontal y/o posterior.

C: Continua: De forma obligatoria se establece el adosamiento a las dos colindancias laterales, por lo cual no existen retiros laterales, pudiendo existir únicamente el retiro frontal y/o posterior conforme lo determine la normativa específica.

D: Sobre línea de fábrica: Se permite el adosamiento a las colindancias laterales, debiendo mantener únicamente el retiro posterior determinado en la normativa específica.

D1: Sobre línea de fábrica con Soportal: De forma obligatoria en planta baja debe mantener un retiro frontal de uso público y un retiro posterior, debiendo alinearse a la línea de fábrica a partir de la primera planta alta.

En cada Polígono de Intervención Territorial – PIT o cualquier otro ámbito espacial determinado en el suelo urbano, se considerará para la nueva edificación las asignaciones de ocupación y edificabilidad determinadas en el este PUGS o en los correspondientes Planes Parciales o Planes Urbanísticos Complementarios, siempre que no contraríen lo establecido en la legislación y normativa vigente.

Para las intervenciones en los bienes inmuebles, tanto de interés patrimonial e inventariados como bienes patrimoniales, la asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá con las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico nacional y local en materia de áreas y bienes patrimoniales.

Artículo 145.- Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano. - Conforme lo determina el artículo 20 de la LOOTUGS, el aprovechamiento urbanístico del suelo, es la capacidad de utilización del suelo en la propiedad privada, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, acorde con los principios rectores definidos. Esta capacidad la determina el Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS y depende de las regulaciones urbanísticas determinadas para las zonas de los Polígonos de Intervención Territorial – PITS, siendo su finalidad la cuantificación de la capacidad del suelo para generar beneficios.

El cálculo del aprovechamiento urbanístico parte de los metros cuadrados que se pueden edificar en un predio, bajo un uso general o característico, para lo cual se establecen normas para cada uno de los PIT que pertenecen al suelo urbano tanto del Centro Urbano Principal como de la Cabecera Parroquial, los Centros Poblados Rurales, Poblados Rurales Menores y Mayores.

En complemento a lo expuesto, se establece los Códigos de Aprovechamiento Urbanístico, con la finalidad de identificar cada una de las tipologías de lote y edificabilidad en cada Polígono de Intervención Territorial - PIT, cuya lectura debe guiarse por los siguientes parámetros:

Código de Aprovechamiento Urbanístico (ejemplo):

ZM-A-120352-CUP01

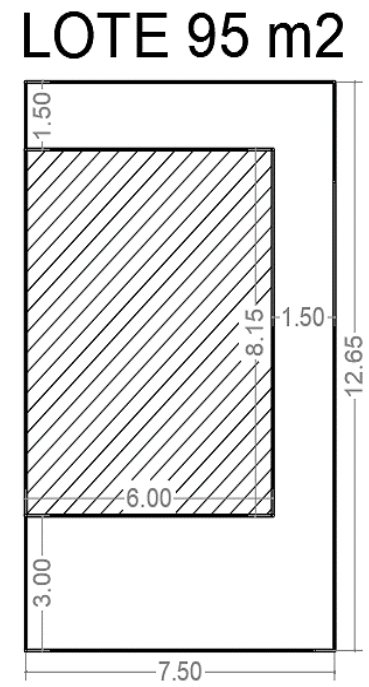
En donde:

- **Z** = Zona
- **M** = Uso general Múltiple del PIT; **R** = Uso general Residencial del PIT; **I** = Uso general Industrial del PIT.
- **A** = Tipología de vivienda Aislada; **B** = Tipología de vivienda Pareada o Adosada hacia uno de los costados; **C** = Tipología de vivienda Continua o Adosada hacia ambos costados; **D** = Tipología de Vivienda Sobre Línea de Fábrica; **D1** = Tipología de vivienda Sobre Línea de Fábrica con Soportal.
- **120 =** Lote mínimo aplicable en el predio, el cual puede variar.
- **3** = Número de pisos permitidos para construir, el cual puede variar acorde a la zona.
- **52 =** C.O.S. o Coeficiente de Ocupación del Suelo permitido en el predio.
- **CUP01 =** Polígono de Intervención Territorial – PIT, donde se ubica el predio.

1. Centro Urbano Principal Montecristi

Para el suelo urbano del Centro Urbano Principal que comprende a la ciudad de Montecristi con sus parroquias urbanas, se detalla a continuación el aprovechamiento urbanístico determinado, estableciendo los lotes mínimos, frente mínimo, retiros mínimos, Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.) y Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.).

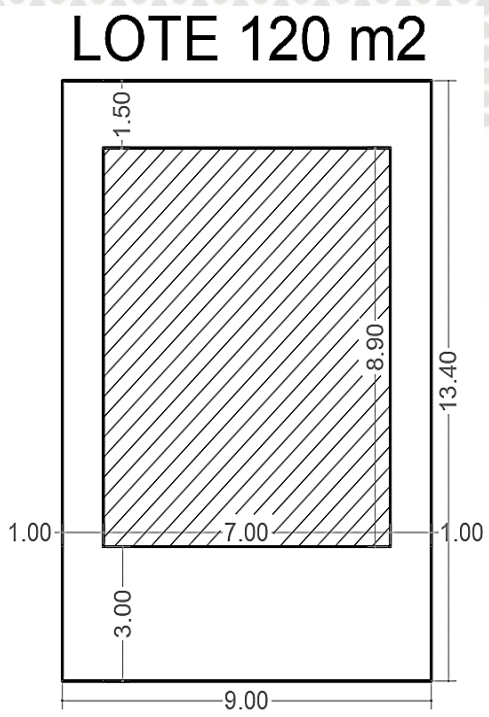
Lote mínimo y sus condiciones de aprovechamiento



Lote mínimo: 7,50 x 12,65 : 94,88 m2
Vivienda mínima: 6 x 8,15 : 48,90 m2
Frente mínimo lote: 7 m
Retiro frontal: 3,00 m
Retiro lateral: 1,5 m
Retiro posterior: 1,5 m

C.O.S.= 0,52
C.O.S.T.= 1,16

(Volado únicamente frontal 1.00 x 6.00 m)
(Volado frontal y posterior de 0.50 x 6.00 m)
(Volado frontal de 1.00 x 3.00 m y lateral de 0.50 x 6.00 m)

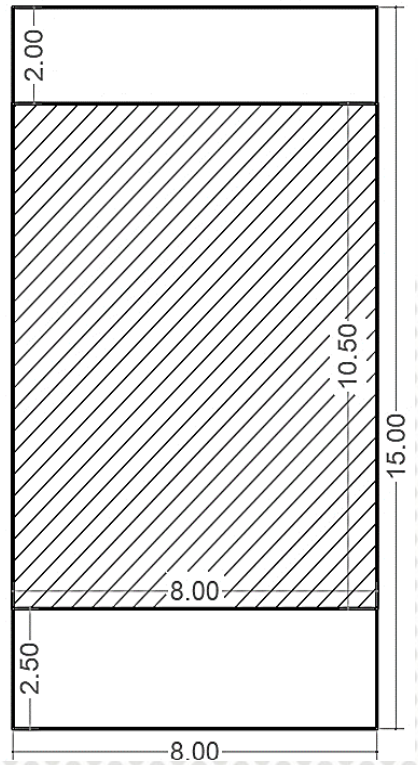


Lote mínimo: 9,00 x 13,40 : 120,60 m2
Superficie a construir: 7 x 8,90 : 62,30 m2
Frente mínimo: 7,00 m
Retiro frontal: 3,00 m
Retiro lateral: 1,00 m
Retiro posterior: 1,50

C.O.S.= 0,52
C.O.S.T.= 1,73

(Volados únicamente frontales de 1.00 x 7.00 m)

LOTE 120 m2

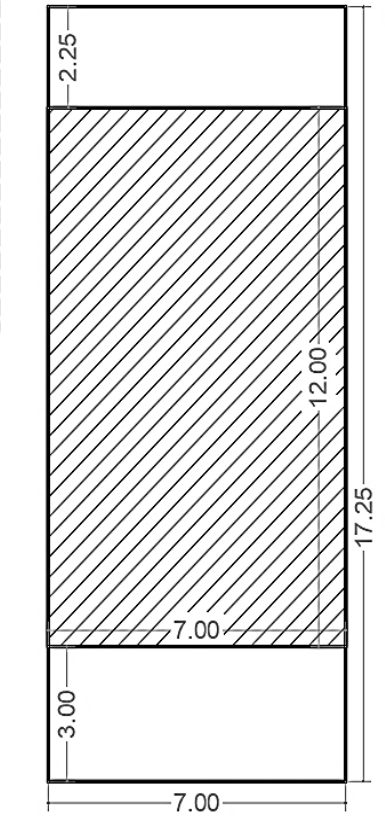


Lote mínimo: 8,00 x 15,00 : 120,00 m2
Superficie a construir: 8 x 10,50 : 84,00 m2
Frente mínimo: 8,00 m
Retiro frontal: 2,50 m
Retiro lateral: no aplica
Retiro posterior: 2,00 m

C.O.S.= 0,70
C.O.S.T.= 2,30

(Volados únicamente frontales de 1.00 x 8.00 m)
(Volados frontales y posteriores de 1.00 x 4.00 m)
(Volados únicamente posteriores de 1.00 x 8.00 m)

LOTE 120 m2

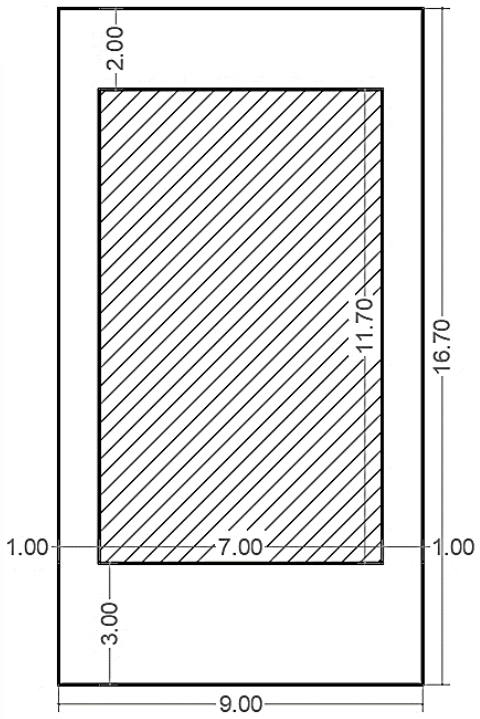


Lote mínimo: 7,00 x 17,25 : 120,75 m2
Superficie a construir: 7 x 12 : 84,00 m2
Frente mínimo: 7,00 m
Retiro frontal: 3,00 m
Retiro lateral: no aplica
Retiro posterior: 2,25 m

C.O.S.= 0,70
C.O.S.T.= 2,44

(Sobre línea de fábrica con soportal)

LOTE 150 m2

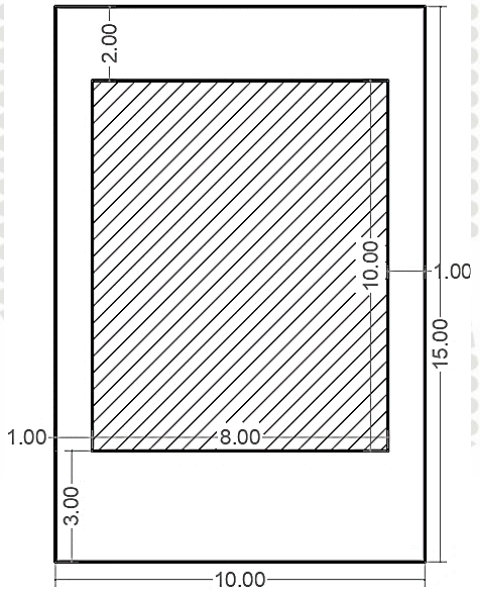


Lote mínimo: 9,00 x 16,70 : 150,30 m2
Superficie a construir: 7 x 11,70 : 81,90 m2
Frente mínimo: 10,00 m
Retiro frontal: 3,00 m
Retiros laterales: 1,00 m
Retiro posterior: 2,00 m

C.O.S.= 0,54
C.O.S.T.= 2,35

(Volados frontales y posteriores de 1.00 x 7.00 m)

LOTE 150 m2

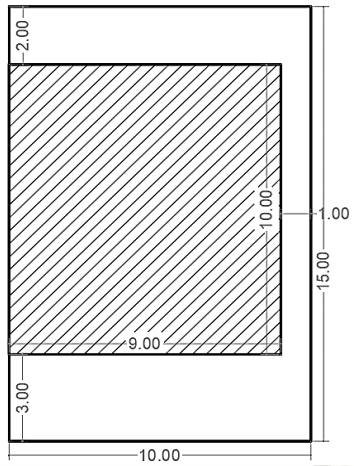


Lote mínimo: 10,00 x 15,00 : 150,00 m2
Superficie a construir: 8 x 10 : 80,00 m2
Frente mínimo: 10,00 m
Retiro frontal: 3,00 m
Retiros laterales: 1,00 m
Retiro posterior: 2,00 m

C.O.S.= 0,53
C.O.S.T.= 2,33

(Volados frontales y posteriores de 1.00 x 8.00 m)

LOTE 150 m2

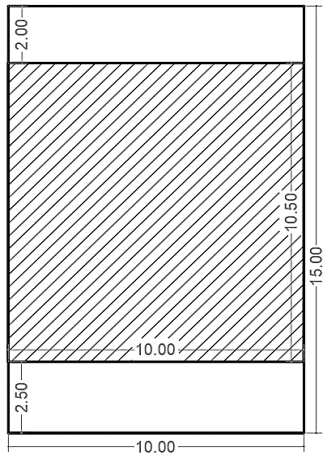


Lote mínimo: 10,00 x 15,00 : 150,00 m2
Superficie a construir: 9 x 10 : 90,00 m2
Frente mínimo: 10,00 m
Retiro frontal: 3,00 m
Retiro lateral: 1,00 m
Retiro posterior: 2,00 m

C.O.S.= 0,60
C.O.S.T.= 2,88

(Volados frontales y posteriores de 1.00 x 9.00 m)

LOTE 150 m2

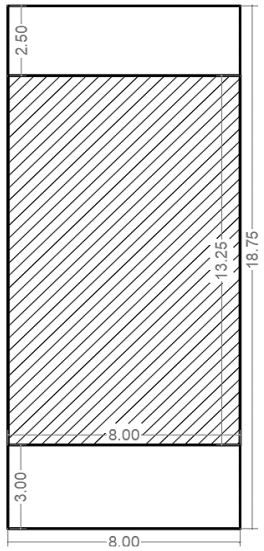


Lote mínimo: 10,00 x 15,00 : 150,00 m2
Superficie a construir: 10 x 10,50 : 105,00 m2
Frente mínimo: 10,00 m
Retiro frontal: 2,50 m
Retiro lateral: no aplica
Retiro posterior: 2,00 m

C.O.S.= 0,70
C.O.S.T.= 3,06

(Volado únicamente frontal de 1.00 x 10.00 m)

LOTE 150 m2



Lote mínimo: 8,00 x 18,75 : 150,00 m2
Superficie a construir: 8 x 13,25 : 106,00 m2
Frente mínimo: 8,00 m
Retiro frontal: 3,00 m
Retiro lateral: no aplica
Retiro posterior: 2,25 m

C.O.S.= 0,70
C.O.S.T.= 3,01

(Volado únicamente frontal de 1.00 x 8.00 m)

APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES DEL CENTRO URBANO PRINCIPAL

Sector	PIT	CÓDIGO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	TIPOS DE LOTES		COEFICIENTES		Número de Pisos	Frente mínimo	Soportal	RETIROS				EDIFICABILIDAD BÁSICA			Edificabilidad Específica máxima	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
			Lote mínimo	Lote mínimo V.I.S.	C.O.S.	C.O.S.T.				Frente	Posterior	Lateral Derecho	Lateral Izquierdo	Edificabilidad general mínima	Edificabilidad general media	Edificabilidad general máxima		General máxima
CENTRO URBANO	PIT 01	ZM-D-120370-CUP01	120 m²	95 m2	0,7	2,44	3	7	Sí	3	2,25	0	0	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
		ZM-A-120352-CUP01	120 m²	95 m2	0,52	1,73	3	9	No	3	1,5	1	1	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
		ZM-C-120370-CUP01	120 m²	95 m²	0,7	2,3	3	8	No	2,5	2	0	0	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
		ZM-A-150453-CUP01	150 m²	95 m²	0,53	2,33	4	10	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
		ZM-C-150470-CUP01	150 m²	95 m²	0,7	3,01	4	8	No	3	2,5	0	0	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
		ZM-C-150470-CUP01	150 m²	95 m²	0,7	3,06	4	10	No	2,5	2	0	0	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
		ZM-D-150372-CUP01	150 m²	95 m²	0,72	2,44	3	7	Sí	3	3	0	0	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
		ZM-D-150470-CUP01	150 m²	95 m2	0,7	2,43	4	10	SÍ	2,5	2	0	0	2 pisos	3 pisos	4 pisos	aplica	6 pisos
	PIT 02	QUEDA POR DEFINIR MEDIANTE PLAN PARCIAL EN EL SECTOR DE GOLF CLUB																
PRINCIPAL	PIT 03	ZR-A-120352-CUP03	120 m²	95 m2	0,52	1,73	3	9	No	3	1,5	1	1	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
		ZR-D-120370-CUP03	120 m²	95 m2	0,7	2,44	3	7	No	3	2,25	0	0	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
		ZR-A-150453-CUP03	150 m²	95 m2	0,53	2,33	4	10	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
		ZR-A-150454-CUP03	150 m²	95 m2	0,54	2,35	4	9	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
		ZR-B-150453-CUP03	150 m²	95 m2	0,6	2,88	4	10	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
		ZR-D-150372-CUP03	150 m²	95 m2	0,72	2,44	3	7	Sí	3	3	0	0	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
		ZM-D-150470-CUP03	150 m²	95 m2	0,7	2,43	4	10	Sí	2,5	2	0	0	2 pisos	3 pisos	4 pisos	aplica	6 pisos

PIT 04	ZM-A-150454-CUP04	150 m²	95 m2	0,54	2,35	4	9	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZP-CUP04	SUELO RESTRINGIDO PARA SU OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, PREVIO ANÁLISIS TÉCNICO CONSIDERANDO LA APLICACIÓN DE FACTORES MITIGANTES															
PIT 05	ZR-A-120353-CUP05	120 m²	95 m2	0,53	1,79	3	10	No	2,5	1,5	1	1	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
	ZI-A-150453-CUP05	150 m²	95 m2	0,6	2,88	4	10	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZI-A-1000380-CUP05	1000 m2	no aplica	0,5		3		No					1 piso	2 pisos	3 pisos	4 pisos	aplica
PIT 06	ZR-A-120352-CUP06	120 m²	95 m2	0,52	1,73	3	9	No	3	1,5	1	1	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
	ZR-A-150454-CUP06	150 m²	95 m2	0,54	2,35	4	9	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
PIT 07	ZR-A-120352-CUP07	120 m²	95 m2	0,52	1,73	3	9	No	3	1,5	1	1	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
	ZR-A-150454-CUP07	150 m²	95 m2	0,54	2,35	4	9	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
PIT 08	ZR-A-150453-CUP08	150 m²	95 m2	0,53	2,33	4	10	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
PIT 09	ZR-A-150453-CUP09	150 m²	95 m2	0,53	2,33	4	10	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZR-A-150454-CUP09	150 m²	95 m2	0,54	2,35	4	9	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZR-C-150470-CUP09	150 m²	95 m2	0,7	3,01	4	8	No	3	2,5	0	0	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
PIT 10	ZM-C-150470-CUP10	150 m²	95 m2	0,7	3,06	4	10	No	2,5	2	0	0	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZM-D-150470-CUP10	150 m²	95 m2	0,7	2,43	4	10	Sí	2,5	2	0	0	2 pisos	3 pisos	4 pisos	aplica	6 pisos
	ZM-A-150453-CUP10	150 m²	95 m2	0,53	2,33	4	10	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZM-A-150454-CUP10	150 m²	95 m2	0,54	2,35	4	9	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZI-A-1000380-CUP10	1000 m2	no aplica	0,5		3		No					1 piso	2 pisos	3 pisos	aplica	4 pisos
PIT 11	ZR-A-150454-CUP11	150 m²	95 m2	0,54	2,35	4	9	No	3	2	1	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
PIT 12	ZI-A-1000380-CUP12	1000 m2	no aplica	0,5		3		No					1 piso	2 pisos	3 pisos	4 pisos	aplica
	ZM-A-120352-CUP13	120 m²	95 m2	0,52	1,73	3	9	No	3	1,5	1	1	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
PIT 13	ZM-A-120353-CUP13	120 m²	95 m2	0,53	1,79	3	10	No	2,5	1,5	1	1	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
	ZM-C-120370-CUP13	120 m²	95 m2	0,7	2,3	3	8	No	2,5	2	0	0	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica

	ZI-A-1000380-CUP13	1000 m2	no aplica	0,5		3		No				1 piso	2 pisos	3 pisos	aplica	4 pisos
PIT 14	ZI-A-1000380-CUP14	1000 m2	no aplica	0,5		3		No				1 piso	2 pisos	3 pisos	4 pisos	aplica
PIT 15	ZM-A-150454-CUP15	150 m²	95 m2	0,54	2,35	4	9	No	3	2	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZM-A-150453-CUP15	150 m²	95 m2	0,53	2,33	4	10	No	3	2	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZM-C-150470-CUP15	150 m²	95 m2	0,7	3,01	4	8	No	3	2,5	0	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZM-C-120370-CUP15	120 m²	95 m2	0,7	2,3	3	8	No	2,5	2	0	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
PIT 16	ZI-A-1000380-CUP05	1000 m2	no aplica	0,5		3		No				1 piso	2 pisos	3 pisos	4 pisos	aplica
PIT 17	ZM-A-120252-CUP17	120 m²	95 m2	0,52	1,16	2	7,5	No	3	1,5	1,5	1 piso	---------	2 pisos	no aplica	no aplica
	ZM-A-150453-CUP17	150 m²	95 m2	0,53	2,33	4	10	No	3	2	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
	ZM-C-150470-CUP17	150 m²	95 m2	0,7	3,01	4	8	No	3	2,5	0	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
PIT 18	ZM-A-150454-CUP18	150 m²	95 m2	0,54	2,35	4	9	No	3	2	1	2 pisos	3 pisos	4 pisos	no aplica	no aplica
PIT 19	ZM-A-120352-CUP01	120 m²	95 m2	0,52	1,73	3	9	No	3	1,5	1	1 piso	2 pisos	3 pisos	no aplica	no aplica
PIT 20	ZP-CUP20	SUELO RESTRINGIDO PARA SU OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, PREVIO ANÁLISIS TÉCNICO CONSIDERANDO LA APLICACIÓN DE FACTORES MITIGANTES														

2. Cabecera Parroquial Rural La Pila

Lote mínimo

En cada PIT se determina un tamaño mínimo de lote o varios, acorde con las condiciones físicas, urbanísticas, y de homogeneidad territorial, es así que para la Cabecera Parroquial La Pila, el tamaño mínimo del lote no podrá ser inferior a:

- PIT 01: Lote mínimo de 120 m2.
- PIT 02: Lote mínimo de 150 m2.
- PIT 03 y 04: Lote mínimo de 180 m2.

En los proyectos de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) el GADM Montecristi podrá definir condiciones particulares acorde con las condiciones de habitabilidad mínima determinadas por Ministerio rector en la normativa vigente.

a. Frente del lote y retiros mínimos de la edificación

Frente mínimo

- PIT 01: 8.00 m en la vía principal Montecristi – Jipijapa; 10.00 m en las demás vías paralelas y transversales.
- PIT 02: 10.00 m
- PIT 03 y 04: 10.00 m

Retiros mínimos

- PIT 01: Frente: 2.50 m en la vía principal Montecristi – Jipijapa; 2.00 m en las demás vías paralelas y transversales. Posterior: 2.00 m. Laterales: sin retiros.
- PIT 02: Frente: 2.50 m. Posterior: 2.50 m. Laterales: 1.00 m.
- PIT 03 y 04: Frente: 3.00 m. Posterior: 3.00 m. Laterales: 1.00 m.

b. Tipología de retiros en las construcciones con autorización previa a este PUGS

En las construcciones y/o permisos autorizados previos al presente PUGS, así como en las tipologías en los sectores, lotizaciones y urbanizaciones aprobadas anterior al presente PUGS, se mantienen los retiros mínimos y franjas de protección ya establecidas.

c. Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)

- PIT 01: C.O.S. 70% en la vía principal Montecristi – Jipijapa; C.O.S. 66% en las demás vías paralelas y transversales.
- PIT 02, 03 y 04: C.O.S. 53%

d. Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.)

- PIT 01: C.O.S.T. 2.10% en la vía principal Montecristi – Jipijapa; C.O.S.T. 2% en las demás vías paralelas y transversales.
- PIT 02: C.O.S.T. 1.80%
- PIT 03 y 04: C.O.S.T. 1.77%

En todos los PITs se determina una edificabilidad mínima de 1 piso y una edificabilidad máxima de 3 pisos (planta baja y 2 plantas altas).

PIT	Código Aprovechamiento	Uso Específico	Color
01	ZM-C-120370-LPI01	Mixto o Múltiple	
	ZM-C-120366-LPI01		
02	ZR-A-150353-LPI02	Residencial de Mediana Densidad	
03	ZR-A-180350-LPI03	Residencial de Mediana Densidad	
04	ZM-A-180350-LPI04	Mixto o Múltiple	

3. Centro Poblado Rural Bajo del Pechiche

Lote mínimo

En cada PIT se determina un tamaño mínimo de lote o varios, acorde con las condiciones físicas, urbanísticas, y de homogeneidad territorial, es así que para el Centro Poblado Bajo del Pechiche el tamaño mínimo del lote no podrá ser inferior a:

- PIT 01: Lote mínimo de 120 m2.
- PIT 02: Lote mínimo de 150 m2.
- PIT 03: Lote mínimo de 180 m2.
- PIT 04: Lote mínimo de 200 m2.

En los proyectos de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) que lleguen a desarrollarse en este Centro Poblado Rural Bajo del Pechiche, el GADM Montecristi podrá definir condiciones particulares acorde con las condiciones de habitabilidad mínima determinadas por Ministerio rector en la normativa vigente.

a. Frente de lote y retiros mínimos

Frente mínimo

- PIT 01: 8.00 m en la calle Eloy Alfaro y en la calle Aníbal San Andrés; 10.00 m en las demás vías paralelas y transversales.
- PIT 02: 10.00 m
- PIT 03: 10.00 m

- PIT 04: 10.00 m

Retiros mínimos

- PIT 01: Frente: 2.50 m. Posterior 2.00 m en la calle Eloy Alfaro y en la calle Aníbal San Andrés. Laterales: sin retiros; Frente: 2.50 m. Posterior 1.50m en las demás vías longitudinales y transversales. Laterales: sin retiros.

- PIT 02: Frente: 3.00 m. Posterior: 2.00 m. Laterales: 1.00 m.

- PIT 03: Frente: 3.00 m. Posterior: 3.00 m. Laterales: 1.00 m.

- PIT 04: Frente: 3.00 m. Posterior: 4.00 m. Laterales: 1.00 m.

b. Tipología de retiros en las construcciones con autorización previa a este PUGS

En las construcciones y/o permisos autorizados previos al presente PUGS, así como en las tipologías en los sectores, lotizaciones y urbanizaciones aprobadas anterior al presente PUGS, se mantienen los retiros mínimos y franjas de protección ya establecidas.

c. Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)

- PIT 01: C.O.S. 70% en la calle Eloy Alfaro y en la calle Aníbal San Andrés; C.O.S. 66% en las demás vías paralelas y transversales.
- PIT 02: C.O.S. 53%
- PIT 03 y 04: C.O.S. 50%

d. Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.)

- PIT 01: C.O.S.T. 2.23% en la calle Eloy Alfaro y en la calle Aníbal San Andrés; C.O.S.T. 2.15% en las demás vías paralelas y transversales.
- PIT 02: C.O.S.T. 1.70%
- PIT 03: C.O.S.T. 1.77%
- PIT 04: C.O.S.T. 1.72%

En todos los PITs se determina una edificabilidad mínima de 1 piso y una edificabilidad máxima de 3 pisos (planta baja y 2 plantas altas).

PIT	Código Aprovechamiento	Uso Específico	Color
01	ZM-C-120370-BPEC01	Mixto o Múltiple	
	ZM-C-120366-BPEC01		
02	ZM-A-150353-BPEC02	Mixto o Múltiple	
03	ZR-A-180353-BPEC03	Residencial de Mediana Densidad	
04	ZR-A-200352-BPEC04	Residencial de Mediana Densidad	

4. Centro Poblado Rural Bajo de Afuera

Lote mínimo

En cada PIT se determina un tamaño mínimo de lote o varios, acorde con las condiciones físicas, urbanísticas, y de homogeneidad territorial, es así que para el Centro Poblado Bajo de Afuera el tamaño mínimo del lote no podrá ser inferior a:

- PIT 01: Lote mínimo de 120.00 m2 con frente hacia la calle 23 de octubre, calle Filiberto Anchundia hasta la intersección con la calle Targelia Alfaro y en el callejón 14 hasta la intersección con la calle Targelia Alfaro. Lote mínimo de 150.00 m2 en los frentes hacia las demás vías longitudinales y transversales.

- PIT 02: Lote mínimo de 150.00 m2 con frente hacia la Av. Montecristi, calle 10 de agosto, calle 18 de septiembre, calle 17. Lote mínimo de 180.00 m2 en los frentes hacia las demás vías longitudinales y transversales.

- PIT 03: Lote mínimo de 150.00 m2 con frente hacia la calle 23 de octubre, calle 16, calle Pedro Moncayo, calle 17. Lote mínimo de 180.00 m2 en los frentes hacia las demás vías longitudinales y transversales.

- PIT 04: Lote mínimo de 200.00 m2

a. Frente de lote y retiros mínimos

Frente mínimo

- PIT 01: 8.00 m en la calle 23 de octubre, 10.00 m en las demás vías paralelas y transversales.

- PIT 02: 10.00 m

- PIT 03: 10.00 m

- PIT 04: 10.00 m

Retiros mínimos

- PIT 01: En lotes de 120.00 m2: Frente: 2.50 m. Posterior: 2.00 m. Laterales: sin retiros en la calle 23 de octubre; Frente: 2.50 m. Posterior: 1.50 m. Laterales: sin retiro en las demás vías longitudinales y transversales.
  En lotes de 150.00 m2: Frente: 3.00 m. Posterior: 2.00 m. Laterales: 1.00 m.

- PIT 02: En lotes de 150.00 m2: Frente: 3.00 m. Posterior: 2.00 m. Laterales: 1.00 m. En lotes de 180.00 m2: Frente: 3.00 m. Posterior: 3.00 m. Laterales: 1.00 m.

- PIT 03: En lotes de 150.00 m2: Frente: 3.00 m. Posterior: 2.00 m. Laterales: 1.00 m. En lotes de 180.00 m2: Frente: 3.00 m. Posterior: 3.00 m. Laterales: 1.00 m.

- PIT 04: Frente: 3.00 m. Posterior: 4.00 m. Laterales: 1.00 m.

b. Tipología de retiros en las construcciones con autorización previa a este PUGS

En las construcciones y/o permisos autorizados previos al presente PUGS, así como en las tipologías en los sectores, lotizaciones y urbanizaciones aprobadas anterior al presente PUGS, se mantienen los retiros mínimos y franjas de protección ya establecidas.

c. Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)

- PIT 01: C.O.S. 70% en lotes con frente hacia la calle 23 de octubre, calle Filiberto Anchundia hasta la intersección con la calle Targelia Alfaro y en el callejón 14 hasta la intersección con la calle Targelia Alfaro; C.O.S. 66% en las demás vías paralelas y transversales.

- PIT 02 y 03: C.O.S. 53%

- PIT 04: C.O.S. 52%

d. Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.)

- PIT 01: C.O.S.T. 2.23% en la calle 23 de octubre, calle Filiberto Anchundia hasta la intersección con la calle Targelia Alfaro y en el callejón 14 hasta la intersección con la calle Targelia Alfaro; C.O.S.T. 2.15% en las demás vías paralelas y transversales.

- PIT 02: C.O.S.T. 1.70% en la Av. Montecristi, calle 10 de agosto, calle 18 de septiembre, calle 17; C.O.S.T. 1.77% en las demás vías longitudinales y transversales.

- PIT 03: C.O.S.T. 1.70% en la calle 23 de octubre, calle 16, calle Pedro Moncayo, calle 17; C.O.S.T. 1.77% en las demás vías longitudinales y transversales.

- PIT 04: C.O.S.T. 1.72%.

En todos los PITs se determina una edificabilidad mínima de 1 piso y una edificabilidad máxima de 3 pisos (planta baja y 2 plantas altas).

PIT	Código Aprovechamiento	Uso Específico	Color
01	ZM-C-120370-BAF01	Mixto o Múltiple	
	ZM-C-120366-BAF01		
02	ZM-A-150353-BAF02	Residencial de Mediana Densidad	
03	ZR-A-180353-BAF03	Residencial de Mediana Densidad	
04	ZR-A-200352-BAF04	Residencial de Mediana Densidad	

5. Centro Poblado Rural Bajo de La Palma

Lote mínimo

En cada PIT se determina un tamaño mínimo de lote o varios, acorde con las condiciones físicas, urbanísticas, y de homogeneidad territorial, es así que para el Centro Poblado Rural Bajo de La Palma el tamaño mínimo del lote no podrá ser inferior a:

- PIT 01: Lote mínimo de 150.00 m2
- PIT 02 y 03 : Lote mínimo de 200.00 m2
- PIT 04: Lote mínimo de 180.00 m2

a. Frente de lote mínimo y retiros mínimos

Frente mínimo

- PIT 01: 10.00 m
- PIT 02: 10.00 m
- PIT 03: 10.00 m
- PIT 04: 10.00 m

Retiros mínimos

- PIT 01: Frente: 3.00 m. Posterior: 2.00 m. Laterales: 1.00 m.
- PIT 02 y 03: Frente: 3.00 m. Posterior: 4.00 m. Laterales: 1.00 m.
- PIT 04: Frente: 3.00 m. Posterior: 3.00 m. Laterales: 1.00 m.

b. Tipología de retiros en las construcciones con autorización previa a este PUGS

En las construcciones y/o permisos autorizados previos al presente PUGS, así como en las tipologías en los sectores, lotizaciones y urbanizaciones aprobadas anterior al presente PUGS, se mantienen los retiros mínimos y franjas de protección ya establecidas.

c. Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)

- PIT 01: C.O.S. 53%
- PIT 02 y 03: C.O.S. 52%
- PIT 04: C.O.S. 53%

d. Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.)

- PIT 01: C.O.S.T. 1.70%.
- PIT 02 y 03: C.O.S.T. 1.72%.
- PIT 04: C.O.S.T. 1.77%

En todos los PITs se determina una edificabilidad mínima de 1 piso y una edificabilidad máxima de 3 pisos (planta baja y 2 plantas altas).

PIT	Código Aprovechamiento	Uso Específico	Color
01	ZM-A-150353-BAF01	Mixto o Múltiple	
02	ZR-A-200352-BPAL02	Residencial de Mediana Densidad	
03	ZR-A-200352-BPAL03	Residencial de Mediana Densidad	

04	ZR-A-180353-BPAL04	Residencial de Mediana Densidad	

6. Poblados Rurales Mayores y Menores

Aprovechamientos y edificabilidades

a. Aprovechamientos urbanísticos de los Poblados Rurales Mayores

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LOS POBLADOS RURALES MAYORES

PIT	SUBCLASIFICACION DEL SUELO	POBLADO	CODIGO	TIPOS DE LOTES		COEFICIENTES		Número de Pisos	Frente Mínimo	RETIROS			EDIFICABILIDAD BÁSICA			Edificabilidad Específica máxima	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
				Lote mínimo	Lote mínimo V.I.S.	C.O.S.	C.O.S.T.			Frontal	Posterior	Lateral Derecho	Lateral Izquierdo	Edificabilidad mínima	Edificabilidad media	Edificabilidad máxima	Edificabilidad General Máxima
001	Suelo Urbano de Protección	Estancia Las Palmas	PRMa-ELP-UP-001	SUELO DE PROTECCIÓN										No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
002			PRMa-ELP-UP-002	SUELO DE PROTECCIÓN										No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
003			PRMa-ELP-UP-003	SUELO DE PROTECCIÓN										No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
004			PRMa-ELP-UP-004	SUELO DE PROTECCIÓN										No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
005			PRMa-ELP-UP-005	SUELO DE PROTECCIÓN										No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
006			PRMa-ELP-UP-006	SUELO DE PROTECCIÓN										No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
007			PRMa-ELP-UP-007	SUELO DE PROTECCIÓN										No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
008			PRMa-ELP-UP-008	SUELO DE PROTECCIÓN										No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
009			PRMa-ELP-UP-009	SUELO DE PROTECCIÓN										No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
001	Suelo Urbano No Consolidado		PRMa-ELP-UNC-001	200 m²	95 m²	0,50	1,00	2	10	3	4	1	1	1 piso	No aplica	2 pisos	2 pisos	No aplica
002			PRMa-ELP-UNC-002	180 m²	95 m²	0,50	1,00	2	10	3	3	1	1	1 piso	No aplica	2 pisos	2 pisos	No aplica
003			PRMa-ELP-UNC-003	150 m²	95 m²	0,50	1,00	2	10	3	2	1	1	1 piso	No aplica	2 pisos	2 pisos	No aplica
004			PRMa-ELP-UNC-004	180 m²	95 m²	0,50	1,00	2	10	3	3	1	1	1 piso	No aplica	2 pisos	2 pisos	No aplica
005			PRMa-ELP-UNC-005	200 m²	95 m²	0,50	1,00	2	10	3	4	1	1	1 piso	No aplica	2 pisos	2 pisos	No aplica
006			PRMa-ELP-UNC-006	200 m²	95 m²	0,50	1,00	2	10	3	4	1	1	1 piso	No aplica	2 pisos	2 pisos	No aplica
001	SUP	Cerro Guaya	PRMa-CG-UP-001	SUELO DE PROTECCIÓN										No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
001	Suelo		PRMa-CG-UNC-001	180 m²	95 m²	0,50	1,00	2	10	3	3	1	1	1 piso	No aplica	2 pisos	2 pisos	No aplica

| | | |

| | | |

b. Aprovechamientos urbanísticos de los Poblados Rurales Menores

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LOS POBLADOS RURALES MENORES																				
PIT	Subclasificación del Suelo	POBLADO	CODIGO	TIPOS DE LOTES		COEFICIENTES			Número de Pisos	Frente Mínimo	RETIROS				EDIFICABILIDAD BÁSICA			Edificabilidad Específica máxima	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	
				Lote mínimo	Lote mínimo V.I.S.	C.O.S.	C.O.S. T.				Frontal	Posterior	Lateral Derecho	Lateral Izquierdo	Edificabilidad mínima	Edificabilidad media	Edificabilidad máxima		Edificabilidad General Máxima	
001	Suelo Urbano de Protección	Las Pampas	PRMe-LP-UP-001	SUELO DE PROTECCIÓN											No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
001	Suelo Urbano No Consolidado		PRMe-LP-UNC-001	250 m²	95 m²	0,40	0,86		2	10	5	5,70	1,50	1,50	1 piso	No aplica	2 pisos	2 pisos	No aplica	No aplica
001	Suelo Urbano de Protección	Río de Oro	PRMe-RO-UP-001	SUELO DE PROTECCIÓN											No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
002			PRMe-RO-UP-002	SUELO DE PROTECCIÓN											No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
001	Suelo Urbano No Consolidado		PRMe-RO-UNC-001	SUELO DE PROTECCIÓN											No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
002			PRMe-RO-UNC-002	250 m²	95 m²	0,40	0,86		2	10	5	5,70	1,50	1,50	1 piso	No aplica	2 pisos	2 pisos	No aplica	No aplica
001	Suelo Urbano de Protección	Tohalla Chica	PRMe-TCH-UP-001	SUELO DE PROTECCIÓN											No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
001	Suelo Urbano No Consolidado		PRMe-TCH-UNC-001	250 m²	95 m²	0,40	0,86		2	10	5	5,70	1,50	1,50	1 piso	No aplica	2 pisos	2 pisos	No aplica	No aplica

| | | |

| | | |

| | | |

Artículo 146.- Fraccionamiento por excepción. – Con el fin de regularizar la tenencia de la propiedad en predios menores a lote mínimo en suelo urbano definido por esta ordenanza, hasta el 31 de diciembre de 2025 se permitirá la regularización y el fraccionamiento de lotes consolidados, construidos en donde se compruebe de forma técnica la construcción y habitabilidad previa, a partir de una superficie mínima de 50m2 como lote mínimo.

Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior, exclusivamente se permitirá la regularización y el fraccionamiento de lotes consolidados, construidos en donde se compruebe de forma técnica la construcción y habitabilidad previa, a partir de una superficie mínima de 100m2 como lote mínimo.

Artículo 147.- Fraccionamiento y aprovechamiento urbanístico en lotes que no cumplen con los mínimos establecidos en el PUGS, en la presente Ordenanza y con las condiciones mínimas de habitabilidad conforme las determinaciones del organismo rector. -

Si el lote no cumple con las condiciones para su fraccionamiento establecidos en el PUGS de la presente ordenanza y con las determinadas por la entidad rectora, se podrán aplicar los instrumentos de intervención en morfología urbana y estructura predial, hasta obtener el lote mínimo determinado en el artículo anterior.

Artículo 148.- Código Urbano. – El Código Urbano del cantón Montecristi, lo constituyen aquellos documentos complementarios a la presente Normativa Técnica del PUGS, siendo de obligatorio cumplimiento para procedimientos institucionales de gestión en el territorio.
Deben sujetarse al Código Urbano las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir al GAD Municipal del cantón Montecristi, de acuerdo a lo establecido por el COOTAD.

CAPÍTULO V
AFECTACIONES

Artículo 149.- Afectaciones. – Las afectaciones se constituyen en limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la Ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.
Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el periodo de gestión, se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

Las edificaciones definitivas o temporales, realizadas luego de la determinación de las afectaciones, no serán objeto de indemnización alguna.

Artículo 150.- Restricción al uso y ocupación. – Son áreas sobre las cuales rigen restricciones al uso y la edificación por sus condiciones físicas o por ser requeridas para la protección de elementos de valor naturales o artificiales, como áreas de inundación natural de ríos y quebradas, áreas de influencia de canales de riego, acueductos, albarradas, poliductos, redes de electricidad (alta y media tensión), derechos de vía, taludes o zonas escarpadas con o sin manchones planos, etc. Esta restricción limita el uso y la edificación, más no el derecho de propiedad.

Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodos hídricos secos (quebradas, sistemas hidráulicos, albarradas construidas por organismos públicos o comunales), continúan siendo de dominio público, no podrá ser empleado para fines de asentamientos humanos o agrícolas aún mediante la generación de rellenos.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan modificar o dificultar el curso de las aguas de ríos o quebradas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas a la estabilización o protección, así como al mejor manejo de las aguas, como el caso de albarradas, debidamente autorizadas por la Administración Cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal y demás legislación vigente.

Artículo 151.- Tipos de afectaciones. – Para la ocupación del suelo se aplicarán los siguientes tipos de afectaciones: por obra o interés público y por protección.

Artículo 152.- Afectaciones por obra o interés público. – Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública, como equipamientos, infraestructura u otras intervenciones de interés público, que necesitan una restricción en su uso y en su aprovechamiento urbanístico, lo cual incluye su edificabilidad.

Artículo 153.- Afectaciones por protección. – Restringen el uso y la ocupación del suelo con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas. Las áreas de afectación se delimitan con base a la normativa nacional de acuerdo al caso y a los estudios realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi.

Artículo 154.- Tipos de afectaciones por protección. – Se consideran como afectaciones por protección las siguientes:

a) Afectación por susceptibilidad a fenómenos de movimientos y remoción de masas
b) Afectación por amenaza de inundación.
c) Afectación por franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, albarradas y otros elementos de dominio hídrico público.
d) Franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego y acequias.
e) Franjas de afectación por protección de taludes.
f) Afectación por derecho de vía.
g) Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica.

MÁRGENES DE PROTECCIÓN HIDROGRÁFICA EN EL SUELO URBANO	
Categoría	**Márgenes de protección desde los bordes**
Ríos principales	50
Ríos o cauces secundarios	30
Quebradas (con o sin canalización)	15
Lagunas naturales	50

Reservorios de agua	15
Canales de captación de agua (consumo y riego)	7,5 m

MÁRGENES DE PROTECCIÓN HIDROGRÁFICA EN EL SUELO RURAL	
Categoría	**Márgenes de protección desde los bordes**
Ríos principales	60
Ríos o cauces secundarios	30
Quebradas (con o sin canalización)	20
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	15
Canales de captación de agua (consumo y riego)	7,5 m

MÁRGENES DE AFECTACIÓN POR PROTECCIÓN DE TALUDES
5 metros desde la corona del talud para la construcción de cerramiento, salvo estudio técnico que defina una dimensión diferente.

MÁRGENES DE AFECTACIÓN POR DERECHO DE VÍA		
VÍA	**SECCIÓN DE RETIRO DESDE EL EJE DE LA VÍA PARA EL CERRAMIENTO**	**SECCIÓN DE RETIRO DESDE EL EJE DE LA VÍA PARA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIÓN**
Vía Montecristi – Jaramijó (Vía a Colisa)	25,00 m	30,00 m
Vía hacia el proyecto “Refinería del Pacífico”		
Vía Montecristi – La Pila (E482)		
Vía hacia Los Bajos		
Vía Montecristi – Portoviejo (E30)		
Vía Circunvalación Tramo II y III		

MARGENES DE AFECTACIÓN POR REDES DE ALTA TENSIÓN		
VOLTAJE	**ANCHO TOTAL DE FRANJA**	**DISTANCIA DESDE EL EJE**
Hasta 69 KV	16m	8m
138 KV	20m	10m
230 KV	30m	15m
500 KV	60m	30m

Artículo 155.- Derechos de vía. – Son las áreas colindantes a las laterales de las vías (transporte terrestre y férreo) que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial o para la protección del mismo, por lo que se prohíbe toda edificación sobre estos. Para el efecto se estará a lo dispuesto en la legislación nacional y local vigente.

Artículo 156.- Servidumbre de Redes y Ductos. – Son áreas que por razones de seguridad se destinan a la protección y conservación de las redes de servicios existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación.

Artículo 157.- Afectación por susceptibilidad a Fenómenos de Movimientos y Remoción de Masas. – En las áreas definidas con susceptibilidad alta y muy alta a fenómenos de movimientos y remoción de masas que constan en los Mapas del Catálogo de Planos y Mapas, no se podrá realizar el emplazamiento de proyectos de vivienda; es decir, edificaciones destinadas al uso residencial y otros que impliquen densificación.

Artículo 158.- Afectaciones por Albarradas. – En el caso de estas afectaciones, la dependencia técnica municipal encargada de la gestión territorial conjuntamente con el área de riesgos y comisaría de la construcción, realizaran un catastro de todas las albarradas existentes, construcción, recubrimiento y uso y aprovechamiento existente (en caso que se llenen de otra fuente que no sea por medio de las precipitaciones). Y se notificaran para que en un lapso no mayor a 15 días obtengan el permiso municipal correspondiente.

Artículo 159.- Principio de Precaución. – La falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de gestión de riesgos. Se aplica en una situación en la que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico.

CAPÍTULO VI
HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 160.- Habilitación. - Es la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación. La habilitación del suelo de forma obligatoria implica el cumplimiento de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Artículo 161.- Determinantes para la habilitación del suelo para la edificación. - Para la habilitación del suelo tanto en el uso como en la ocupación, se establecen los determinantes

urbanísticos en cada Polígono de Intervención Territorial – PIT, Planes Parciales y conforme a la demás norma vigente en la materia.

Se autoriza la edificación únicamente en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, que se encuentran establecidos en la presente ordenanza y en los instrumentos de planificación correspondientes y complementarios.

Artículo 162.- Gestión Territorial Institucional. – Para la habilitación del suelo y la edificación, la Administración Cantonal cumplirá con las siguientes obligaciones:

a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar o negar el permiso de fraccionamiento, de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos y proyectos urbanísticos.
b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional cantonal; y,
c) Coordinar lo establecido en las normas provinciales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Estas responsabilidades serán ejercidas por la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial o quien haga sus veces.

Artículo 163.- Permisos de construcción y autorizaciones administrativas.- Están sujetos a permisos de construcción, durante el periodo de construcción la ocupación de aceras y calzadas, la ejecución de obras de edificación, así como construcción e instalaciones en general, y cualquier actuación sobre el suelo o subsuelo regulado en este PUGS; Y estarán sujetas a autorizaciones administrativas, la habilitación del suelo como los cambios en la morfología predial (fraccionamientos, integración parcelaria, etc.), la propiedad horizontal, proyectos urbanísticos; y todos los que se establezcan en los procesos administrativos; estando los permisos de construcción como las autorizaciones administrativas supeditadas a lo que determina la normativa vigente y las resoluciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo -CTUGS.

Se considerarán nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo, que sean contrarios al PUGS y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación. (Art. 15 LOOTUGS).

En caso de incumplimiento a los permisos y autorizaciones otorgados por el GADM Montecristi, estarán sujetos a las sanciones administrativas que se determinen en la normativa municipal correspondiente y legislación vigente.

Artículo 164.- Suspensión de autorizaciones. – Conforme lo establece el art. 475 del COOTAD, el concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.

Artículo 165.- Procedimiento y regulación de los permisos y autorizaciones administrativas municipales. – Quedarán sujetas a regulación, los permisos y controles municipales que se dicten en la presente Ordenanza e Instructivos municipales proporcionados por el GAD Montecristi de conformidad a la ley.

Esta Ordenanza contará con los sistemas necesarios que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de esta Normativa Técnica, así como todo lo relacionado con la materia del uso y gestión de suelo, cumpliendo con la normativa nacional vigente en el ámbito de sus competencias.

Artículo 166.- Responsabilidad de los Profesionales. – Los proyectos de planificación arquitectónica y urbanística deberán ser desarrollados bajo la responsabilidad de un profesional

arquitecto en libre ejercicio, conforme el marco legal vigente y debidamente registrado en la base de datos del GADM Montecristi.

Los estudios de diseño especializado, en ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, comunicaciones u otros; que para su ejecución requerirán la aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de los profesionales entendidos en la materia en el libre ejercicio y acorde a su competencia, conforme el marco legal vigente.

Artículo 167.- Informes Necesarios para habilitar el suelo y la edificación. –

a) Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo – IPRUS.

b) Informe Técnico de validación.

c) Informe aprobatorio de Habilitación del Suelo o Edificación.

d) Licencia de Construcción.

Por su naturaleza, los informes no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Todos los informes, certificados y licencias descritos en el presente artículo, informarán a los usuarios que, para la declaración bajo régimen de propiedad horizontal de cualquier proyecto construido a partir de la vigencia de la presente ordenanza, se deberán cumplir con todas las áreas verdes y comunales, y demás determinantes arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 168.- Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) .- Es el documento emitido por la instancia técnica o dependencia que rige la planificación territorial en su calidad de autoridad municipal del cantón Montecristi, previo a la ejecución de una obra particular o subdivisión predial dentro del territorio cantonal, tanto en suelo urbano como en suelo rural, en el cual se informan los resultados para la aplicación de las regulaciones técnicas determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, a las cuales se encuentra sujeto un predio particular, el cual debe ser acatado por el propietario y los profesionales que intervienen en el diseño y construcción de la obra. Es requisito para la tramitación de cualquier habilitación y contendrá:

a) Clave Catastral / Predial de acuerdo con la normativa nacional pertinente
b) Datos del Propietario o Posesionario del Predio
c) Ubicación del Predio
d) Disponibilidad de Servicios Públicos
e) Datos de la Clasificación y Subclasificación del Suelo
f) Tratamientos urbanísticos asignados
g) Usos de Suelo general y específicos
h) Compatibilidades de uso
i) Condición de Suelo Habilitante o no
j) Lote mínimo
k) Frente mínimo
l) Retiros
m) Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)
n) Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.)
o) Edificabilidad
p) Condiciones de Riesgo
q) Afectaciones

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo – IPRUS es un documento de carácter exclusivamente informativo por lo que no concede derecho alguno; será emitido por la Dirección

o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial y tendrá una vigencia de un año desde su emisión.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de zonificación ni normativa del suelo.

En el caso de que en el IPRUS se detecte superposición de predios, afectaciones a terceros, o cualquier otro problema suscitado en el catastro cantonal, no será causal para la no emisión de este documento, no obstante, se deberá obtener la subsanación del problema o problemas evidenciados en el IPRUS por la parte interesada, para continuar con los demás trámites correspondientes.

Artículo 169.- Vigencia del documento IPRUS.- El tiempo de vigencia del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo – IPRUS es de un año, tal y como se encuentra estipulado en el instructivo emitido por GADM Montecristi para dicho fin, debiendo actualizarse de forma obligatoria por algún evento que incida en las condiciones originales del predio involucrado.

Artículo 170.- Determinaciones para la emisión del IPRUS. – La Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial o quien haga sus veces, emitirá el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo para realizar las siguientes intervenciones en el cantón Montecristi: Fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas, construcciones, edificaciones, ampliaciones, modificaciones, reparaciones y las demás establecidas en esta Ordenanza.

El IPRUS será emitido a pedido del o de los propietarios. En el caso de que en el IPRUS se detecte superposición de predios, afectaciones a terceros, o cualquier otro problema suscitado en el catastro cantonal, se considerara nulo el documento hasta obtener la subsanación del problema por la parte interesada.

Artículo 171.- Informe Técnico de Validación. – En las áreas susceptibles de habilitación del suelo o la edificación, la instancia técnica o dependencia municipal que rige la planificación territorial emitirá este documento, para las iniciativas presentadas a nivel de anteproyecto, como primer paso dentro del proceso de habilitación del suelo o la edificación, que han cumplido todas las determinantes y requisitos normativos y legales.

El Informe Técnico de Validación tendrá vigencia según lo estipulado en el instructivo emitido por GADM Montecristi para dicho fin y determinará los estudios de ingenierías y complementarios que deberán presentarse conjuntamente con la iniciativa a nivel de proyecto.

Este informe no constituye aprobación de ninguna clase, por lo que no concede derecho alguno.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de zonificación ni normativa del suelo.

En el caso de que en el IPRUS presente superposición de predios, afectaciones a terceros, o cualquier otro problema suscitado en el catastro cantonal, se considerará nulo el documento y no se procederá a su validación, hasta obtener la subsanación del problema por la parte interesada.

Con la aceptación del anteproyecto mediante este Informe Técnico de Validación, se podrá presentar proyectos con sus estudios de ingeniería y complementarios para su revisión y, de ser el caso y al cumplimiento de todos los requisitos, obtener la emisión del Informe Aprobatorio de Habilitación del Suelo o Edificación.

Artículo 172.- Documentos requeridos para la emisión del Informe Técnico de Validación. - El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los documentos requeridos por la instancia técnica municipal correspondiente, conforme lo establezcan los instructivos municipales vigentes y elaborados para tal fin.

Artículo 173.- Informe Aprobatorio de Habilitación del Suelo o Edificación. – Es el documento expedido por la instancia técnica o dependencia municipal que rige la planificación territorial, otorgado a las iniciativas que cuentan con Informe Técnico de Validación y son presentadas a nivel de proyecto, conjuntamente con todos los estudios de ingenierías y complementarios requeridos, y que han cumplido todas las determinantes y requisitos normativos y legales.

Como antecedentes para su emisión, se contará con todos los informes favorables de todas las dependencias correspondientes y con la resolución del Concejo Municipal sobre la Habilitación del Suelo cuando corresponda.

Este informe en ningún caso podrá modificar las características de zonificación ni normativa del suelo, siendo el único habilitante para solicitar una Licencia o Permiso de Construcción que no sea solo para obras menores.

Para el otorgamiento del Informe Aprobatorio de Habilitación del Suelo o Edificación, en el caso de proyectos de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial, mediante fraccionamiento de suelo o unificación de lotes, así como en el caso de proyectos de edificación se presentarán los documentos requeridos por la instancia técnica municipal correspondiente, conforme lo establezcan los instructivos municipales vigentes y elaborados para tal fin.

Artículo 174.- Licencia de Construcción. – Es el documento otorgado por la instancia técnica municipal competente para ejecutar una obra de construcción, conforme las normas técnicas, arquitectónicas, urbanísticas y de seguridad vigentes y establecidas en la normativa.

Artículo 175.- Requisitos para la obtención de la Licencia de Construcción. – El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los documentos requeridos por la instancia técnica municipal correspondiente, conforme lo establezcan los instructivos municipales vigentes y elaborados para tal fin.

Artículo 176.- Procedimiento para Aprobación de Proyectos Urbanísticos. – Para esta aprobación se contemplan las instancias detalladas en los instructivos municipales vigentes y elaborados.

PARA FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

Artículo 177.- Subdivisión de predios. - Es la división de un terreno dentro de los siguientes parámetros técnicos:

PARA SUELO URBANO	Hasta 1000m^2 8 lotes	**Condicionantes** Deben obligatoriamente tener acceso a una vía existente
PARA SUELO RURAL	**A partir de 10000m^2 (1ha)**	En el caso de no tener vías existentes, deberán presentar proyección de vías con ancho mínimo de 12m, y en continuidad con la trama vial existente.

Los fraccionamientos deberán necesariamente ser diseñados con acceso a una vía pública existente.

Cuando existiese discrepancia entre los parámetros para ser considerados como fraccionamientos en suelo urbano, predomina el parámetro correspondiente al área máxima a fraccionar (hasta 1000m2); si supera el área máxima se considerará proyecto urbanístico, incluso si fuese concebido frente a una vía existente y tenga menos de 8 lotes.

Para la autorización de esta subdivisión se exigirá que el propietario o propietaria presente factibilidad de servicios básicos, o en su defecto dote a los predios con la infraestructura básica, todo lo cual será entregado al GADM del cantón Montecristi.

Artículo 178.- Certificación (Informe) para la autorización de subdivisión. - Es el documento con el pronunciamiento técnico favorable de la autoridad municipal correspondiente, en el cual se hace constar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el PUGS y mediante el cual se autoriza la subdivisión del terreno a fraccionar, y que cumplan las condiciones mínimas en el suelo rural.

En el caso de que, en el sector de la subdivisión, se programe la ejecución de vías, la autorización emitida (Informe Municipal), se considerará la afectación por la vía proyectada por el GADM Montecristi.

PARA APROBACIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS (URBANIZACIONES)

Artículo 179.- Subdivisión de predios con fines urbanísticos, denominado "PROYECTOS URBANÍSTICOS". - Son fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno, con dotación de obras de infraestructura básica y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones vigentes en la normativa. Para efecto de la presente ordenanza se considerarán como un proyecto urbanístico, según las categorizaciones descritas en la siguiente tabla:

Condiciones de las categorías	Proyecto urbanístico menor	Proyecto urbanístico intermedio	Proyecto urbanístico mayor
Por área a fraccionar	De 1001 m 2 hasta 3000m2	Hasta 3000m2	Mayor a 3001m2
Por tipo de acceso	Vías existentes	Vías proyectadas	Vías proyectadas
Por número de lotes	De más de 2 lotes	De 2 a 8 lotes	De 9 lotes en adelante

Se exceptúa de incluir como proyecto urbanístico (menor, intermedio o mayor) a las particiones hereditarias, no obstante, como requisito previo a la aprobación de estas particiones, se requerirá la presentación de un acta de compromiso en la cual se establezca la dotación de infraestructura y servicios básicos, firmada por los interesados.

Artículo 180.- Condiciones y requisitos físicos obligatorios a cumplir para terrenos en los que se desarrollen los proyectos urbanísticos. - Los terrenos en los que se proyecte realizar la subdivisión de predios con fines de urbanización, deberán cumplir obligatoriamente con las condiciones y requisitos establecidos en los instructivos municipales vigentes y elaborados para tal fin.

Artículo 181.- Vigencia de la aprobación del anteproyecto de proyectos urbanísticos. - El tiempo de vigencia de la aprobación del anteproyecto de subdivisión de proyectos urbanísticos,

se encuentra estipulado en el instructivo emitido por GADM Montecristi para dicho fin, debiendo actualizarse de forma obligatoria por algún evento que incide en las condiciones originales del predio o predios involucrados.

Artículo 182.- Autorización o Aprobación del proyecto definitivo para proyectos urbanísticos. - Antes de otorgar la autorización para los proyectos urbanísticos, la dependencia municipal correspondiente del GADM Montecristi deberá emitir un Informe Técnico Favorable, en el cual se certifique que se ha dado cumplimiento a las normativas técnicas urbanísticas vigentes. Con la autorización de proyecto definitivo emitida por la máxima autoridad, se habilita al promotor inmobiliario para que inicie los procesos constructivos de obras.

Una vez autorizado y/o aprobado el proyecto urbanístico, se pondrá en conocimiento del Concejo Municipal del cantón Montecristi.

En relación a lo determinado, las transferencias de dominio a favor del GADM Montecristi se realizarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 183.- De las garantías de los proyectos urbanísticos. – Todos los proyectos urbanísticos que de acuerdo a su categorización presenten vías proyectadas, deberán presentar una garantía al GADM Montecristi, la cual debe ser equivalente al 30% del costo de la infraestructura básica, misma que se receptará mediante: póliza, hipoteca de predios o valor monetario. Con la entrega de la garantía se habilitará la venta del 30% de los lotes cubiertos.

Artículo 184.- Notificación de inicio de las obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos. - El propietario o propietaria, o en su defecto, los responsables técnicos de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM Montecristi la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 185.- Informes de cumplimiento de ejecución de obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos. - El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM Montecristi.

Artículo 186.- Inspecciones de avance de obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos. - Cuando el proyecto urbanístico se encuentre ejecutándose en sus procesos constructivos, sea en su totalidad o por etapas, el personal técnico del GADM Montecristi realizará las inspecciones de avance de obras acorde a lo determinado en el cronograma presentado con anterioridad.

Artículo 187.- Incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura en los proyectos urbanísticos. - Cuando las visitas técnicas o inspecciones por parte de los técnicos municipales del GADM Montecristi evidencien mediante los respectivos informes un incumplimiento de normas técnicas de construcción o la ejecución de obras o diseños diferentes a los aprobados en planos, el GADM Montecristi mediante la dependencia municipal correspondiente, tomará las siguientes acciones:

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

c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario o propietaria las acciones correctivas que deberá tomar y procederá con la exigencia de una única reprogramación de obra, y, en caso del no cumplimiento de la reprogramación se procederá a la ejecución de garantías, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM Montecristi.

Artículo 188.- Modificación de planos de las obras de infraestructura en los proyectos urbanísticos. - Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la documentación establecida en los instructivos municipales vigentes y elaborados para tal fin.

Artículo 189.- Informe de finalización de las obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos. - Al culminar la ejecución del proyecto urbanístico en su totalidad o una etapa de éste, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido a la dependencia municipal correspondiente del GADM Montecristi. En base a las determinaciones que consten en este Informe, el GADM Montecristi, mediante la dependencia municipal correspondiente, notificará la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 190.- Inspección final de las obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos. - La dependencia municipal correspondiente del GADM Montecristi deberá emitir un Informe de la inspección en el cual conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción, así como de lo establecido en los planos aprobados, comparando con el Informe entregado por el responsable técnico de ejecución de las obras.

Artículo 191.- Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público y de la infraestructura básica. - Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADM Montecristi mediante su máxima autoridad o su delegado, conjuntamente con la Dirección de OOPP y con el propietario o propietaria y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público y la infraestructura básica a favor del GADM Montecristi.

Esta delegación recomendará al alcalde o alcaldesa una vez transcurrido el plazo de 6 meses designe la comisión técnica para la recepción definitiva.

La Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial recepta y revisa que consten todos los informes de cumplimiento de las obras de infraestructura y las áreas comunales de las instituciones inmersas en el proceso.

Artículo 192.- Del Acta de entrega-recepción Definitiva de las áreas de uso público y de la infraestructura básica. – Una vez aprobada la Recepción Provisional, el ejecutivo conformará una comisión técnica, la cual procederá a la recepción de obras una vez que se haya cumplido con todo el procedimiento que establecen los instructivos municipales para tal efecto, verificando que se encuentren totalmente concluidos los trabajos de acuerdo al Cronograma Valorado, de ser favorable, la Instancia municipal responsable realizará el acta de entrega - recepción de las obras ejecutadas, la misma que deberá ser suscrita y legalizada por la máxima autoridad municipal.

Artículo 193.- Regulación de proyectos urbanísticos dentro del perímetro urbano que presentan afectaciones. –

La dependencia municipal correspondiente del GADM Montecristi previo al trámite de fraccionamiento para venta de lotes en urbanizaciones aprobadas con resolución administrativa, cuya venta a la fecha de aprobación de la presente ordenanza no supera el 30%, deberá solicitar mediante la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial, o quien haga sus veces, la documentación requerida y especificada en los instructivos emitidos por el GADM Montecristi para dicho fin, en concordancia con el cumplimiento del marco legislativo nacional y local vigente.

La Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial o quien haga sus veces, determinará si existe documentos no presentados en la aprobación inicial, a través de la jefatura de riesgo, determinará si existe afectaciones no consideradas en la aprobación anterior, se solicitará a la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, la existencia de afectaciones a terceros dentro del catastro urbano.

La Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial o quien haga sus veces, deberá evaluar para cada caso puntual de proyectos urbanísticos que fueron aprobados, acorde con las determinaciones técnicas y jurídicas especificadas en la legislación nacional y local vigente, y, determinará los correctivos para cada caso.

Artículo 194.- Regulación de proyectos urbanísticos aprobados en suelo rural. -

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS, los planes parciales serán obligatorios para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.

La dependencia municipal correspondiente del GADM Montecristi previo al trámite de fraccionamiento para venta de lotes en urbanizaciones aprobadas en suelo rural o de expansión urbana, deberá presentar a la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial, o quien haga sus veces, los documentos habilitantes con los que fue aprobado inicialmente el Proyecto urbanístico conforme a los parámetros establecidos en COOTAD, LOOTUGS, y LOTRYTA, adicionalmente, Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial solicitará a él o los propietarios realizar un proceso de subsanación del acto administrativo de la Urbanización, siendo necesario motivar la aplicación de la regularización del suelo por medio de un plan parcial, mismo que deberá ser aprobado por el concejo municipal.

Los requisitos y procedimientos para la aprobación de un plan parcial se encuentran estipulados en la LOOTUGS, normativa secundaria relacionada, además de los inmersos en la presente ordenanza. Adicionalmente a los requisitos establecidos dentro de la LOOTUGS para la aprobación de un plan parcial se requiere la presentación de garantías de acuerdo a la categorización de los proyectos urbanísticos.

Artículo 195.- Existencia de estructuras patrimoniales. - De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa o legislación vigente para el efecto.

PARA REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS Y MORFOLOGÍA URBANA.

Artículo 196.- Reestructuración o reajuste de terrenos.- Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación (PUGS o Planes Parciales o Complementarios) y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizar de acuerdo con alguno de los instrumentos de gestión de suelo para intervenir

la morfología urbana y la estructura predial determinados en los artículos 54, 55 y 56 de la LOOTUGS, por consiguiente, se sujetará a los efectos que ésta reestructuración produzca conforme lo establece el artículo 59 de la LOOTUGS.

Artículo 197.- Autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos. - El GADM Montecristi, mediante su dependencia municipal correspondiente, previo a emitir la autorización para la reestructuración o reajuste de terrenos, deberá emitir un Informe técnico favorable, en el cual conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez que se haya emitido el respectivo Informe técnico favorable, se expedirá la autorización para la reestructuración o reajuste de terrenos o predios (Certificado de Habilitación del Suelo).

Artículo 198.- Protocolización del Proyecto de Modificación de la Morfología del Suelo y de la Estructura Predial. – Una vez aprobados los proyectos de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial, como planes parciales, especiales, complementarios y certificados de habilitación del suelo, la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial retendrá para archivo, una copia de la documentación, y procederá acorde a los procesos estipulados para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

En los proyectos de iniciativa municipal, la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial remitirá la documentación correspondiente indirectamente a la Notaría del Cantón y el GADM Montecristi pagará los respectivos valores, siguiendo el respectivo proceso estipulado para tal efecto.

Artículo 199.- Enajenación de Predios Resultantes. – Los notarios y el Registrador de la Propiedad no podrán protocolizar ni inscribir escrituras de transferencia de dominio de ningún predio resultante de los procesos de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial mediante fraccionamientos de suelo o unificación de lotes, sin la autorización de la máxima autoridad del GADM Montecristi, mismo que la emitirá únicamente cuando se encuentren ejecutadas la totalidad de las obras de urbanización, o en su defecto el GADM Montecristi cuente con las garantías correspondientes emitidas a su favor, que cubran el 100% del valor de las obras a ejecutar.

- **PARA EMISION DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

Artículo 200.- Autorización de intervenciones constructivas menores. – Es el documento expedido por la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial para obras menores conforme lo dispuesto en la presente ordenanza.

El GADM Montecristi, mediante la dependencia municipal correspondiente, previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, emitirá el correspondiente Informe Técnico favorable, en el cual conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes relacionadas.

Esta autorización tendrá una vigencia de seis meses, sólo podrá emitirse por única vez.

Artículo 201.- Casos que aplican para la emisión de la Autorización de intervenciones constructivas menores. - Esta autorización se aplicará a los casos estipulados dentro del instructivo emitido por el GADM Montecristi vigente, elaborado para dicho fin.

Artículo 202.- Notificación de inicio de los trabajos de intervenciones constructivas menores. - El propietario o propietaria deberá notificar al GADM Montecristi el inicio de la obra.

Artículo 203.- Inspecciones de obra en intervenciones constructivas menores. - Las fechas de visita de obra por parte de los técnicos municipales, se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GADM Montecristi realizará por lo menos una inspección y las demás que considere necesarias para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

Artículo 204.- Informe de finalización de obra en intervenciones constructivas menores. - Este Informe será emitido por el responsable de la obra y entregado a la dependencia municipal del GADM Montecristi encargada del seguimiento y control.

Artículo 205.- Intervenciones constructivas menores en estructuras patrimoniales. - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo determinado por el ente rector de patrimonio.

Artículo 206.- Autorización de intervenciones constructivas mayores. - Una autorización de intervenciones constructivas mayores, se entiende como la autorización otorgada por el GADM Montecristi para desarrollar en un predio determinado del territorio cantonal, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supera los 40 m2.

Una vez obtenida la autorización, se deberá colocar en un lugar visible del predio donde se realizará la edificación un letrero en el que conste el número y fecha de construcción, la identificación de los profesionales responsables de la obra y del propietario, con una dimensión no menor a 1.00m x 0.60m.

Artículo 207.- Aprobación del anteproyecto de intervenciones constructivas mayores. - El GADM Montecristi mediante la dependencia municipal correspondiente, revisará el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística municipal y demás normas vigentes. Con base en esta revisión se emitirá la respectiva licencia de construcción, acorde con los procedimientos determinados en el instructivo de Aprobación de Permisos de Construcción vigente.

Artículo 208.- Notificación del inicio de las obras de intervención constructiva mayor. - El propietario o propietaria y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM Montecristi, la fecha de inicio de obra. La dependencia municipal correspondiente del GADM Montecristi, enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 209.- Informes de cumplimiento de ejecución de obra e inspecciones de avance de obra de intervención constructiva mayor.- El responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance de proyecto dirigidos a la dependencia municipal correspondiente del GADM Montecristi, de acuerdo a los controles programados, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la Autorización otorgada, de los planos arquitectónicos e ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y de otras normas aplicables en materia de edificación, estos informes de avance contendrán como mínimo las siguientes etapas de avance de obra:

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

Artículo 210.- Incumplimiento de las normativas en las intervenciones constructivas mayores. - En caso de que las visitas técnicas y los Informes respectivos evidencien el incumplimiento de las normas ecuatorianas de la construcción, y de la normativa local municipal, así como una ejecución diferente a la planteado en los planos aprobados, el GADM Montecristi, mediante la dependencia municipal correspondiente, actuará de la siguiente forma:

a) Si el incumplimiento es evidenciado en el informe del primer control de avance de obra, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario o propietaria las acciones correctivas que se deberán tomar; y,
b) Si el incumplimiento es evidenciado en el informe del segundo control de avance de obra, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario o propietaria las acciones correctivas que se deberán tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de otras acciones que determine el procedimiento sancionatorio municipal.

Artículo 211.- Informe de finalización de obras de intervención constructiva mayor. - Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido a la dependencia municipal correspondiente del GADM Montecristi; con base a este informe, se notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 212.- Inspección final de las obras de intervención constructiva mayor. - El GADM Montecristi realizará una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción, normativa urbanística municipal y demás normativa vigente.

Artículo 213.- Intervenciones constructivas mayores en estructuras patrimoniales. - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales, deberán regirse a lo determinado y especificado por el ente rector de patrimonio.

- **PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Artículo 214.- Permiso o Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad horizontal. - Es la resolución expedida por la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial, que determina el establecimiento del régimen de propiedad horizontal sobre un predio, y faculta la protocolización y registro del mismo.

Artículo 215.- Condicionantes generales y requisitos para aplicar a la declaratoria de propiedad horizontal. - Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente. Las propiedades que quieran declararse bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir obligatoriamente con las condiciones y requisitos establecidos en los instructivos municipales vigentes y elaborados para tal fin.

Artículo 216.- Lineamientos a los que se sujetarán una vez declarados propiedad horizontal. - Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecidas por el GADM Montecristi.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa urbanística municipal y nacional vigente.

Artículo 217.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal. - La dependencia municipal correspondiente del GADM Montecristi, para la declaratoria de propiedad horizontal, revisará que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa urbanística municipal y nacional.

Una vez que el expediente presentado se encuentre completo, el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial, lo presentará para análisis conjunto siguiendo el flujo del proceso municipal que haya sido estipulado para la obtención de este permiso.

Artículo 218.- Reformas internas de las unidades declaradas como propiedad horizontal. - Podrán aprobarse reformas internas a las unidades declaradas en propiedad horizontal, sin necesidad de obtener un nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para la Propiedad Horizontal, únicamente si no existe modificación alguna en la cuantía de áreas de uso exclusivo o comunales.

Toda reforma que modifique la cuantía de las áreas de uso exclusivo o comunales requerirá de un nuevo Permiso o Certificado de Habilitación del Suelo para la Propiedad Horizontal. Igual proceso es obligatorio para la modificación del cuadro de alícuotas o reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 219.- Obtención del Permiso o Certificado de Habilitación del Suelo para la Propiedad Horizontal de Edificaciones Preexistentes.- Para las edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente ordenanza, sobre las que se proponga la declaración bajo régimen de propiedad horizontal, y que no sean susceptibles de modificaciones que les permitan cumplir las áreas verdes y comunales, estas podrán implementarse en plantas superiores. Si la edificación ya ha alcanzado la máxima altura determinada por la normativa, la ocupación de la cubierta o terraza superior se admitirá mediante la concesión onerosa de derechos.

Para la declaración bajo régimen de propiedad horizontal de cualquier proyecto construido a partir de la vigencia de la presente ordenanza, este deberá cumplir con todas las áreas verdes y comunales, y demás determinantes arquitectónicas y urbanísticas exigibles. Los proyectos que no cumplan la totalidad de requisitos no podrán declararse en propiedad horizontal.

Artículo 220.- De la ejecución de un proyecto de propiedad horizontal por etapas.- En los proyectos a realizarse por etapas, todas las edificaciones deben constar diseñadas en su totalidad en un juego de Planos Anexos codificados alfabéticamente, que no se protocolizarán pero formarán parte del Certificado de Habilitación del Suelo para la Edificación; y únicamente la delimitación en planta baja de las edificaciones que aún no sé construirán deben constar en los planos, cuadro de alícuotas y reglamento de propiedad horizontal, como Unidad de Suelo, independientemente del número de unidades que contendrá la futura edificación.

A las Unidades de Suelo se les asignará codificación catastral al igual que a las demás unidades declaradas en propiedad horizontal.

Para la ejecución de una nueva etapa, entendiéndose esta como posterior a la que dio lugar a unidades ya construidas y que cuentan con identificación catastral, el promotor deberá obtener un nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación, en cuyos planos, la delimitación en planta baja de la Unidad de Suelo declarada anteriormente y ahora a ejecutarse, se reemplace por la edificación correspondiente de los Planos Anexos. El nuevo plano podrá contemplar modificaciones a las unidades contenidas inicialmente en los Planos Anexos, incluso en tamaño y número, siempre que la cuantía total del área de la nueva edificación ni las de áreas comunales generales o usos no se modifiquen. De existir etapas que aún no se ejecutarán, estas mantendrán la denominación Unidad de Suelo y su delimitación en planta baja. La Licencia de Construcción

que se emita para este Certificado, corresponderá únicamente a las nuevas unidades a ejecutarse en esa etapa.

Una vez que la construcción de las nuevas unidades alcance el porcentaje determinado en la ley, el promotor tramitará el nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para la Propiedad Horizontal con la correspondiente actualización del cuadro de alícuotas y reglamento de propiedad horizontal.

PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 221.- Norma Regulatoria acorde a la legislación nacional para la construcción de viviendas de interés social. - Conforme lo determina el artículo 52 de la Ley Orgánica de Vivienda de interés Social y Público, en los casos en los que se requiera la aprobación municipal para la construcción o edificación de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento administrativo simplificado, detallado dentro de este mismo artículo de la Ley, determinándose también en el instructivo para la emisión de permisos de construcción emitido por el GADM Municipal del cantón Montecristi.

Artículo 222.- De las construcciones y edificaciones existentes que no hayan sido reguladas. - El o los propietarios de una propiedad en la que hubiesen edificado sin las autorizaciones correspondientes, podrán solicitar a la dependencia municipal competente, el certificado, permiso o autorización respectivo para la regularización de edificaciones y/o construcciones existentes, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la correspondiente normativa municipal.

La regularización de las edificaciones no necesita la aprobación del proceso de construcción, por lo tanto, las condiciones constructivas arquitectónicas, estructurales y de seguridad serán responsabilidad del propietario, constructor y/o promotor inmobiliario, dejando a salvo la responsabilidad del GADM Montecristi.

El permiso, certificación o autorización de construcciones existentes será requisito previo para la obtención de: patente comercial municipal, impuesto de arrendamiento, fraccionamiento, fusión, certificado de avalúo, declaratoria de propiedad horizontal, transferencia de dominio o cualquier otro trámite que sea otorgado por el GADM Montecristi.

El presente artículo aplica únicamente para construcciones y edificaciones existentes previo a la aprobación de la presente Ordenanza del Plan Bicentenario, lo cual se comprobará obligatoriamente utilizando como herramienta técnica las ortofotografías generadas por la instancia técnica correspondiente del GADM Montecristi.

No se emitirá permiso, certificación o autorización de regularización establecida en el presente artículo a aquellas construcciones que se encuentren en zonas de riesgo o incumpliendo las normas municipales establecidas al respecto.

Artículo 223.- Del Cronograma Valorado. - Es una distribución de actividades y equipos en relación al tiempo y al valor económico del fraccionamiento territorial: urbanización, desmembración y otros según corresponda, para dotar de infraestructura, sistema público de soporte y, equipamiento social y de servicio en la zona urbana según corresponda. El cronograma valorado comprende:

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

- **Sistemas públicos de soporte:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes e instalaciones de comunicación, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, los equipamientos sociales y de servicios, así como las redes viales y de transporte en todas sus modalidades.

- **Equipamiento social y de servicio:** Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Artículo 224.- Modificación de Proyectos. – Cuando se requiera modificaciones a los proyectos que cuenten con Certificado de Habilitación del Suelo para edificación, que alteren el uso del suelo, emplazamiento, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida o fachadas; en base a lo permitido por la presente Ordenanza; será obligatorio la obtención de un nuevo Informe de Aceptación del Anteproyecto y nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación.

Artículo 225.- Ejecución por etapas. - Los proyectos de edificaciones podrán realizarse por etapas, para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico completo, estructural y otros, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachadas y culatas en cada una, dejando constancia de la previsión estructural y de instalaciones para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas. En este caso el permiso de construcción será válido solo para la etapa solicitada.

Artículo 226.- De las inspecciones. – Para el inicio de obra, el promotor solicitará a la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial se disponga al responsable de la fiscalización para que realice y presente los informes correspondientes en coordinación con las instancias técnicas municipales responsables, fiscalizador municipal, e instituciones prestadoras de servicios públicos.

Fiscalización realizará las inspecciones periódicas con el seguimiento correspondiente de acuerdo con el Cronograma Valorado Total Aprobado, considerando lo siguiente:

a) Replanteo de lotes y amojonamiento;
b) Replanteo y funcionalidad de vías, áreas verdes y áreas comunales;
c) Aplicación de las normas técnicas y regulaciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas;
d) Pruebas técnicas de las redes y control de calidad de los materiales empleados bajo normas INEN;
e) Construcción de bordillos, aceras y tendido de redes de agua potable, alcantarillado, eléctricas, telefónicas y de ser el caso las respectivas plantas de tratamiento y otras;
f) Recubrimiento de las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la dirección y/o empresa correspondiente;
g) Colocación de la capa de rodadura de las vías;
h) Ejecución de las obras de equipamiento comunal; y,
i) Verificación y certificación de cumplimiento de diseños de accesibilidad universal y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Los Informes emitidos por Fiscalización, serán documentos habilitantes para la recepción o rechazo.

Artículo 227.- De la Recepción Provisional. – El promotor solicitará a la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial la recepción provisional, misma que remitirá al encargado de la fiscalización para que realice la verificación de la obra de acuerdo al Cronograma Valorado Total y presente el informe consolidado correspondiente.

De ser favorable el informe, éste recomendará la recepción provisional con la finalidad de que el alcalde o alcaldesa designe la comisión técnica para la recepción provisional, caso contrario se notificará al solicitante el cumplimiento de las observaciones realizadas.

Artículo 228.- De la Recepción Definitiva. – Una vez aprobada la Recepción Provisional, el ejecutivo conformará una comisión técnica, la cual procederá a la recepción de obras una vez que se haya cumplido con todo el procedimiento establecido en los instructivos municipales destinados para tal efecto, verificando que se encuentren totalmente concluidos los trabajos de acuerdo al Cronograma Valorado Total.

Artículo 229.- Del Acta de Entrega – Recepción Definitiva. – La Comisión Designada, remitirá informe al Alcalde, quien a su vez pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y resolución. De ser favorable, Dirección de Procuraduría Síndica realizará el acta de entrega - recepción de las obras ejecutadas, la misma que deberá ser suscrita y legalizada por el Alcalde y el Procurador Síndico, en representación del GAD Municipal del cantón Montecristi y el promotor o representante legal.

Artículo 230.- Obligatoriedad de garantías. – El GADM Montecristi exigirá al solicitante el cumplimiento de una o varias de las siguientes garantías para asegurar sus intereses en los casos de Urbanizaciones, Declaratoria de Propiedad Horizontal, y todo trámite en el cual se requiera rendir cauciones:

a) Mediante fianza bancaria, otorgada por cualquiera de los bancos nacionales o sus agencias, o de los bancos extranjeros domiciliados o con sucursales en el país;
b) Mediante depósito en efectivo o cheque certificado realizado en la Tesorería del GADM Montecristi;
c) Constituyendo en favor de la Municipalidad hipoteca con las formalidades que en cada caso exija la ley, ordenanzas y reglamentos; y,
d) Mediante póliza de fidelidad, constituida por cualquier compañía aseguradora nacional.

Artículo 231.- Garantías para obras de urbanización. – El promotor deberá constituir garantía en favor del GADM Montecristi, por el valor estipulado en el artículo 183 de la presente Ordenanza del Plan Bicentenario, referente a garantías de proyectos urbanísticos.

Artículo 232.- Valoración de garantías y costas. – A efectos de constituir estas garantías por las obras del Cronograma Valorado Total presentado, se contará con el Informe de Valoración emitido por la Dirección competente.

Las costas procesales, gastos administrativos, tasas, impuestos y demás rubros que generen el otorgamiento de estas garantías y su cancelación, serán pagadas por el solicitante.

Las garantías se levantarán, cancelarán y/o devolverán, cuando se haya concluido con la ejecución del Cronograma Valorado Total de obras y sean recibidas definitivamente conforme lo dispuesto por la presente ordenanza.

Artículo 233.- Infracciones. – Son actos de incumplimiento de la normativa vigente y de los procedimientos establecidos. El desconocimiento de los mismos no exime de responsabilidad alguna.

Artículo 234.- Responsables de las infracciones. – Son quienes infrinjan los artículos tipificados en la presente ordenanza:

a) Quienes edifiquen sin contar con el respectivo permiso municipal, serán sancionados con el 40% del avalúo de lo ilegalmente construido previo al informe emitido por la Dirección encargada de control y regulación de construcciones, serán responsables de la infracción el propietario y el constructor. El pago de la multa no exime la presentación y tramitación de los permisos de construcción correspondiente;
b) Quienes no cumplan con las medidas de seguridad para proteger la integridad física y derechos de los trabajadores y de terceros serán sancionados con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU);
c) Quienes no cumplan con las medidas de seguridad vigentes en el proceso de construcción, ampliación, demolición y otros con la protección de cerramientos o vallas provisionales adecuadas con buena estética, serán sancionados con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU);
d) Los propietarios de las construcciones cuya fachada posterior no haya sido enlucida o resanada y/o pintada de blanco y/o acorde al resto de la construcción serán sancionados con un (1) Salario Básico Unificado (SBU);
e) Quienes realicen derrocamiento de edificaciones sin contar con el permiso emitido por la Dirección de Obras Públicas y Servicios Públicos serán sancionados con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU).
f) Quienes edifiquen sin apego a la documentación aprobada, serán sancionados con el derrocamiento, desmontaje y retiro del objeto de la infracción, además con la sanción pecuniaria con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU).En caso de incumplimiento, la Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial a petición del Instructor, efectuará un recargo adicional del cincuenta por ciento (50%) del Salario Básico Unificado (SBU);
g) Quienes amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso municipal y/o planos aprobados, serán sancionados pecuniariamente con un (1) Salario Básico Unificado (SBU). Serán responsables de la infracción el propietario y el constructor; Se sancionará con el derrocamiento de la ampliación y/o modificación. En caso de incumplimiento, la dirección de Obras Públicas y Servicios Públicos, efectuará el derrocamiento con un recargo adicional de dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU).
h) Quienes ocasionen daños a los bienes públicos como: Equipamiento urbano, calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, coliseos, estadios, casas comunales, complejos, y otros, por medio de: equipos pesados de construcción, transporte de pétreos, escombros, hormigones, hierro, pintura o mediante la emisión de vertidos incontrolados u otros similares serán sancionados pecuniariamente con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU) y deberán reparar el daño causado en un plazo de siete (7) días. En caso de incumplimiento, la dirección de Obras Públicas y Servicios Públicos efectuará las reparaciones respectivas con un recargo del setenta y cinco por ciento (75%) adicional del valor total de la reparación, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes;
i) Quienes ocupen la vía pública o espacio públicos con materiales de construcción, escombros, equipos, rótulos de publicidad (también en espacios y/o edificaciones privadas) y otros, sean estos temporales o permanentes, serán sancionados pecuniariamente con el veinticinco por ciento (25%) del Salario Básico Unificado (SBU) y con el retiro temporal mediante la entrega del acta de los bienes materiales utilizados para la infracción según sea el caso;
j) Quienes de hecho y sin fines comerciales, realizaren fraccionamientos o se hubieren aprovechado de ellos sin aprobación de la municipalidad, serán sancionados pecuniariamente con el monto equivalente al avalúo del terreno determinado en la Unidad de Avalúos y Catastros;

k) Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones con fines comerciales, en urbanizaciones que no cuenten con las respectivas autorizaciones y/o planos aprobados, serán sancionados pecuniariamente con el doscientos por ciento (200%) del valor del terreno según su avalúo comercial, determinado en la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de la acción penal correspondiente conforme dispone el marco jurídico vigente;
l) Por la destrucción de sellos de clausura, suspensión y otros, se impondrá una sanción pecuniaria equivalente a dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU), sin perjuicio de las acciones penales correspondientes;
m) Quienes cierren las vías públicas serán sancionados pecuniariamente con el cincuenta por ciento (50%) del Salario Básico Unificado (SBU); y,
n) Quienes realicen una actividad diferente a la mencionada de manera expresa en el certificado de Habilitación del Suelo, serán sancionados pecuniariamente con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU).
o) Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, serán sancionados administrativamente y pecuniariamente con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU), sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GADM Montecristi también podrá considerarse como parte perjudicada.

Artículo 235.- Aplicación de sanciones por violación de la normativa de la habilitación del Suelo. – En caso de comprobarse la violación a la normativa de habilitación del suelo, el GADM Montecristi podrá aplicar las siguientes sanciones:
a) Cancelar provisionalmente o definitivamente los permisos;
b) Suspender provisionalmente o definitivamente las patentes municipales;
c) Aplicar cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida en el derecho público ecuatoriano.

Artículo 236.- Incumplimiento y Reincidencia. – En caso de continuar la ejecución de obras o actividades sin la debida autorización, la suspensión y/o sanción que establece en la presente ordenanza, la sanción pecuniaria será del doscientos por ciento (200%). En caso de reincidencia en la infracción, la sanción pecuniaria será del trescientos por ciento (300%), debiendo dar seguimiento al proceso sancionador correspondiente.

Artículo 237.- Término para el Pago. – La/El infractor tendrá un término de 15 días para pagar en Tesorería Municipal el monto total de las sanciones pecuniarias. Para el efecto, el comisario municipal, una vez cause estado la sanción, notificará a Tesorería Municipal para que realice el cobro respectivo.

Artículo 238.- Cobro mediante Coactiva. – El GADM Montecristi cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes.

CAPÍTULO VII
REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA SECTORES IDENTIFICADOS COMO PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 239.- Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios se aplicarán en el suelo urbano y serán obligatorios en suelo de expansión urbana. Tienen como objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo.

En la tabla a continuación, se indican los planes urbanísticos complementarios del PUGS del cantón Montecristi en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, identificados en el Catálogo de Mapas y Planos, pudiendo incrementarse nuevos planes de acuerdo a la necesidad territorial.

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS				
ESCALA	**POLÍGONOS**	**USOS GENERALES**	**SECTORES DE REFERENCIA**	**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO A APLICARSE**
ESCALA URBANA: (Se definen planes parciales para la intervención urbana, implementación de infraestructura básica, dotación de equipamiento urbano, áreas verdes y recreativas, definición e implementación del sistema vial en todo el Centro Urbano Principal Montecristi)	PIT 01 Zona Centro	Mixto o Múltiple	Zona Céntrica de las parroquias urbanas Montecristi y Aníbal San Andrés.	Acorde con las necesidades de cada sector y conforme al Plan Parcial que se formule. Además, se tomará en cuenta lo determinado en el artículo 77 de la LOOTUGS, el cual establece que: *"(...) Los municipios de más de cincuenta mil habitantes utilizarán obligatoriamente los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los otros instrumentos que de conformidad con esta Ley sean obligatorios. (...)"* Entre los instrumentos a aplicarse de obligatorio cumplimiento, se encuentran:
	PIT 02 Golf Club	Residencial	Sector Golf Club	
	PIT 03 Aníbal San Andrés	Residencial	Sector periférico de la parroquia urbana Aníbal San Andrés y sector del cementerio de la parroquia urbana Montecristi	
	PIT 04 Acceso Este	Mixto o Múltiple	Sectores adyacentes a los ejes viales (Vía a Portoviejo, Vía a La Pila, Vía a Jaramijó y Vía a Los Bajos)	
	PIT 05 Industrial Colorado	Industrial	Sector del eje industrial en la vía Manta – Montecristi, entre la parroquia urbana Montecristi y la zona céntrica de la parroquia urbana Colorado	
	PIT 06 El Chorrillo	Residencial	Sector "El Chorrillo"	
	PIT 07 Monteverde	Residencial	Sector adyacente al "Golf Club" y a la periferia de la parroquia urbana Aníbal San Andrés	
	PIT 08 Desarrollo Chorrillo	Residencial	Zonas adyacentes a la vía de acceso al sector "El Chorrillo", así como zonas posteriores a las industrias establecidas en la vía Manta - Montecristi	

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS				
ESCALA	**POLÍGONOS**	**USOS GENERALES**	**SECTORES DE REFERENCIA**	**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO A APLICARSE**
	PIT 09 Arroyo y Nuevo Arroyo	Residencial	Comunidades “Arroyo” y “Nuevo Arroyo” y sectores adyacentes	- Unidades de actuación urbanística. - Reajuste de terrenos. - Integración inmobiliaria. - Fraccionamiento, partición o subdivisión. - Cooperación entre partícipes. - Instrumentos para regular el mercado de suelo. - Instrumentos de financiación del desarrollo urbano.
	PIT 10 Colorado	Mixto o Múltiple	Zona céntrica y aledaña de la parroquia urbana Colorado, donde se concentra su área comercial y residencial, también lo conforman otras áreas amanzanadas pero ocupadas parcialmente y con el trazado de vías sin tratamiento	
	PIT 11 Desarrollo Los Corrales	Residencial	Sector denominado “Los Corrales” como única Centralidad urbana de la zona, pero incluyendo, además, sectores aledaños con fraccionamientos y trazados viales sin tratamiento, pero que no se encuentran ocupados en su totalidad.	
	PIT 12 Desarrollo Circunvalación 1	Industrial	Áreas circundantes al eje vial “Circunvalación Tramo 3”, las cuales son áreas que no se encuentran ocupadas, ni desarrolladas casi en su totalidad	
	PIT 13 General Eloy Alfaro	Mixto o Múltiple	Corresponde en su gran mayoría a la superficie de la parroquia urbana Gral. Eloy Alfaro.	
	PIT 14 Metropolitana La Fabril	Industrial	Eje vial Manta – Montecristi en el tramo comprendido desde el monumento a “La Tejedora” hasta el límite con el cantón Manta	
	PIT 15 Leonidas Proaño	Mixto o Múltiple	Comprende casi en su totalidad los límites de la parroquia urbana Leonidas Proaño	

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS				
ESCALA	**POLÍGONOS**	**USOS GENERALES**	**SECTORES DE REFERENCIA**	**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO A APLICARSE**
	PIT 16 Desarrollo Circunvalación 2	Industrial	Eje vial “Circunvalación Tramo 2” desde el redondel del monumento “La Tejedora” hasta la entrada al “Barrio Santana” en los límites con el cantón Manta	
	PIT 17 Isabel Muentes	Mixto o Múltiple	Área correspondiente a los sectores denominados “Tierra Santa”, “Santa Isabel”, “San Eloy”, “Los Artesanos” y parte de “San Rafael”, pertenecientes a la parroquia urbana Isabel Muentes	
	PIT 18 Desarrollo Isabel Muentes	Residencial	Conformado por sectores que aún no se encuentran ocupados y con disponibilidad de suelo, colindando con la vía “Circunvalación Tramo 2”, también con el ingreso al proyecto urbanístico “Sí Vivienda” del cantón Manta	
	PIT 19 Desarrollo San Eloy	Residencial	Situado en una zona perteneciente a la parroquia urbana “Isabel Muentes”, limítrofe con el cantón Manta y con el suelo rural del cantón Montecristi	
	PIT 20 Protección Cerro Montecristi	Protección Riesgos	Corresponde a las zonas adyacentes al Cerro Montecristi, extendiéndose desde las cercanías de sectores como “El Chorrillo”, pasando por el sector “Las Carmelitas”, “tras el Instituto 23 de octubre”, “extremo norte de la Cdla. Soraya”, luego tomando como límite la calle Rocafuerte y luego la paralela a la calle	

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS				
ESCALA	**POLÍGONOS**	**USOS GENERALES**	**SECTORES DE REFERENCIA**	**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO A APLICARSE**
			Pichincha (calle Primero de Mayo), hasta intersecarse con la Av. Manta y luego en dirección hacia la Vía a La Pila, lo cual incluye "Ciudad Alfaro", "Paseo Lúdico" "Planta de Agua Potable" y el Barrio San José.	
ESCALA NÚCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL	Comprende todos los Polígonos de Intervención Territorial – PIT determinados para cada Núcleo Urbano, acorde a la jerarquía del Sistema de Asentamientos Humanos.	Mixto o Múltiple, Residencial, Protección Riesgos	Cabecera Parroquial Rural, Centros Poblados Rurales, Poblados Rurales Mayores y Poblados Rurales Menores.	Se aplica lo determinado en la sección anterior de esta columna.
ESCALA CANTONAL	Polígonos de Uso Rural: PIT 02 "Servicios eje vial Montecristi - Portoviejo"; PIT 03 "Centro del Territorio Cantonal"; PIT 04 "Influencia eje vial Montecristi - La Pila"; PIT 05 "Zona Franca de Manabí"; PIT 06 "Influencia eje vial Montecristi - La Pila 2"; PIT 38 "Expansión Norte Montemagna"; PIT 39 "Expansión Sur Los Bajos"; PIT 40 "Expansión Bajo del Pechiche – Bajo de Afuera"; PIT 41 "Expansión Colinas del Alba"; PIT 42	Residencial, Industrial	Suelo Rural del cantón Montecristi	Acorde con las necesidades de cada sector y conforme al Plan Parcial que se formule. Además, se tomará en cuenta lo determinado en el artículo 77 de la LOOTUGS, el cual establece que: *"(...) Los municipios de más de cincuenta mil habitantes utilizarán obligatoriamente los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los*

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS				
ESCALA	**POLÍGONOS**	**USOS GENERALES**	**SECTORES DE REFERENCIA**	**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO A APLICARSE**
	"Expansión Bajo de La Palma"; PIT 43 "Aprovechamiento Costanero"; PIT 44 "Expansión Ranch Spondylus"; PIT 45 "Expansión Paseo de Los Ceibos"; PIT 46 "Expansión Los Algarrobos"; PIT 47 "Proyecto Refinería"			*otros instrumentos que de conformidad con esta Ley sean obligatorios. (...)"* Entre los instrumentos a aplicarse, se encuentran: - Unidades de actuación urbanística. - Reajuste de terrenos. - Integración inmobiliaria. - Fraccionamiento, partición o subdivisión. - Cooperación entre partícipes. - Instrumentos para regular el mercado de suelo. - Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Así también se detallan los planes maestros sectoriales a aplicar en la siguiente tabla:

PLANES MAESTROS SECTORIALES		
PLAN	**OBJETIVO**	**PRIORIDAD**
Plan de Implementación del PUGS	• Lograr una correcta regularización y uso del suelo. • Territorio ordenado para vivir, visitar, habitar e invertir. • Tener una herramienta que proporcione un hábitat confortable y seguro para la población.	Inmediata
Plan de Nomenclaturas del Centro Urbano Principal	• Lograr la codificación total de inmuebles para su precisa y pronta ubicación.	Mediata
Plan de Movilidad	• Señalización horizontal y vertical. • Mejorar las direcciones viales. • Mejorar la capacidad de la red vial.	Mediata

	• Reestructuración de Rutas.	
Plan del Sistema Vial	• Establecer las condiciones para el trazado del sistema vial con sus diferentes jerarquizaciones viales.	Mediata
Plan de Ciclovías	• Generar rutas de ciclismo para fomento del deporte.	Inmediata
Plan de Espacios Públicos (Plazas y Parques)	• Promover la recuperación y/o mantenimiento de los espacios públicos. • Dotación de nuevos espacios públicos a la ciudadanía. • Intervención en quebradas (Áreas de protección).	Mediata
Plan de Ordenamiento Comercial del Centro Urbano Principal	• Ordenar los corredores comerciales: calle 9 de julio, Av. Metropolitana, Mercado Central y Terminal Terrestre.	Mediata
Plan de dotación de servicios básicos	• Dotación de servicios básicos por sector.	Mediata
Plan Multiamenazas Local	• Obtener territorios resilientes y preparados ante eventos de amenaza de tipo natural.	Mediata
Plan de Recuperación de Infraestructura Pública	• Recuperación y readecuación de edificaciones públicas: Edificio Ciudad Alfaro, Mercado Artesanal.	Inmediata
Plan de Recuperación de Infraestructura Patrimonial	• Recuperación y restauración del Circuito de edificaciones patrimoniales	Inmediata
Plan de dotación de Infraestructura de equipamientos	• Recuperación y dotación de infraestructuras de equipamientos: Cementerios, Casas Comunales, Mercados, Polideportivos, entre otros.	Inmediata
Plan de Vida Comunales	• Fortalecimiento de la estructura de las comunas	Inmediata

TÍTULO V
GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 240.- Concepto y definición de carga urbanística. - Corresponde a los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación del PUGS y de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión de suelo.

Las cargas concretadas mediante el plan de uso y gestión de suelo, se convierten en obligaciones urbanísticas para los propietarios y deben figurar en la escritura de la propiedad del predio o lote correspondiente.

Constituye obligación urbanística el costeo y ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo a lo estipulado en este título, que respetarán siempre el trazado de sistemas del componente estructurante del PUGS. En el caso del trazado vial de cada proyecto de urbanización será la óptima que permita ser asumida por los beneficios de la propiedad privada, una vez alcanzado el grado de urbanización. Se analizará en cada lugar.

Artículo 241.- Afectaciones urbanísticas. - En función de la Constitución de la República del Ecuador y de las Leyes y normas que desarrollan la propiedad, el Estado, mediante el GAD

Municipal del cantón Montecristi debe adoptar su función social mediante las afectaciones urbanísticas. Se entiende por afectaciones urbanísticas las limitaciones para las autorizaciones administrativas de urbanización, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, de acuerdo al destino que define el PUGS en virtud de las leyes.

El destino o uso del suelo de propiedad privada para sistemas de vialidad, verdes, equipamientos y otras infraestructuras comunitarias es una afectación. Así mismo, se considera afectación las obras públicas e iniciativas de interés social.

Esto supone la cesión obligatoria del suelo afectado, siempre que sea según las condiciones de proporciones determinadas en esta Normativa Técnica de acuerdo a la Ley. En caso de que el suelo afectado supere dichas proporciones se procederá a la compensación o indemnización correspondiente, cuando el exceso no se compense según las determinaciones que se establezcan en esta Normativa Técnica o en sus ordenanzas de desarrollo.

De acuerdo a la LOOTUGS:

a) Las afectaciones relacionadas con obra pública e iniciativa de interés social que sean motivo de expropiación y que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial;
b) La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación;

Las afectaciones estarán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 242.- Mecanismos e instrumentos de gestión de suelo. - Los mecanismos e instrumentos de gestión del suelo son el conjunto de herramientas, técnicas y jurídicas, y procedimientos que permiten administrar el suelo para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo municipales mediante:

1. Adquirir y administrar el suelo reservado para los sistemas públicos de soporte, de cara a su habilitación y edificación, a través de los procesos de fraccionamientos con fines urbanísticos;

2. Permitir a los propietarios participar en la obligación urbanística de ejecutar las obras de urbanización, a través de mecanismos de captación de plusvalías e instrumentos de gestión adecuados;

3. Intervenir en la morfología urbana y en la estructura predial; regular el mercado de suelo, financiar el desarrollo urbano y gestionar los asentamientos humanos de hecho, mediante instrumentos de gestión de suelo;

4. Adquirir y administrar el suelo reservado para los sistemas públicos de soporte, de cara a su habilitación, así como ejecutar las obras de urbanización correspondientes, mediante la ejecución de unidades de actuación urbanística a través del instrumento de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios derivadas de ellas.

CAPÍTULO II
ADQUISICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL SUELO EN LOS PROCESOS DE FRACCIONAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 243.- Ámbito de aplicación. - En el presente capítulo se regula el conjunto de mecanismos y de instrumentos de gestión de suelo que permiten la obtención gratuita y obligatoria de suelo, que será destinado para sistemas públicos de soporte (vías, equipamientos, verde e

infraestructuras de servicios) de acuerdo a lo estipulado y en aplicación de los artículos 424 y 470 del COOTAD.

Las áreas del sistema de protección ecológica y de amenazas se administrarán mediante la afectación del uso asignado por el PUGS y podrá mantenerse el dominio de la propiedad privada, sin ser necesaria su adquisición.

Artículo 244.- Fraccionamientos. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Todo fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo, se sujetará a las disposiciones sobre el uso del suelo establecido en este Título y a las normas generales de esta sección, sin perjuicio de las excepciones establecidas en la presente normativa.

Para efectos del PUGS se contemplan las siguientes definiciones:

a. **Fraccionamiento o subdivisión:** Se considera subdivisión a la división de un terreno en frente o acceso a alguna vía pública existente, cuya área a fraccionar esté entre 400 a 1000 m2 o hasta 8 lotes. Se exigirá que el propietario dote de infraestructura básica a los predios resultantes, los que serán entregados al GADM.

Cualquier división de suelo que implique la proyección de una vía deberá cumplir con las condiciones de fraccionamiento o subdivisión con fines urbanísticos.

b. Fraccionamiento o subdivisión con fines urbanísticos: Corresponde a cualquier fraccionamiento, partición o subdivisión de un terreno dentro de las siguientes condiciones:

Condiciones de las categorías	Proyecto urbanístico menor	Proyecto urbanístico intermedio	Proyecto urbanístico mayor
Por área a fraccionar	De 1001 m 2 hasta 3000m2	Hasta 3000m2	Mayor a 3001m2
Por tipo de acceso	Vías existentes	Vías proyectadas	Vías proyectadas
Por número de lotes	De más de 2 lotes	De 2 a 8 lotes	De 9 lotes en adelante

Para el caso del proyecto urbanístico mayor el propietario o promotor deberá presentar el respectivo proyecto con la planificación de áreas verdes y comunales, la garantía que corresponda y realizar la ejecución de las obras de dotación de infraestructura básica y espacios públicos, autorizados por la máxima autoridad administrativa con el fin de permitir proyectos urbanísticos de lotes con servicios o conjuntos habitacionales. Esta subdivisión se la ha conocido como urbanizaciones.

Para el proyecto urbanístico intermedio, podrá optar entre entregar el área verde en terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral; no se requerirá la entrega de la garantía correspondiente, siempre y cuando los lotes resultantes tengan acceso hacia vías existentes.

c. **Partición judicial y extrajudicial:** En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo.

Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

d. **Fraccionamiento agrícola:** Considérese fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos y explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley para garantizar la sostenibilidad, el interés medioambiental prevalecerá sobre el interés social.

Artículo 245.- Condiciones de los fraccionamientos con fines urbanísticos. - Se respetarán las condiciones específicas de los lotes establecidos para cada uso de suelo. En general deberán cumplir con lo establecido en los artículos 143 y 145 de la presente ordenanza relacionados con el aprovechamiento urbanístico en el suelo rural y urbano respectivamente, y de forma adicional, se debe cumplir con lo siguiente:

- Los lotes resultantes deben tener todos acceso a una vía pública;

- Los lotes deben estar libres de cargas urbanísticas (por ejemplo, afectado destinado para sistemas urbanos: vías, verde, equipamiento) que limiten su capacidad de aprovechamiento;

- El lote resultante debe contar con los servicios públicos indispensables. De no contar con ellos, el fraccionador debe costear las obras fuera de su propiedad para ofrecer dichos servicios.

Artículo 246.- Acceso excepcional a espacio de uso público.- Cuando por la relación frente/fondo o por las condiciones formales del lote, resulte imposible su fraccionamiento con acceso a la vía pública, excepcionalmente podrá permitirse la apertura de un acceso privado de uso público, con un acceso a la vía pública, siempre que el uso sea residencial en tipología de vivienda unifamiliar y que el suelo esté clasificado como urbano consolidado o urbano no consolidado con tratamiento de consolidación, para garantizar la densificación e intensificación del uso.

El presente artículo no aplica para aquellos lotes que no cumplan con el área mínima establecida en la presente ordenanza del Plan Bicentenario.

Artículo 247.- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo. - De forma general, a excepción del suelo que sea gestionado dentro de una unidad de actuación urbanística, las determinaciones de la planificación urbanística para cesiones gratuitas resultado de los procesos de fraccionamiento derivados de una autorización administrativa, seguirán las pautas de este artículo.

Las actuaciones respetarán siempre las condiciones estructurantes de localización y estándares de los sistemas de equipamientos y áreas verdes, así como del trazado de la malla del sistema vial. El trazado y localización de los sistemas de escala local o urbanística, se considerarán orientativos, debiendo justificarse técnicamente cualquier posible variación del mismo.

En general, y salvo excepciones, el procedimiento para las cesiones gratuitas de suelo se realizará de la siguiente forma:

1. Se cederá gratuitamente el 35% de la superficie útil urbanizable; suelo que será destinado para equipamientos, áreas verdes y vías, con un mínimo de 7.5% para áreas verdes y 7.5% para áreas comunales y sociales complementarias a las áreas verdes. Esta determinación podrá ser actualizada con la publicación de normativa secundaria que desarrolle las disposiciones de la LOOTUGS;

2. Cuando el porcentaje de cesión de suelo sea inferior al 35% según el trazado del planeamiento, la diferencia hasta el 35% podrá capitalizarse, el cual se destinará para alimentar el banco de suelo municipal para el financiamiento del desarrollo urbano;

3. Cuando el suelo afectado para sistemas en cualquier actuación urbanística o proyecto de urbanización, sea superior al 35% la diferencia será objeto de expropiación o de compensación;

4. La cesión de las áreas podrá materializarse en un lugar distinto al predio donde se realiza la urbanización, si es que éste está dotado de forma suficiente de sistemas y servicios de acuerdo a estándares cuantitativos y cualitativos que determinan estas normas. Lo cual se constituye como estrategia para acaparar suelo para áreas verdes estructurantes, que formarán parte del banco de suelos;

5. Nunca podrá cederse suelo de protección, sea rural o urbano.

Artículo 248.- Cesión de suelo para áreas verdes. - Se cederá el 7.5% mínimo de acuerdo a las siguientes estipulaciones:

En bandas (1) lineales, que puedan ser arboladas, a lo lago de los ejes viarios principales de 3 m de ancho;

En unidades (2) especiales, autónomas o aisladas, donde se pueda inscribir un círculo de entre 3 a 5 metros de radio, para garantizar una forma con un tamaño que sea funcional;

Con esto se promueve la generación de sendas lineales (1) y unidades aprovechables (2) al menos para arbolado urbano o el juego de niños.

Se exigirá la entrega de áreas verdes y comunales en las subdivisiones con fines urbanísticos (Proyecto urbanístico intermedio y Proyecto urbanístico mayor); para el caso de proyecto urbanístico intermedio el propietario podrá optar entre la cesión de suelo o su compensación en dinero según el avalúo catastral.

En caso de compensación en dinero se podrá efectuar un solo pago o podrá suscribir un convenio de pago con un plazo máximo de 12 meses, con el objetivo de permitir la transferencia de dominio de los lotes del proyecto, para lo cual se restringirá la venta del último lote planificado (remanente) hasta la cancelación total de la compensación de áreas verdes y comunales.

Artículo 249.- Cesión de suelo para equipamientos. - Cuando el suelo a urbanizar se encuentre dentro de un ámbito dotado con áreas suficientes de equipamientos en base a los estándares urbanísticos de esta Normativa Técnica, no será necesario ceder áreas para equipamiento público.

De ser necesaria la cesión de áreas para equipamiento, ésta debe localizarse de forma anexa y contigua a la de cesión de áreas verdes, y se realizará de acuerdo a los estándares urbanísticos establecidos en estas normas.

Artículo 250.- Cesión de suelo para vías.- En suelo urbano, consolidado y no consolidado, del Centro Urbano Principal y donde no sea necesario ceder áreas de equipamiento público, se cederá el 20% (derivado de la diferencia entre el 35% de cesión gratuita y el 15% obligatorio para áreas verdes y comunitarias) de la superficie útil urbanizable en concepto de suelo para ejes viales, de

acuerdo al trazado estructurante y urbanístico del PUGS del cantón Montecristi o de los instrumentos de planeamiento complementarios que se aprueben oficialmente.

Respetarán los trazados del sistema vial estructurante. La cesión de suelo para viales locales garantizará la continuidad en su trazado con el resto de la trama urbana, y en general, de haber trazado propuesto por el PUGS se justificará cuando no sea posible respetar dicha propuesta de trazado.

Artículo 251.- Expropiación de suelo para sistemas. - La diferencia del suelo afectado a sistemas por encima del porcentaje obtenido mediante cesión gratuita será objeto de expropiación, mediante el gasto del presupuesto municipal. Esta inversión pública en los procesos de urbanización que benefician a las propiedades privadas se recuperará mediante contribución especial de mejoras.

El propietario o desarrollador podrá entregar voluntariamente tierras por encima del porcentaje exigido gratuitamente o negociar su compensación cuyo precio se fijará de acuerdo al valor catastral de la tierra.

Artículo 252.- Captación de plusvalía mediante la contribución especial por mejoras.- En función del interés general (público) de los suelos destinados para sistemas, las cargas urbanísticas derivadas de los costes de obra de las infraestructuras de urbanización y el coste de las indemnizaciones por expropiación del valor del suelo, cuando éste supere el porcentaje de cesión obligatoria y gratuita para cada sector, se podrán repercutir al 100% mediante las contribuciones de mejora o contribuciones especiales incluidas como partidas presupuestarias en los proyectos de obras o de urbanización.

Como ambos costos, el de posible cesión de suelo por exceso, y el costo de obras de urbanización y de construcción, son responsabilidad tanto del propietario como del desarrollador inmobiliario, se sumarán y se incluirán en el presupuesto de las obras. El pago de las indemnizaciones se realizará en el inicio de las obras de urbanización y/o construcción en la primera certificación o acta de obras. Se suscribirán actas individuales de conformidad o comprobación entre el propietario o titular del derecho de indemnización y la empresa titular de las obras; que quedarán debidamente registradas en el GAD Municipal del cantón Montecristi, de acuerdo al procedimiento que se establezca y serán requisito para la cancelación al contratista.

Artículo 253.- Mecanismos para la ejecución de obras de urbanización. - Sin perjuicio de lo que el PUGS determine en cada PIT, de acuerdo a la realidad local, las bases y las reglas de gestión para que se establezcan acuerdos público-privados, de cara a ejecutar la urbanización gradual del suelo urbano, se realizan de acuerdo a las siguientes modalidades listadas:

1. Ejecución pública directa de las obras y recuperación de un porcentaje de inversión, mediante el Impuesto de Contribución especiales por mejoras;

2. Ejecución por parte del propietario o del desarrollador inmobiliario en base a lo establecido en los artículos 424 y 470 del COOTAD;

3. Unidades de actuación urbanística, de acuerdo a lo articulado en la LOOTUGS, o sus normas secundarias.

Artículo 254.- Mantenimiento de espacios públicos.- Para el mantenimiento adecuado, vigilancia y atención de estos espacios públicos resultado de la cesión gratuita y de las obras de urbanización, el gobierno municipal y metropolitano podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre éstos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley. (Reglamento LOOTUGS, Art. 28).

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 255.- Concepto. - 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 cantonal. Estos los establece la LOOTUGS desde el artículo 47 hasta el artículo 72.

Artículo 256.- Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo.- Sin perjuicio de lo determinado en esta Normativa Técnica, el GAD Municipal del Cantón Montecristi podrá aplicar y desarrollar los instrumentos de gestión de suelo contenidos en esta Normativa Técnica y en el Título IV de la LOOTUGS, su reglamento y normas secundarias que el órgano rector pueda dictar, concretándolos mediante ordenanzas específicas que podrán integrarse a esta Normativa Técnica, como anexo del correspondiente título V, en el momento de la actualización del Plan Bicentenario, debiendo coincidir el PUGS y el PDOT.

Sección Primera
Instrumentos para la Distribución Equitativa de las Cargas y los Beneficios

Artículo 257.- Objetivo de estos instrumentos. - Promover 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. Este instrumento es la Unidad de Actuación Urbanística.

Artículo 258.- Unidades de Actuación urbanística. - Es la unidad de gestión, actuación o ejecución del PUGS. Se trata de un área de gestión donde entran uno o varios inmuebles, para compensar en ella el equilibrio de beneficios y cargas. Se trata de que en su interior se compensen los aprovechamientos urbanísticos o beneficios con las afectaciones y cargas, derivadas del planeamiento.

Cada propiedad debe tener un equilibrio final después del desarrollo de la unidad de actuación. Esto supone que este instrumento se aplica a afectaciones o aprovechamientos singulares que requieran de compensación y en donde sea útil o necesario el reajuste de las tierras, la integración parcelaria o la cooperación entre partícipes, para adaptar la forma física de las mismas a las determinaciones normativas del plan.

Para hacer efectiva esta compensación se puede o se debe, en cada caso, recurrir al “reajuste de las tierras”. Esta decisión la toma el GAD Municipal en función de su rol de administración actuante.

a) Las reglas de delimitación, procedimiento, modalidades y condiciones son las siguientes:

1. El derecho de aprovechamiento urbanístico o beneficio es directamente proporcional a la superficie real de las propiedades que entran en la unidad de actuación, dado que el derecho de propiedad es equivalente a su superficie multiplicada por la edificabilidad general máxima. Para ese cálculo será necesario un plano de la topografía real de cada una de las propiedades existentes, en el momento de la delimitación de la unidad de actuación. Que deberá ser firmado por un técnico competente y por los propietarios de las fincas, parcelas o lotes existentes;

2. Los aprovechamientos y las cargas se deberán calcular, compensar y aplicar en función de esas superficies, con una tolerancia de un 5%. Compensando esa diferencia con el pago de

cantidades económicas equivalentes al valor catastral oficial de esas superficies, en el momento de la delimitación;

3. El equilibrio y reparto equitativo supone obtener superficies de suelo y de edificabilidades en las parcelas o lotes finales, que se adapten a la forma física del plan, dentro de esa tolerancia del 5%. En función de esos porcentajes de derechos y de adjudicación final de los aprovechamientos se pagarán las cargas urbanísticas;

4. La delimitación requiere un doble trámite de aprobación por el GAD Municipal. Un acuerdo previo al inicio del procedimiento y otro al final después de su información pública. Para delimitar una unidad de actuación hay dos procedimientos: Primero, que el GAD la delimite, en el propio plan o mediante un expediente posterior. A estos efectos esta figura de gestión tiene la consideración de un plan complementario. Segundo, que una o varias propiedades o un desarrollador, en este caso, en nombre de más de la mitad de las propiedades de una unidad de actuación, como mínimo un 51% de la superficie real del ámbito, aporten un proyecto de delimitación al GAD. En este caso, se tramitará también como un plan complementario;

5. El proyecto de unidad de actuación, aprobado con rectificaciones voluntarias o impuestas por el GAD, dentro de la proporcionalidad a los derechos básicos, establecida en la regla 1, se aprueba administrativamente. Pero se debe registrar siguiendo los procedimientos oficiales. La aprobación supone dos cosas: la substitución de las propiedades originales por las nuevas resultantes de la unidad de actuación, en su caso. Así mismo, supone que las cargas de los costes de urbanización o de indemnización a otras propiedades son obligaciones reales como afectaciones urbanísticas de las propiedades.

Sección Segunda
Instrumentos para Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial

Artículo 259.- Objetivo de estos instrumentos. – Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial mediante formas asociativas entre los propietarios con la finalidad de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Artículo 260.- Reajuste de Terrenos. – Este instrumento permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarse y subdividirse en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

El reajuste de terreno puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo un plan parcial. No se podrá hacer reajuste de terrenos en suelos de protección.

Artículo 261.- Integración Inmobiliaria. – Este instrumento permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa privada o pública, en cuyo caso podría ser impositivo. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística acorde con lo establecido en la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en

función de lo que establece el COOTAD. El procedimiento a seguir para la integración inmobiliaria se establece en el artículo 483 del COOTAD.

Artículo 262.- Fraccionamiento, Partición o Subdivisión. – El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en la presente ordenanza y lo estipulado en el COOTAD.

Artículo 263.- Fraccionamiento Agrícola. – Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a lo establecido en la presente ordenanza, el COOTAD, las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal.

Artículo 264.- Cooperación entre partícipes. – Este instrumento permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Sección Tercera
Instrumentos para Regular el Mercado del Suelo

Artículo 265.- Objetivo de estos instrumentos. – Estos instrumentos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son: Derecho de adquisición preferente, Declaración de desarrollo y construcción prioritaria, Declaración de zona de interés social, Anuncio de proyecto, Afectaciones, Derecho de Superficie y los Bancos de Suelo.

Artículo 266.- Derecho de Adquisición Preferente. – Este instrumento se constituye en la facultad reconocida a favor de los GAD Municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con la finalidad de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Se aplicará en suelo urbano y rural dotado de infraestructura. Se excluyen áreas de conservación y protección. El GADM Montecristi deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio tal evento, el mismo que tendrá noventa (90) días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijará en función de lo que establece la legislación correspondiente y sus reformas hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Se deberá incluir la partida presupuestaria para el siguiente año fiscal o generar una reforma a la ordenanza para el ejercicio económico del año en curso y, si el propietario pretende vender el bien

declarado prioritario y el municipio no adquirir, el dueño puede vender, previa notificación a la municipalidad.

Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad.

Artículo 267.- Declaración de Desarrollo y Construcción prioritaria. – Lo constituye la determinación de zonas o predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado por parte de los GAD Municipales que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y en consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en sus planes complementarios hayan sido notificados en las formas que establece la legislación o la norma correspondiente. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado en el registro de la propiedad.

Una vez notificado, el propietario dispondrá de 180 días para obtener las aprobaciones correspondientes para la ejecución de obras y la entrega del respectivo cronograma valorado de ejecución que servirá para el seguimiento y verificación del cumplimiento.

Transcurrido el plazo concedido, mismo que será contado desde la notificación al propietario, el GAD Municipal comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto en base al cronograma valorado presentado; de no haberse presentado éste al GAD Municipal, el porcentaje de ejecución se determinará mediante peritaje. El porcentaje de ejecución que será aceptado como cumplimiento es el 75%.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecidos, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

La Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial conservará toda la documentación relacionada con estos procesos, y será la responsable directa del incumplimiento en la notificación o procesos de subasta y enajenación forzosa.

Artículo 268.- Declaración de Zonas Especiales de Interés Social. – Las zonas especiales de interés social deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 269.- Anuncio de Proyectos. – El anuncio de los proyectos es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección. El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y sus reformas; consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa se defina una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo.

El anuncio es obligatorio para el GAD Municipal y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, al área de avalúos y catastros y al registrador de la propiedad, y en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo el área de avalúos y catastros a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 270.- Derecho de Superficie. – Este instrumento se constituye en la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

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

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social o en los que se asegure un reparto de cargas y beneficios.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Artículo 271.- Banco de suelo. - Lo conforman los bienes municipales de dominio privado del GAD, que debe ser constituido obligatoriamente y será administrado por el propio GAD Municipal del Cantón Montecristi. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal podrá transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos, así como reservarlo para sistemas urbanos o destinados para desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

El banco de suelos puede estar alimentado, entre otros, por los bienes mostrencos (no todos, sino aquellos que pertenezcan al GAD y estén destinados en el PUGS, para una utilidad pública) pero, sobre todo, aquellos derivados de las cargas urbanísticas en lo que se refiere a los pagos de dichas cargas en especie. Esto es: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

La implementación de este instrumento para regular el mercado de suelo, se realizará mediante la formulación de un plan complementario de Banco de Suelos, acorde a las disposiciones establecidas por los organismos nacionales relacionados (MIDUVI, entre otros).

Sección Cuarta
Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo urbano

Artículo 272.- Objetivo de estos instrumentos. – Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

a) Se transforma el suelo rural en urbano.
b) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
c) Se modifican los usos de suelo.
d) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 273.- Concesión onerosa de derecho. - Es un instrumento de gestión del suelo para el financiamiento del desarrollo urbano que consiste en un impuesto o gravamen derivado de los permisos o autorizaciones administrativas que permitan:

- La transformación del suelo rural a suelo rural de expansión urbana;
- La modificación de usos de suelo;
- La concesión de un mayor aprovechamiento urbanístico o exceso de edificabilidad.

La fórmula para la aplicación de este instrumento se desarrollará en el respectivo plan complementario formulado para tal efecto, cuando se necesite implementarlo en el territorio cantonal.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus actualizaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución y la Ley, en coordinación con los demás niveles de Gobierno.

SEGUNDA: Constituyen parte integral de la presente ordenanza, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT y el Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, documentos en los cuales, se determinan los siguientes anexos:

1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

a) Diagnóstico.

b) Propuesta.

c) Modelo de gestión.

d) Documentos complementarios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

e) Síntesis del Diagnóstico.

f) Matriz de relacionamiento de acciones identificadas en el diagnóstico estratégico con instrumentos de gestión del GAD.

g) Matriz referencial de programas / proyectos.

h) Propuesta matriz de líneas de acción – banco de proyectos.

i) Articulación de políticas y metas del plan de desarrollo y ordenamiento territorial – PDOT – al plan de creación de oportunidades – PCO – y a los objetivos de desarrollo sostenible – ODS.

j) Propuesta de proyectos estratégicos.

k) Participación Ciudadana.

2. Plan de Uso y Gestión del Suelo.

a) Componente Estructurante y Componente Urbanístico.

b) Análisis, estudios y metodologías para construcción de PUGS.

c) Mapas normativos.

d) Clasificación del suelo.

e) Subclasificación del suelo rural.

f) Subclasificación del suelo urbano.

g) Usos generales cantonales.

h) Usos específicos suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.

i) Polígonos de intervención territorial rurales.

j) Polígonos de intervención territorial urbanos.

k) Tratamientos del suelo rural.

l) Tratamientos del suelo urbano.

m) Ejes urbanos.

n) Afectaciones y Mapas.

ñ) Márgenes de protección de ríos y quebradas.

o) Derecho de Vía.

p) Áreas de interés ecológico y paisajístico.

q) Amenaza de inundación.

r) Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.

s) Fichas normativas de los Polígonos de Intervención Territorial – PIT.

t) Fichas suelo rural de expansión urbana.

u) Listado de usos de suelo.

v) Asignación de usos para los PIT en área urbana y rural de expansión urbana.

w) Asignación de usos para los PIT en área rural.

x) Procedimiento para compatibilización de usos no previstos.

y) Mapa de usos de suelo general urbano y rural.

TERCERA: Las Memorias Técnicas de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo, tendrán un carácter orientativo, que guían las

actuaciones tanto públicas como privadas, para la ejecución de planes urbanísticos complementarios, como para la aplicación de herramientas de gestión de suelo.

CUARTA: Todo proceso de habilitación del suelo y edificación, se encuentra sujeto al cumplimiento y observancia obligatoria de la Norma Ecuatoriana de la Construcción - NEC vigente.

QUINTA: El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley.

SEXTA. - Las instituciones públicas y privadas que se encuentren dentro de la jurisdicción del Cantón Montecristi deberán ajustar sus planes operativos anuales a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus competencias.

OCTAVA. - Los planes, programas y proyectos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que no puedan ejecutarse dentro de los plazos establecidos debido a fuerza mayor o caso fortuito, se convertirán en plurianuales, por lo tanto, se ejecutarán de acuerdo a la disponibilidad económica financiera de la institución municipal, lo cual generará una actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

NOVENA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi, contará con un equipo técnico multidisciplinario interno, encargado de la evaluación y seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como en los Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

DÉCIMA. - Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en la presente ordenanza, memoria técnica del Plan Bicentenario o en sus instrumentos o planes urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

UNDÉCIMA. - En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos cumplan las condiciones establecidas en la presente ordenanza, tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el Plan Bicentenario o sus instrumentos o planes urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete de forma simultánea con la edificación.

DUODÉCIMA. – El mecanismo de implementación para cada uno de los instrumentos de gestión del suelo que constan en la presente ordenanza, a excepción del instrumento de gestión fraccionamientos, se definirá mediante planes complementarios al Plan Bicentenario que se desarrollen para el efecto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - Una vez publicada la Ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección de Comunicación Social implementará un plan comunicacional inclusivo, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón Montecristi el contenido de esta normativa de manera periódica, y; se informe al Concejo Municipal sobre la realización de lo mismo.

SEGUNDA. – Se deberán reformar todas las ordenanzas vigentes sobre ordenamiento territorial y planificaciones que rigen dentro de la circunscripción territorial del cantón Montecristi a fin de que no se contrapongan con lo establecido en el presente PDOT y PUGS actual.

TERCERA. – Las urbanizaciones que fueron aprobadas mediante resolución administrativa emitida en suelo rural y en fechas anteriores a la presente ordenanza, deberán presentar su plan parcial en plazo de un año para la regularización de la urbanización, deberán presentar garantías

en convenio con el GAD Montecristi para que los promotores inmobiliarios cumplan con la construcción de la infraestructura básica.

No se permitirá la subdivisión de lotes para aquellos casos que requieran la aprobación de plan parcial; en ningún caso se podrá transferir la totalidad de los lotes remanentes sin la entrega de garantías de la infraestructura básica, los lotes remanentes deberán cubrir el costo de la infraestructura básica.

CUARTA. – La Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Montecristi, deberá certificar el listado de las urbanizaciones en suelo urbano que no superan el 30% de ventas, en el transcurso de 120 días posteriores a la aprobación de la presente ordenanza. Estas urbanizaciones deberán someterse al proceso regulatorio.

QUINTA. – Se suspenderá los fraccionamientos, así como las licencias y permisos de construcción en las urbanizaciones y proyectos urbanísticos aprobados antes de la vigencia de la presente ordenanza que se encuentren en zonas de alto riesgo (movimientos en masa, inundaciones, tsunami, entre otros), hasta la presentación del estudio técnico correspondiente por parte del promotor o propietario.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA. - Se deroga la ordenanza de aprobación de la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Montecristi y el plan de uso de gestión del suelo del cantón Montecristi discutida en dos sesiones virtuales de concejo, en primer debate en la sesión extraordinaria de fecha viernes 10 de septiembre del 2021, y; en segundo debate en la sesión extraordinaria de fecha domingo 12 de septiembre del 2021.

SEGUNDA. – Se deroga la disposición transitoria décima de la ordenanza para la determinación del avalúo de la propiedad y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales para el bienio 2024-2025 del cantón Montecristi.

TERCERA. - Deróguese todos los instrumentos de planeación, régimen urbanístico, ordenanzas y reglamentos que se opongan a la presente ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

CUARTA: Deróguese todas las ordenanzas sobre ordenamiento territorial y planificaciones que rigen sobre las cabeceras urbano-parroquiales dentro de la circunscripción territorial del cantón Montecristi.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por la máxima autoridad ejecutiva cantonal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en la página web institucional.

Dada y firmada por el Concejo Municipal del cantón Montecristi, a los 05 días del mes de Noviembre de 2024.

1310388333 LUIS JONATHAN TORO LARGACHA
Firmado digitalmente por 1310388333 LUIS JONATHAN TORO LARGACHA
Fecha: 2024.11.05 14:08:47 -05'00'

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha
ALCALDE DEL CANTÓN MONTECRISTI

JONATHAN ALFREDO MERO ZAMORA
Firmado digitalmente por JONATHAN ALFREDO MERO ZAMORA
Fecha: 2024.11.05 14:09:18 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICACIÓN: El suscrito Secretario del Concejo, certifica que: la **ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN BICENTENARIO QUE CONTIENE LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MONTECRISTI 2023 – 2027**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi, en dos sesiones extraordinarias del Pleno del Concejo, realizadas el jueves 31 de octubre del año 2024, en su primer debate; y el martes 05 de noviembre del año 2024, en segundo y definitivo debate.

Montecristi, 05 de noviembre de 2024.

JONATHAN ALFREDO MERO ZAMORA
Firmado digitalmente por JONATHAN ALFREDO MERO ZAMORA
Fecha: 2024.11.05 15:10:10 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora
SECRETARIO DEL CONCEJO

En uso de las atribuciones legales que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pongo en consideración la **ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN BICENTENARIO QUE CONTIENE LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MONTECRISTI 2023 – 2027**, a fin de que la sancione y luego se promulgue de conformidad con la Ley.

Montecristi, 05 de noviembre de 2024.

JONATHAN ALFREDO MERO ZAMORA
Firmado digitalmente por JONATHAN ALFREDO MERO ZAMORA
Fecha: 2024.11.05 15:10:48 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora
SECRETARIO DEL CONCEJO

De conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la **ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN BICENTENARIO QUE CONTIENE LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MONTECRISTI 2023 –** 2027, por cuanto la citada Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos constitucionales y legales que norma este tipo de actos, en la República del Ecuador, ordeno su promulgación a través de los medios correspondientes.

Montecristi, 05 de noviembre de 2024.

1310388333 LUIS JONATHAN TORO LARGACHA
Firmado digitalmente por 1310388333 LUIS JONATHAN TORO LARGACHA
Fecha: 2024.11.05 16:11:27 -05'00'

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha
ALCALDE DEL CANTÓN MONTECRISTI

CERTIFICACIÓN. - El suscrito Secretario del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi, certifica que el señor Alcalde, Ing. Luis Jonathan Toro Largacha, sancionó la ordenanza que antecede en la fecha y lugar señalado.

JONATHAN ALFREDO MERO ZAMORA

Firmado digitalmente por JONATHAN ALFREDO MERO ZAMORA
Fecha: 2024.11.05 16:12:09 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora
SECRETARIO DEL CONCEJO



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

IM/AM

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.