

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTO DOMINGO**

ORDENANZA No. E-118-WEA

**REFORMATORIA AL CÓDIGO
MUNICIPAL, LIBRO II - RÉGIMEN
DE USO DEL SUELO, TÍTULO
I - PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
QUE CONTIENEN LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL; Y ACTUALIZACIÓN
DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL
SUELO 2032**

Ordenanza Municipal E-118-WEA**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTO DOMINGO****CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: "(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización";

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 241, dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en los artículos 262, 263, 264 y 267, definen como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar el desarrollo y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, para los niveles regional, provincial, cantonal y parroquial rural, respectivamente, de manera articulada con la planificación nacional y de otros niveles de gobierno;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275, establece: "La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos, y el numeral 6 expresa que: "promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y

articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado. (...);

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto de su ámbito de aplicación dispone en el artículo 1: “Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 2 literal a), establece como objetivo del mismo, a la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 5, define a la autonomía política. Administrativa y financiera de la cual gozan los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales previstos en la Constitución;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 6, garantiza la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 7, reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes, literal a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus

competencias constitucionales y legales"; literal c) que expresa: "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se 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"; literal m) que dice: "Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización"; literal o) que expresa: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y literal p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelarlos derechos de la colectividad";

Que, el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, contempla que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley; "a) dispone: "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"; (...) h) "Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines"; (...) j) "Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley"; k) "Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas"; (...); l)"Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras".

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los literales a) y x) del artículo 57, señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el Territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia; en su orden (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 140, segundo inciso, establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente

normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 9, determina que: "La planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 10, contempla: "Planificación Nacional. - (...) se desarrollará una Estrategia Territorial Nacional como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 12, determina que los GAD Municipales tienen competencias exclusivas entre para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial en sus territorios, de manera articulada y coordinada con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 17, dispone: "(...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados elaborarán los instructivos metodológicos necesarios para la formulación, monitoreo y evaluación de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en concordancia con los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Planificación (...);

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en los numerales 3 y 11 del artículo 26, establecen que la Secretaría Técnica del Sistema Nacional

Descentralizado de Planificación Participativa, será ejercida por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y tendrá entre sus atribuciones, integrar y coordinar la planificación nacional con la planificación sectorial y territorial descentralizada; y concertar metodologías para el desarrollo del ciclo general de la planificación nacional y territorial descentralizada;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, enuncia: “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. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 44, literal b), dispone: “Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales...”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 47, determina que para la aprobación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 48, establece que: los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigor una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 49, establece que: "los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50, manifiesta: "Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 59, manifiesta: "Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión";

Que, el Consejo Nacional de Planificación (CNP) mediante resolución 003-2024-CNP de 16 de febrero de 2024 y Resolución 006-2024-CNP de 29 de abril de 2024 mediante el cual se incluyó al eje de riesgos, aprobó el Plan Nacional de Desarrollo - Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024 – 2025;

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 2, dispone que: "Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 3 numeral 3, dispone que entre las funciones de la presente ley está la de: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos

Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 5 numeral 3, establece los principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.”;

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

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

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

Que, la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 24, dispone que: "La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes

de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40, establece los instrumentos de planeamiento del suelo y la obligatoriedad de contener en los mismos polígonos de intervención territorial, tratamientos y estándares urbanísticos;

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

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

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el artículo 7, determina el: “(...) proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - (...) 1. Preparación o inicio; (...) 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo (...); 3. Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas; 4. Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable (...); 5. Aprobación y puesta en vigencia del plan por parte del órgano legislativo regional, provincial, cantonal o parroquial, según corresponda (...);”;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 11, manifiesta: “Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo. El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Municipal 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, la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309, de 21 de agosto de 2018, en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, señalan el procedimiento que se debe observar para la aprobación de

proyectos de vivienda de interés social que realicen las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de vivienda de interés social; estableciendo un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento;

Que, la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, publicada el 30 de enero de 2024, en el Registro Oficial Suplemento Nro. 488, establece en el artículo 44 que: "La gestión integral del riesgo de desastres se incorporará en los siguientes instrumentos de planificación:(...) 4. Planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Que, la Secretaría de Gestión de Riesgos (SGR), en cumplimiento a los artículos 8 y 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y en el contexto de las pérdidas económicas y de vidas humanas que se han presentado en los últimos años en el país a partir de emergencias y desastres ocurridos, ha priorizado la generación de los "Estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgos para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo y para la edificación".

Que, la generación de los Estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgos para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo y para edificación responde además a los "Lineamientos para la reducción de riesgos de Ecuador" oficializado mediante resolución No. SNGRE-155-2021, específicamente al objetivo estratégico cuarto, que tiene como finalidad "Mejorar el ámbito regulatorio y de control de asentamientos humanos, infraestructura y servicios esenciales relacionados con la exposición de amenazas, vulnerabilidad y riesgos".

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el amónico desarrollo urbano;

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón Santo Domingo con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, la sentencia emitida por el Tribunal de la Sala Multicompetente de la Corte Provincial de Justicia de Santo Domingo de los Tsáchilas, dentro del Juicio de Acción de Protección No. 23281-2024-10720, ordena "Recomendar al GAD Municipal que adapte su legislación interna para la aprobación de Proyectos Urbanísticos a los principios de sostenibilidad ambiental y equilibrio entre Desarrollo y Medio Ambiente. Un proyecto urbanístico es compatible con el medio ambiente si se implementa un enfoque de urbanismo sostenible. Este enfoque busca crear ciudades que no solo sean habitables y funcionales, sino que también respeten el medio ambiente y promuevan el bienestar de sus habitantes. Para esto deberá observar los siguientes principios: Uso eficiente del

suelo: Maximizar el uso de terrenos existentes y minimizar la expansión urbana descontrolada. Construcción sostenible: Incorporar materiales ecológicos y diseños que minimicen la contaminación y el consumo de recursos. Participación comunitaria: Involucrar a los ciudadanos en el proceso de planificación y toma de decisiones. Resiliencia climática: Diseñar infraestructura que pueda resistir los impactos del cambio climático. Estos principios ayudan a crear espacios urbanos que son no solo funcionales, sino también sostenibles y respetuosos con el medio ambiente."

Que, la Ordenanza Municipal M-082-WEA, expide LA ORDENANZA PARA DECLARATORIA DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE PRIVADO (ACUSP) DENOMINADO CERRO BOMBOLÍ.

Que, el Código Municipal, Libro 1 - EL CANTÓN Y SU GOBIERNO, Título 11 -CONCEJO MUNICIPAL, Capítulo IV - SESIONES, DEBATES EN EL PLENO Y LAS COMISIONES DE TRABAJO, Sección IV - VOTACIONES, en su Art. 7 numeral 1, señala como funciones y atribuciones del concejo municipal: "El Concejo Municipal cumplirá las atribuciones previstas en la Constitución de la República, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y las siguientes: 1. Expedir, reformar y derogar ordenanzas e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio".

Que, el Código Municipal, Libro 1 - EL CANTÓN Y SU GOBIERNO, Título 11 -CONCEJO MUNICIPAL, Capítulo IV - SESIONES, DEBATES EN EL PLENO Y LAS COMISIONES DE TRABAJO, Sección IV - VOTACIONES, en su Art. 49, establece que: "Para modificar, derogar o revocar los actos municipales se observe el mismo procedimiento para su expedición ...".

En ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 264 inciso final de la Constitución de la República del Ecuador, y los artículos 55 literal e) y 57 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Expide la:

ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO II - RÉGIMEN DE USO DEL SUELO, TÍTULO I - PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2032 DEL CANTÓN SANTO DOMINGO.

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1. **Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reformar la Ordenanza Municipal No. E-102-WEA, con la finalidad de mejorar eficiencia de los procesos y trámites del Gobierno Descentralizado Municipal del cantón Santo Domingo, en virtud de alcanzar los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2050 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2032.

Art. 2. **Ámbito.** - La presente ordenanza rige en todo el territorio cantonal de Santo Domingo y reforma la normativa cantonal de uso y gestión del suelo vigente.

Art. 3. **Alcance.** - La presente reforma abarcará la modificación administrativa y reglamentaria de la Ordenanza Municipal No. E-102-WEA, sin modificar el componente urbanístico y estructurante del PUGS 2032, en función de los requerimientos y necesidades de las distintas dependencias municipales.

Art. 4. En toda la Ordenanza Municipal No. E-102-WEA, sustitúyase la denominación ***“Cuerpo de Bomberos de Santo Domingo”*** por ***“Benemérito Cuerpo de Bomberos de Santo Domingo”***, conforme a su nombre oficial reconocido.

Art. 5. Sustitúyase en toda la Ordenanza Municipal No. E-102-WEA, donde se refiera a *“No ser deudor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo”* y *“No tener deudas pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo”*, por ***“Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo”***.

Art. 6. Refórmese el Artículo 6, en la definición de “Conjuntos habitacionales”, de la siguiente manera:

Conjuntos habitacionales: Los conjuntos habitacionales son edificaciones para vivienda que pueden estar dispuestos en forma unifamiliar o multifamiliar.

Art. 7. Refórmese el Artículo 6, en la definición de “Áreas no computables para el COS:”, de la siguiente manera:

Áreas no computables para el COS: Son aquellas áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de

instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Art. 8. Refórmese el Artículo 6, eliminando la definición de “Control previo de construcciones”.

Art. 9. Refórmese el Artículo 26 de la siguiente manera:

Art. 26.- De la clasificación del suelo.- El suelo del Cantón Santo Domingo se clasifica en rural y urbano.

Tabla 6. Clasificación del suelo.

Clasificación	Código	Superficie	
		Hectáreas	%
Rural	RU	334.062,29	96,68%
Urbano	UR	11.467,23	3,32%
Total Cantón		345.529,52	100,00%

Fuente: GAD Municipal del Cantón Santo Domingo

Elaboración: Equipo Técnico Municipal PDOT|PUGS - Dirección de Planificación

La cartografía que ilustra la identificación de los perímetros de expansión urbana se encuentra en el ANEXO 1_CARTOGRAFÍA, Cartografía de la clasificación y subclasificación del suelo, que hace parte de la presente ordenanza.

Art. 10. Refórmese el Artículo 29, de la siguiente manera:

Art. 29.- De la subclasificación del suelo. – El suelo del Cantón Santo Domingo se subclasifica en rural de protección, rural de aprovechamiento extractivo, rural de producción, rural de expansión urbana; urbano de protección, urbano no consolidado y urbano consolidado.

Tabla 7. Subclasificación del suelo.

Clasificación	Código	Superficie	
		Hectáreas	%
Rural de protección	RU-PTC	132.452,71	38,33%
Rural de aprovechamiento extractivo	RU-APE	1.451,10	0,42%
Rural de producción	RU-PDC	199.890,76	57,85%
Rural de expansión urbana	RU-EXP	267,78	0,08%
Urbano de protección	UR-PTC	1.681,91	0,49%

Urbano no consolidado	UR-NCN	8.668,28	2,51%
Urbano consolidado	UR-CNC	1.116,99	0,32%
Total Cantón		345.529,52	100,00%

La cartografía que ilustra la identificación de los perímetros de expansión urbana se encuentra en el ANEXO 01_CARTOGRAFIA, Cartografía de la clasificación y subclasificación del suelo, que hace parte de la presente ordenanza.

Art. 11. Refórmese el Artículo 38 de la siguiente manera:

Art. 38.- Descripción normativa y delimitación territorial. - Los polígonos de intervención territorial han sido definidos conceptualmente en base a las características homogéneas que han sido identificadas y propuestas desde las categorías de ordenamiento territorial.

Tabla 8. Polígonos de intervención territorial – PIT.

Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Polígonos de Intervención Territorial - PIT			
		Codificación	Descripción normativa	Superficie	
		#		hectáreas (Ha)	%
Rural	Rural de protección	PIT-RU-PTC-01	Rural de protección para áreas de reserva e intangibles	11.714,25	3,39%
		PIT-RU-PTC-02	Rural de protección para ecosistemas naturales	51.816,28	15,00%
		PIT-RU-PTC-03	Rural de protección para áreas de riesgos	26.976,79	7,81%
		PIT-RU-PTC-01	Rural de protección para áreas de reserva e intangibles	20.399,90	5,90%
		PIT-RU-PTC-02	Rural de protección para ecosistemas naturales	3.941,84	1,14%
		PIT-RU-PTC-03	Rural de protección para áreas de riesgos	7.418,98	2,15%
		PIT-RU-PTC-04	Rural de protección para cuerpos de agua	10.184,67	2,95%
		PIT-RU-PTC-05	Rural de protección para derechos de vía, infraestructura vial	244,55	0,07%
	Rural de aprovechamiento extractivo	PIT-RU-PTC-06	Rural de protección para pueblos, comunidades y nacionalidades	654,52	0,19%
		PIT-RU-PTC-07	Rural de protección para áreas degradadas	796,58	0,23%
	Rural de producción	PIT-RU-PTC-08	Rural de protección para equipamientos de seguridad especial	148.204,66	42,89%
		PIT-RU-APV-01	Rural de aprovechamiento	505,23	0,15%

Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Polígonos de Intervención Territorial - PIT			
		Codificación	Descripción normativa	Superficie	
		#		hectáreas (Ha)	%
			extractivo para poliductos, líneas de transmisión e infraestructura nacional		
		PIT-RU-APV-02	Rural de aprovechamiento extractivo para minas	43.169,01	12,49%
		PIT-RU-PDC-01	Rural de producción para promoción productiva	6.305,70	1,82%
		PIT-RU-PDC-02	Rural de producción para aprovechamiento limitado	1.416,24	0,41%
		PIT-RU-PDC-03	Rural de producción para recuperación	45,38	0,01%
	Rural de expansión urbana	PIT-RU-PDC-04	Rural de producción para polígonos empresariales, logísticos, industriales, agroindustriales o de servicios de transporte	267,78	0,08%
Urbano	Urbano de protección	PIT-RU-PDC-05	Rural de producción para transición agro-urbanística de áreas rurales consolidadas y áreas proyectadas de desarrollo limitado	54,53	0,02%
		PIT-RU-PDC-06	Rural de producción para transición agro-urbanística de áreas en protección de riesgos	1.649,73	0,48%
	Urbano no consolidado	PIT-RU-EXP-01	Rural de expansión urbana para desarrollo de áreas en desarrollo urbanístico limitado	3.092,73	0,90%
		PIT-UR-PTC-01	Urbano de protección para conservación de áreas de protección ecológica	491,29	0,14%
		PIT-UR-PTC-02	Urbano de protección para recuperación de áreas de protección ecológica	48,64	0,01%
		PIT-UR-NCN-01	Urbano no consolidado para mejoramiento integral de áreas de vocación residencial	903,53	0,26%
		PIT-UR-NCN-02	Urbano no consolidado para mejoramiento integral de áreas de vocación comercial	741,29	0,21%
		PIT-UR-NCN-03	Urbano no consolidado para mejoramiento integral de áreas de protección ecológica	3.368,45	0,97%
	Urbano	PIT-UR-NCN-04	Urbano no consolidado para consolidación de	395,46	0,11%

Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Polígonos de Intervención Territorial - PIT			
		Codificación	Descripción normativa	Superficie	
		#		hectáreas (Ha)	%
	consolidado		áreas de vocación residencial		
		PIT-UR-NCN-05	Urbano no consolidado para desarrollo de áreas de vocación comercial	445,23	0,13%
		PIT-UR-NCN-06	Urbano no consolidado para desarrollo de áreas de vocación residencial	165,34	0,05%
		PIT-UR-CNS-01	Urbano consolidado para sostenimiento de áreas de vocación residencial	109,05	0,03%
		PIT-UR-CNS-02	Urbano consolidado para sostenimiento de áreas de vocación comercial	1,90	0,00%
Total				345.529,52	100,00%

Fuente: GAD Municipal del Cantón Santo Domingo

Elaboración: Equipo Técnico Municipal PDOT/PUGS - Dirección de Planificación

RURAL DE PRODUCCIÓN PARA TRANSICIÓN AGRO-URBANÍSTICA DE ÁREAS RURALES CONSOLIDADAS Y ÁREAS PROYECTADAS DE DESARROLLO LIMITADO

Dentro del **territorio rural**, se han establecido **17 polígonos de intervención** territorial, de los cuales se han determinado:

- 8 PIT rurales de protección;
- 2 PIT rurales de aprovechamiento extractivo;
- 6 PIT rurales de producción; y,
- 1 PIT rural de expansión urbana.

Y, dentro del **territorio urbano**, se han establecido **13 polígonos de intervención** territorial, de los cuales se han determinado:

- 2 PIT urbanos de protección;
- 6 PIT urbanos no consolidados; y,
- 5 PIT urbanos consolidados.

Art. 12. Incorpórese el numeral 8 en el artículo 39, de la siguiente manera,

- PIT-RU-PTC-08 – Rural de protección para equipamientos de seguridad especial.** Destinado a la protección, control y gestión de

áreas vinculadas a equipamientos estratégicos de seguridad especial, incluyendo centros de privación de libertad, centros de rehabilitación social u otras infraestructuras públicas cuya naturaleza requiera condiciones particulares de restricción, control territorial, seguridad pública, aislamiento, mitigación de impactos, regulación de usos colindantes o coordinación con entidades competentes.

Art. 13. Refórmese el artículo 41, de la siguiente manera,

Art.41.- PIT para suelo rural de producción. - Se han determinado 6 polígonos de intervención territorial rurales de producción.

1. **PIT-RU-PDC-01** – Rural de producción para promoción productiva. Destinado a la promoción productiva de cultivos subtropicales y tropicales, conforme a la aptitud agrícola del territorio.
2. **PIT-RU-PDC-02** – Rural de producción para aprovechamiento limitado. Destinado al aprovechamiento limitado del suelo rural, conforme a la aptitud agrícola, condiciones ambientales y capacidad de soporte del territorio
3. **PIT-RU-PDC-03** – Rural de producción para recuperación. Destinado al aprovechamiento de pastos, actividades forestales y acciones de protección orientadas a evitar la erosión, preservar la vida silvestre y conservar fuentes de agua.
4. **PIT-RU-PDC-04** – Rural de producción para polígonos empresariales, logísticos, industriales, agroindustriales o de servicios de transporte. Destinado posicionar la potencialidad logística de la región mediante la gestión e implantación de polígonos o parques empresariales, logísticos, industriales, agroindustriales o de servicios de transporte, conforme a la planificación territorial y normativa aplicable.
5. **PIT-RU-PDC-05** – Rural de producción para transición agro-urbanística en áreas de desarrollo residencial rural limitado. Destinado a la regularización, gestión, uso y ocupación del suelo en asentamientos humanos rurales consolidados, centros y núcleos poblados rurales dispersos, así como en áreas proyectadas para desarrollo residencial rural limitado, garantizando su compatibilidad con la vocación productiva del suelo rural, la dotación progresiva de servicios, la estructura vial existente y las condiciones de sostenibilidad territorial.
6. **PIT-RU-PDC-06** – Rural de producción para transición agro-urbanística en áreas condicionadas por riesgos. Destinado a la

regularización, gestión, uso y ocupación del suelo en asentamientos humanos rurales consolidados, centros y núcleos poblados rurales dispersos o áreas de ocupación rural limitada que se encuentren condicionadas por amenazas, susceptibilidades o riesgos naturales o antrópicos. Toda intervención, habilitación, regularización o edificación dentro de este polígono estará sujeta al informe técnico favorable de la unidad municipal competente en gestión de riesgos, sin perjuicio de los informes o pronunciamientos de otras entidades competentes cuando corresponda.

Art. 14. Refórmese el artículo 42, de la siguiente manera,

Art.42.- PIT para suelo rural de expansión urbana. - Se han determinado 1 polígonos de intervención territorial rural de restauración.

- 1. PIT-RU-EXP-01** – Rural de expansión urbana para crecimiento urbanístico limitado. Destinado a la gestión, uso y ocupación del suelo rural de expansión urbana vinculado a perímetros urbanos preexistentes, con el fin de orientar el crecimiento futuro de manera ordenada, progresiva y controlada, conforme a la planificación territorial, la disponibilidad de servicios básicos, la conectividad vial, la capacidad de soporte del territorio y las condiciones ambientales y de riesgo aplicables.

Art. 15. Refórmese la tabla 9 del artículo 47, de la siguiente manera,

Tabla 9. Tratamientos urbanísticos – TU.

Clasificación del Suelo	Subclasificación del Suelo	PIT	Tratamientos Urbanísticos
		Codificación	
		#	
Rural	Rural de protección	PIT-RU-PTC-01	Conservación
		PIT-RU-PTC-02	Conservación
		PIT-RU-PTC-03	Conservación
		PIT-RU-PTC-04	Conservación
		PIT-RU-PTC-05	Afectación
		PIT-RU-PTC-06	Conservación
		PIT-RU-PTC-07	Recuperación
		PIT-RU-PTC-08	Afectación
	Rural de aprovechamiento extractivo	PIT-RU-APV-01	Mitigación
		PIT-RU-APV-02	Mitigación
	Rural de producción	PIT-RU-PDC-01	Promoción Productiva
		PIT-RU-PDC-02	Promoción Productiva
		PIT-RU-PDC-03	Recuperación

Clasificación del Suelo	Subclasificación del Suelo	PIT	Tratamientos Urbanísticos
		Codificación	
		#	
		PIT-RU-PDC-04	Mitigación
		PIT-RU-PDC-05	Transición Agro-Urbanística
		PIT-RU-PDC-06	Transición Agro-Urbanística
	Rural de expansión urbana	PIT-RU-EXP-01	Desarrollo
Urbano	Urbano de protección	PIT-UR-PTC-01	Conservación
		PIT-UR-PTC-02	Recuperación
	Urbano no consolidado	PIT-UR-NCN-01	Mejoramiento Integral
		PIT-UR-NCN-02	Mejoramiento Integral
		PIT-UR-NCN-03	Mejoramiento Integral
		PIT-UR-NCN-04	Consolidación
		PIT-UR-NCN-05	Consolidación
		PIT-UR-NCN-06	Desarrollo
	Urbano consolidado	PIT-UR-CNS-01	Sostenimiento
		PIT-UR-CNS-02	Sostenimiento
		PIT-UR-CNS-03	Renovación
		PIT-UR-CNS-04	Renovación
		PIT-UR-CNS-05	Renovación

Fuente: GAD Municipal del Cantón Santo Domingo.

Elaboración: Equipo Técnico Municipal PDOT|PUGS - Dirección de Planificación.

Art. 16. Refórmese el artículo 59, de la siguiente manera,

Art. 59.- Ocupación especial y edificación en unidades territoriales de protección para pueblos, comunidades y nacionalidades. - Los proyectos de edificación, implantación de equipamientos comunitarios, infraestructura pública, servicios básicos o intervenciones compatibles que se encuentren dentro de unidades territoriales de protección para pueblos, comunidades y nacionalidades se sujetarán al régimen especial de protección de derechos colectivos, a las formas propias de ocupación ancestral, a la normativa nacional aplicable, al Plan de Uso y Gestión del Suelo y a las disposiciones del presente artículo.

En estas unidades territoriales se reconoce una forma especial de ocupación territorial, vinculada a su realidad ancestral, cultural, comunitaria y organizativa. En consecuencia, las edificaciones e intervenciones que se desarrollen dentro de estos territorios no constituirán habilitación del suelo, fraccionamiento, urbanización, lotización, subdivisión, individualización predial ni aprovechamiento urbanístico ordinario.

Para efectos de la presente ordenanza, estas unidades territoriales corresponden al **PIT-RU-PTC-06, con uso de suelo general Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PP) y código de**

edificabilidad Zona de Ocupación Especial (ZOE), o a aquellas que, mediante actualización o reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sean incorporadas con finalidad equivalente de protección territorial, cultural, comunitaria o ancestral.

1. Condiciones generales

En las unidades territoriales de protección para pueblos, comunidades y nacionalidades se permitirán edificaciones e intervenciones compatibles con la realidad territorial, cultural, ambiental y comunitaria del sector, siempre que no se encuentren en zonas de protección absoluta, áreas de riesgo no mitigable, áreas protegidas, zonas de conservación, franjas de protección hídrica u otras restricciones determinadas por normativa nacional, provincial o cantonal.

Para el efecto, se observarán las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá la implantación de viviendas propias del territorio, equipamientos comunitarios, equipamientos públicos, infraestructura básica, servicios necesarios para el desarrollo local, proyectos culturales, turísticos, recreativos o productivos compatibles con la vocación ancestral, rural y comunitaria del territorio.
- b) Para la implantación de edificaciones o intervenciones dentro de estos territorios deberán respetarse las áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, cuerpos hídricos, franjas de protección, zonas de riesgo, áreas especiales de protección, áreas de conservación y demás restricciones ambientales, territoriales o sectoriales aplicables.
- c) Las áreas no utilizables o sujetas a protección no podrán ser consideradas como áreas edificables, urbanizables ni aprovechables. Estas deberán conservarse conforme a las medidas, compromisos o instrumentos de conservación que correspondan, con la finalidad de proteger el suelo, el agua, la biodiversidad, la seguridad de la población y la integridad del territorio ancestral.
- d) La implantación de viviendas dentro de estas unidades territoriales responderá a las formas propias de ocupación, organización interna, convivencia comunitaria, identidad cultural y realidad ancestral del pueblo, comunidad o nacionalidad correspondiente.

Dicha ocupación no estará sujeta a lote mínimo, densidad, número máximo de unidades de vivienda por lote ni parámetros ordinarios de fraccionamiento, por cuanto no constituye habilitación del suelo,

subdivisión, urbanización, lotización, individualización predial ni reconocimiento de aprovechamiento urbanístico ordinario.

En ningún caso esta disposición podrá interpretarse como autorización para fraccionar, subdividir, urbanizar, lotizar, vender lotes, individualizar predios o generar nuevos derechos de dominio individual dentro del territorio comunitario o ancestral.

Las edificaciones habitacionales deberán guardar correspondencia con la racionalidad cultural, escala territorial, formas tradicionales de ocupación y condiciones propias del pueblo, comunidad o nacionalidad, sin que puedan implantarse edificaciones que desnaturalicen el carácter comunitario, ancestral, rural o cultural del territorio.

e) En estas unidades territoriales no serán aplicables los parámetros ordinarios de edificabilidad previstos para suelo urbano o rural común, tales como lote mínimo, frente mínimo, coeficientes de ocupación, retiros, alturas, densidades o intensidad de aprovechamiento urbanístico, salvo que exista norma expresa y específica que así lo determine.

La ocupación y edificación dentro de estos territorios será reconocida como una forma especial de ocupación ancestral y comunitaria, sujeta al respeto de los derechos colectivos, a las reglas internas legítimas del pueblo, comunidad o nacionalidad correspondiente, a la protección ambiental, a la gestión de riesgos y a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad que resulten aplicables.

f) Las técnicas, materiales y tecnologías constructivas deberán procurar armonía con la identidad cultural, paisaje, formas de ocupación tradicional y condiciones ambientales del territorio, sin perjuicio del cumplimiento de normas mínimas de seguridad estructural, salubridad, habitabilidad y protección del ambiente.

g) Cuando no exista disponibilidad de redes públicas de servicios básicos, se podrán presentar propuestas técnicas de autoabastecimiento o soluciones alternativas sostenibles para agua segura, saneamiento, energía, manejo de aguas residuales, recolección o tratamiento de residuos sólidos, según corresponda. Estas propuestas deberán ser validadas por las entidades competentes cuando la naturaleza o escala de la intervención lo amerite.

h) Todo proyecto que, por su naturaleza, escala o finalidad requiera autorización municipal, deberá observar el procedimiento administrativo correspondiente, sin que dicha autorización pueda entenderse como

habilitación del suelo, fraccionamiento o reconocimiento de derechos urbanísticos ordinarios.

2. Equipamientos públicos, comunitarios e infraestructura de interés general

La implantación de equipamientos públicos, equipamientos comunitarios, infraestructura de servicios básicos, salud, educación, seguridad, conectividad, movilidad, gestión de riesgos u otros proyectos de interés general podrá autorizarse siempre que:

Sea compatible con la realidad territorial, cultural, comunitaria y ambiental del sector.

No afecte áreas de protección absoluta, zonas de riesgo no mitigable, áreas de conservación, franjas de protección hídrica u otras restricciones legales.

Cuente con la coordinación de la entidad pública promotora del proyecto.

Cuente con validación o pronunciamiento comunitario cuando corresponda.

Cumpla con los permisos municipales, ambientales, sectoriales y técnicos aplicables.

3. Validación comunitaria y coordinación institucional

Cuando el proyecto se ubique dentro de territorios comunales, ancestrales o de pueblos y nacionalidades, la autoridad municipal podrá requerir el acta, certificación, autorización, pronunciamiento o mecanismo equivalente de validación comunitaria, emitido conforme a las formas propias de organización de la comunidad, pueblo o nacionalidad correspondiente.

Esta validación no sustituirá los permisos municipales, ambientales, sectoriales o técnicos que correspondan, pero será considerada como requisito de pertinencia territorial y cultural cuando la naturaleza del proyecto lo amerite.

4. Prevalencia de restricciones especiales

Cuando el predio o proyecto se encuentre afectado por zonas de riesgo, áreas protegidas, franjas hídricas, bosques protectores, cota de protección, derechos de vía, zonas de conservación, patrimonio cultural, servidumbres, restricciones ambientales u otras limitaciones legalmente establecidas, prevalecerá la norma o informe que otorgue mayor protección al territorio, al ambiente, a la seguridad humana y a los derechos colectivos.

Art. 17. Refórmese el Artículo 68 de la siguiente manera:

Art. 68.- Tipos de fraccionamiento del suelo rural. - Los tipos de fraccionamiento del suelo rural permiten la subdivisión, reorganización o desarrollo planificado del suelo dentro de las áreas rurales del cantón. Para su aplicación se reconocen las siguientes modalidades:

1. Proyectos Especiales de Fraccionamiento en Suelo Rural de Expansión Urbana.
2. Fraccionamiento o subdivisión en suelo rural.
3. Régimen Especial de Fraccionamiento en áreas con Tratamiento de Transición Agrourbanística.
4. Reestructuración parcelaria en suelo rural.
5. Partición judicial y extrajudicial de inmuebles rurales.

Art. 18. Refórmese el Artículo 69 de la siguiente manera:

Art. 69.- Proyectos Especiales de Fraccionamiento en Suelo Rural de Expansión Urbana. -Se considerará Proyecto Especial de Fraccionamiento la división de un terreno, predio o lote ubicado en suelo rural de expansión urbana, cuando el proyecto contemple más de diez lotes o supere el límite previsto para subdivisión ordinaria.

Estos proyectos deberán tramitarse de forma integral respecto del predio matriz y requerirán la aprobación previa de un Plan Urbanístico Complementario, además de los requisitos técnicos, jurídicos, ambientales, viales, de infraestructura y de gestión del suelo que determine la normativa vigente.

Cuando el Plan Urbanístico Complementario tenga por objeto ordenar, justificar y viabilizar el modelo de gestión del proyecto especial de

fraccionamiento, incluyendo la propuesta de lotización, etapas de desarrollo, trazado vial interno, accesos, provisión de servicios básicos, infraestructura requerida, medidas de mitigación y cargas urbanísticas aplicables, sin modificar el componente estructurante ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, su aprobación corresponderá a la Dirección de Planificación.

Cuando el Plan Urbanístico Complementario implique una modificación sustancial del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, relacionada con cambio de uso de suelo, modificación de compatibilidades, incremento o variación del aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, densidad, ocupación del suelo, estructura vial pública o estructurante, estándares generales de habilitación del suelo, o cualquier otra condición que altere el régimen urbanístico previsto para el ámbito de intervención, su aprobación corresponderá al Concejo Municipal, previo informe técnico motivado de la Dirección de Planificación.

La aprobación del proyecto especial de fraccionamiento o del Plan Urbanístico Complementario no implicará automáticamente cambio de clasificación del suelo rural a suelo urbano, ni eximirá al promotor del cumplimiento de las cargas legales, urbanísticas, ambientales, técnicas o de infraestructura que correspondan.

En caso de que el promotor tenga interés en transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, el predio deberá encontrarse ubicado dentro de la subclasificación de suelo rural de expansión urbana definida en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con el procedimiento que esta establezca, y formular el correspondiente Plan Parcial. Dicho Plan Parcial será obligatorio para la modificación de la clasificación del suelo y deberá ser aprobado por el Concejo Municipal mediante ordenanza.

Art. 19. Refórmese el Artículo 70 de la siguiente manera:

Art. 70.- Fraccionamiento o subdivisión en suelo rural. - Se considerará fraccionamiento o subdivisión en suelo rural la división de un terreno, predio o lote ubicado en área rural, en dos hasta diez lotes, conforme al lote mínimo, frente mínimo, relación de lote y demás parámetros establecidos en la zonificación del código de edificabilidad y normativa aplicable al sector correspondiente.

Esta modalidad constituye el régimen general de fraccionamiento rural, sin perjuicio de los regímenes especiales previstos en la presente ordenanza..

Art. 20. Refórmese el Artículo 71 de la siguiente manera:

Art. 71.- Régimen Especial de Fraccionamiento en áreas con Tratamiento de Transición Agro-urbanística. - En áreas rurales donde la planificación cantonal haya delimitado Tratamiento de Transición Agro-urbanística, podrán autorizarse proyectos integrales de fraccionamiento con fines residenciales rurales, campestres, recreativos, productivos compatibles o mixtos, así como la regularización de asentamientos humanos preestablecidos.

Cuando dichos proyectos superen diez lotes, generen desarrollo por etapas o impliquen ocupación intensiva del territorio, será obligatoria la aprobación previa de un Plan Urbanístico Complementario por parte de la Dirección de Planificación.

El promotor deberá garantizar, según la magnitud del proyecto:

1. Agua potable o sistema técnicamente aprobado.
2. Alcantarillado sanitario y pluvial.
3. Infraestructura de energía eléctrica.
4. Sistema vial de acceso funcional.
5. Tratamiento superficial de vías internas mediante lastre mejorado, suelo estabilizado, adoquinado, pavimento flexible o solución técnica equivalente aprobada por la autoridad competente de conformidad con la visión del proyecto rural.

Será obligatoria la aplicación de las cargas urbanísticas que correspondan como la **Concesión Onerosa de Derechos**, así como otros mecanismos de gestión previstos en la normativa cantonal.

Nota: Los Planes Urbanísticos Complementarios que se formulen en aplicación del presente régimen especial podrán ser aprobados por la Dirección de Planificación, siempre que su alcance se limite a ordenar, justificar y viabilizar el modelo de gestión del proyecto urbanístico, incluyendo su delimitación, etapas de desarrollo, propuesta de fraccionamiento, trazado vial interno, condiciones de acceso, provisión de servicios básicos, infraestructura, medidas de mitigación, cargas urbanísticas aplicables y demás condiciones técnicas necesarias para garantizar un desarrollo rural ordenado, funcional y compatible con la

planificación cantonal, sin modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cuando el Plan Urbanístico Complementario implique una modificación sustancial del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, relacionada con cambio de uso de suelo, modificación de compatibilidades, incremento o variación del aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, densidad, ocupación del suelo, estándares generales de habilitación, estructura vial de carácter público o estructurante, o cualquier otra condición que altere el régimen urbanístico previsto para el ámbito de intervención, su aprobación corresponderá al Órgano Legislativo del GADM Santo Domingo, previo informe técnico motivado de la Dirección de Planificación.

Art. 21. Refórmese el Artículo 72 de la siguiente manera:

Art. 72.- Reestructuración parcelaria en suelo rural. - Se considerará reestructuración parcelaria en suelo rural a la redefinición del trazado, configuración, linderación o distribución de parcelas existentes ubicadas en áreas rurales del cantón, con el objeto de corregir parcelaciones defectuosas, mejorar su funcionalidad territorial, regularizar su conformación predial o adecuarlas a los instrumentos de planificación vigentes.

La reestructuración parcelaria podrá disponerse para:

1. Dar cumplimiento a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios u otros instrumentos de planificación territorial legalmente aprobados.
2. Facilitar la ejecución de proyectos de interés público nacional, provincial o municipal.
3. Optimizar accesibilidad, conectividad vial, servidumbres, drenaje, dotación de infraestructura o condiciones de habitabilidad rural.
4. Procurar una distribución equitativa entre los interesados de los beneficios y cargas derivados de la ordenación territorial.

Cuando los proyectos de reestructuración parcelaria contemplen apertura, rectificación o reconformación de vías no previstas en la planificación vigente, la autoridad municipal podrá exigir la formulación del instrumento de planificación complementaria que corresponda, debidamente elaborado por profesional competente en urbanismo y aprobado por la autoridad técnica municipal.

La aprobación de la reestructuración parcelaria no implicará por sí sola cambio de clasificación del suelo, debiendo respetarse en todo momento el régimen de uso y aprovechamiento aplicable al sector correspondiente.

Art. 22. Refórmese el Artículo 74, en el numeral 15, de la siguiente manera:

15. En los casos de fraccionamiento o subdivisión de un predio en área rural o urbana, se deberá ajustar a lo que se indica en la Sección III y Sección IV, del Capítulo I, SUBTÍTULO V. PERMISOS.

Art. 23. Refórmese la Tabla 10 del Artículo 93, de la siguiente manera:

Tabla 10. Usos del suelo específicos.

USOS DEL SUELO GENERALES	CÓDIGO	USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS	CÓDIGO
Uso Residencial	RS	Residencial de baja densidad	RS01
		Residencial de media densidad	RS02
		Residencial de alta densidad	RS03
Uso Comercial y de Servicios	CS	Comercial y de servicios barrial - vecinal	CS01
		Comercial y de servicios sectorial - zonal	CS02
		Servicios y oficinas	CS03
		Comercial de alto impacto urbano	CS04
		Comercial condicionado	CS05
		Logístico y de abastecimiento especial	CS06
		Comercial restringido - urbano	CS07
Uso Mixto o Múltiple	MM	Mixto o múltiple	MM01
		Mixto o múltiple - industrial	MM02
Uso Industrial	IN	Industrial de bajo impacto	IN01
		Industrial de mediano impacto	IN02
		Industrial de alto impacto	IN03
		Industrial de alto riesgo	IN04
Uso Equipamiento	EQ	Equipamiento barrial	EQ01
		Equipamiento local	EQ02
		Equipamiento de ciudad	EQ03
		Equipamiento regional - cantonal	EQ04
Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PP	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PP01
Uso Agropecuario	AG	Agropecuario	AG01
Uso Forestal	FR	Forestal	FR01

Uso Acuícola	AC	Acuícola	AC01
Uso de Protección Ecológica	PE	Protección Ecológica	PE01
Uso de Aprovechamiento Extractivo	AE	Aprovechamiento Extractivo	AE01
Uso de Protección de Riesgos	PR	Protección de Riesgos	PR01
Uso de Protección de Seguridad	PS	Protección de Seguridad	PS01

Fuente: GAD Municipal del Cantón Santo Domingo

Elaboración: Equipo Técnico Municipal PDOT|PUGS - Dirección de Planificación

Art. 24. Refórmese la Tabla 12, de la siguiente manera:

Tabla 12. Actividades del uso comercial y de servicios – CS.

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CS	Comercial y de servicios barrial - vecinal	CS01	PANADERÍA; BAZAR Y SIMILARES; ABARROTES; CARNICERÍAS; TERCENAS; FRIGORÍFICOS CON VENTA DE EMBUTIDOS; FRUTERÍAS; CONFITERÍAS; VENTA DE COLORANTES Y ADITIVOS ALIMENTICIOS; FARMACIAS; BOTICAS; VENTA AL POR MENOR DE INSUMOS MÉDICOS; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS NATURISTAS; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS DE ASEO; VENTA DE REVISTAS Y PERIÓDICOS; PAPELERÍAS; FOTOCOPIADORAS; VENTA AL POR MENOR DE PARTES Y PIEZAS ELÉCTRICAS; FLORISTERÍAS; HELADERÍAS; COMEDORES; PICANTERÍAS; CEVICHERÍAS; VENTA DE COMIDA RÁPIDA; VENTA AL POR MENOR DE JUGOS; CAFETERÍAS; QUIOSCOS; DELICATESSEN; MICRO MERCADOS; COSTURERAS; SERVICIO DE BORDADO; CONFECCIÓN DE VARIAS PRENDAS; SASTRERÍAS; ZAPATERÍAS; SERVICIO DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO; RECEPCIÓN DE ROPA PARA LAVADO; SALONES DE BELLEZA; PELUQUERÍAS; BARBERÍAS; VENTA DE ROPA; ALMACENES DE ZAPATOS; ARTÍCULOS PARA EL HOGAR EN GENERAL; PARTES Y PIEZAS DE COMPUTADORA; ÓPTICAS; LIBRERÍAS; ARTÍCULOS DE OFICINA; VENTA DE BICICLETAS; VENTA DE ALIMENTOS Y ACCESORIOS PARA MASCOTAS; JUGUETERÍAS; JOYERÍAS; RELOJERÍAS; VENTA DE ANTIGÜEDADES Y REGALOS; CABINAS TELEFÓNICAS; INTERNET; CAFÉ NET Y SIMILARES; COPIADORA DE DOCUMENTOS; ARTÍCULOS DE DECORACIÓN; GALERÍAS DE ARTE; VENTA DE ARTESANÍAS; VIVEROS DE PLANTAS ORNAMENTALES; EXPENDIO AL POR MENOR DE LEGUMBRES, HORTALIZAS Y PRODUCTOS AGRÍCOLAS FRESCOS; COMERCIALIZACIÓN

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				AL POR MENOR DE PESCADOS, CRUSTÁCEOS, MOLUSCOS Y PRODUCTOS DE LA PESCA; EXPENDIO AL POR MENOR DE ARTÍCULOS PLÁSTICOS Y DESECHABLES DE USO DOMÉSTICO Y COMERCIAL; VENTA, MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE TELÉFONOS CELULARES, ACCESORIOS, REPUESTOS Y EQUIPOS DE TELECOMUNICACIÓN AFINES; VENTA AL POR MENOR POR COMISIONISTAS NO DEPENDIENTES DE COMERCIOS; VENTA DE PRODUCTOS PERECIBLES; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS, INSUMOS Y EQUIPOS DIVERSOS; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS DE USO PERSONAL, BELLEZA Y CUIDADO INTEGRAL; VENTA Y COMERCIALIZACIÓN DE ARTÍCULOS PLÁSTICOS Y PRODUCTOS AFINES DE USO GENERAL; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS DE HIGIENE Y USO PERSONAL, VENTA AL POR MENOR DE ACCESORIOS Y REPUESTOS AUTOMOTRICES, SIN INSTALACIÓN NI SERVICIOS DE TALLER, EXPENDIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DE CONSUMO BÁSICO Y ABASTECIMIENTO COTIDIANO, VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, PERECIBLES Y NO PERECIBLES, DE ABASTECIMIENTO COTIDIANO, VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS DE USO DOMÉSTICO Y CONSUMO COTIDIANO, TIENDA DE CONVENIENCIA; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS E INSUMOS AUTOMOTRICES.
		Comercial y de servicios sectorial - zonal	CS02	VENTA DE MUEBLES; ARTEFACTOS Y EQUIPOS DE ILUMINACIÓN; VENTA DE ELECTRODOMÉSTICOS; VENTA DE DISCOS; VENTA DE APARATOS Y ACCESORIOS PARA VIDEOJUEGOS; ALQUILER DE VIDEOS; ARTÍCULOS DE CRISTALERÍA; ARTÍCULOS DE PORCELANA Y CERÁMICA; VENTA DE TELAS Y CORTINAS; VENTA DE ALFOMBRAS; VENTA DE PINTURAS; VIDRIERAS Y ESPEJOS; FERRETERÍAS; VENTA DE MOTOCICLETAS; DISTRIBUIDORA DE FLORES; BAÑOS; TURCO Y SAUNA; CENTROS DE REACONDICIONAMIENTO FÍSICO Y SERVICIOS VINCULADOS CON LA SALUD Y LA BELLEZA; CENTRO DE COSMETOLOGÍA Y MASAJES TERAPÉUTICOS; VENTA DE MUEBLES Y ACCESORIOS DE BAÑO; COMISARIATOS INSTITUCIONALES; VENTA AL POR MENOR DE BALANCEADOS; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				AGROPECUARIOS; OFICINAS DE SERVICIOS AGRARIOS; PISTAS DE PATINAJE; FERIAS TEMPORALES; CIRCOS; JUEGOS MECÁNICOS TEMPORALES; ESPECTÁCULOS TEATRALES; ESPECTÁCULOS RECREATIVOS; ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS; CASAS DE EMPEÑO; CENTROS DE LAVADO EN SECO; MERCADOS TRADICIONALES; CENTROS DE COMERCIO POPULAR HASTA 1000 M2; CENTROS COMERCIALES HASTA 1000 M2 DE ÁREA ÚTIL; ALMACENES POR DEPARTAMENTOS DE ESCALA MEDIA; PATIO DE COMIDAS; HOTEL; HOTEL RESIDENCIA; HOTEL APARTAMENTO; HOSTERÍAS; EXPLOTACIÓN DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES DEPORTIVAS BAJO TECHO Y AL AIRE LIBRE; PREPARACIÓN Y VENTA DE ALIMENTOS CON EXPENDIO RESTRINGIDO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; ARRENDAMIENTO DE LOCALES Y ESPACIOS DESTINADOS A USO COMERCIAL.
		Servicios y oficinas	CS03	TEÑIDO DE PRENDAS; ACTIVIDADES DE SERIGRAFÍA; LAVADO DE ALFOMBRAS Y TAPICES; COPIADORA DE LLAVES; CÁTERIN; BAR INSTITUCIONAL; REPARACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS; RADIODÉCNICO; REPARACIÓN DE RELOJES Y REPARACIÓN DE JOYAS; SERVICIOS DE PAPELERÍA E IMPRESIÓN; CONSIGNACIÓN DE GASEOSAS; AGENCIAS DE VIAJES; ENTREGA DE CORRESPONDENCIA Y PAQUETES EN ESCALA BARRIAL O ZONAL; SUCURSALES BANCARIAS; CAJAS DE AHORRO; COOPERATIVAS FINANCIERAS; ALQUILER DE DISFRACES; RENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL; RENTA DE VEHÍCULOS; ALQUILER DE EQUIPOS DE AMPLIFICACIÓN E ILUMINACIÓN; DISEÑO GRÁFICO; TALLERES FOTOGRÁFICOS; CONSULTORIOS MÉDICOS; CONSULTORIOS PSICOLÓGICOS; TATUAJES Y/O PIERCING; FISIOTERAPIA; LABORATORIOS MÉDICOS; LABORATORIOS DENTALES; CONSULTORIOS VETERINARIOS; CLÍNICAS VETERINARIAS; SALAS DE BAILE Y DANZA ACADÉMICA; ORGANIZACIÓN DE FIESTAS INFANTILES; LAVANDERÍAS; PELUQUERÍAS CANINAS; MECÁNICA DE PRECISIÓN; RECARGA DE EXTINTORES; EDIFICACIONES DE OFICINAS PÚBLICAS, PRIVADAS Y CORPORATIVAS; CASAS DE HUÉSPEDES; PENSIONES; HOSPEDAJE PARA MASCOTAS; ACTIVIDADES DE SERVICIOS DIVERSOS Y COMPLEMENTARIOS; CAPACITACIÓN Y FORMACIÓN EN

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				CONDUCCIÓN VEHICULAR; COMERCIALIZACIÓN DE IMPLANTES PARA EL CUERPO HUMANO, PUNTO DE ENTREGA, RETIRO Y RECEPCIÓN DE PAQUETERÍA Y COMERCIO ELECTRÓNICO, ELECTROLINERAS O ESTACIONES DE CARGA ELÉCTRICA DE BAJA ESCALA, SIN ÁREAS COMPLEMENTARIAS DE ESPERA, SERVICIO AUTOMOTRIZ NI LOCALES ANEXOS, SERVICIOS DE COWORKING Y OFICINAS FLEXIBLES, CASILLEROS INTELIGENTES O PUNTOS AUTOMATIZADOS DE ENTREGA
		Comercial de alto impacto urbano	CS04	SUPERMERCADOS; HIPERMERCADOS; GRANDES ALMACENES; CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 1000 M² DE ÁREA ÚTIL; MALLS, SHOPPING, PLAZAS COMERCIALES, GALERÍAS COMERCIALES, PASEOS COMERCIALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO AGRUPADO DE MÁS DE 1000 M² DE ÁREA ÚTIL; COMERCIOS AGRUPADOS EN GENERAL; AGENCIAS Y PATIOS DE VEHÍCULOS; PATIO DE VENTA DE VEHÍCULOS LIVIANOS; VENTA Y RENTA DE MAQUINARIA LIVIANA EN GENERAL; CENTRO FERRETERO; COMERCIALIZACIÓN DE MATERIALES; COMERCIALIZACIÓN DE MATERIALES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN; DISTRIBUIDORA DE LLANTAS Y SERVICIOS; VENTA AL POR MAYOR DE MUEBLES DE OFICINA; VENTA AL POR MAYOR DE PRODUCTOS E INSUMOS AUTOMOTRICES; PATIOS DE ESTACIONAMIENTOS; EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS; ESTACIONAMIENTO DE CAMIONETAS; ACTIVIDADES VINCULADAS CON LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES O DE INFRAESTRUCTURA, ELECTROLINERAS O ESTACIONES DE CARGA ELÉCTRICA CON ÁREAS COMPLEMENTARIAS, ESPACIOS DE PERMANENCIA, SERVICIOS ANEXOS O MÚLTIPLES PUNTOS DE CARGA, ARRENDAMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES; VENTA AL POR MENOR DE QUÍMICOS.
		Comercial condicionado	CS05	LAVADORAS DE AUTOS Y LUBRICADORAS; CAMBIOS DE ACEITE; VULCANIZADORAS; MECÁNICAS DE MOTOS; MECÁNICA VEHÍCULOS LIVIANOS; MECÁNICA VEHÍCULOS SEMIPESADOS Y PESADOS; MECÁNICA GENERAL; SERVICIO DE TORNO; ELECTRICIDAD AUTOMOTRIZ; PINTURA AUTOMOTRIZ; REFRIGERACIÓN AUTOMOTRIZ; CHAPISTERÍA; GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; TANQUES DE

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				OXÍGENO Y OTROS GASES; FIBRA DE VIDRIO; DISCOTECAS; KARAOKE; ACTIVIDADES DE ENTRETENIMIENTO NOCTURNO; EXHIBICIÓN COMERCIAL DE FILMES O VIDEOCINTAS; BARES; CANTINAS; BILLARES; LICORERÍAS; MOTELES; JUEGOS DE SALÓN ELECTRÓNICOS Y MECÁNICOS SIN APUESTAS O PREMIOS EN DINERO; PINGPONG; SALAS DE BOLOS; SEX SHOP; SALAS DE PRONÓSTICOS DEPORTIVOS, APUESTAS PERMITIDAS Y ACTIVIDADES AFINES DE ENTRETENIMIENTO COMERCIAL AUTORIZADO; COMERCIALIZACIÓN AL POR MAYOR DE PRODUCTOS QUÍMICOS INDUSTRIALES Y SUSTANCIAS AFINES; VENTA AL POR MAYOR DE CERVEZA, INSTALACIÓN DE ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE TALLER, AUTOLAVADO AUTOSERVICIO; DEPÓSITOS DE DISTRIBUCIÓN DE GLP DESDE 5 HASTA 1.000 CILINDROS DE 15 KG.
		Logístico y de abastecimiento especial	CS06	MUDANZAS; BODEGA DE PRODUCTOS PERECIBLES; BODEGAS COMERCIALES DE PRODUCTOS NO PERECIBLES; BODEGA DE ALMACENAMIENTO SIN TRATAMIENTO DE ENVASES VACÍOS Y LIMPIOS DE QUÍMICOS TÓXICOS, PLÁSTICOS DE INVERNADERO, LLANTAS USADAS, EQUIPOS ELECTRÓNICOS SIN DESEMBALAJE Y ACEITES VEGETALES USADOS EN PROCESOS DE FRITURAS; BODEGA DE PRODUCTOS ELABORADOS, EMPAQUETADOS Y ENVASADOS QUE NO IMPLIQUEN ALTO RIESGO; BODEGA DE ARTÍCULOS DE RECICLAJE; VENTA AL POR MENOR DE MATERIALES DE RECICLAJE EN ESTABLECIMIENTOS DE ACOPIO; DISTRIBUIDORA DE INSUMOS ALIMENTICIOS Y AGROPECUARIOS; ESTABLECIMIENTO DE CARGA Y ENCOMIENDAS DE ESCALA MAYOR; TRANSPORTE DE CARGA GENERAL Y ESPECIALIZADO POR CARRETERA; COMERCIALIZACIÓN AL POR MAYOR DE MADERA EN BRUTO; VENTA AL POR MAYOR DE ACEITES, GRASAS COMESTIBLES Y PRODUCTOS AFINES; COMERCIALIZACIÓN AL POR MAYOR DE PESCADOS, MARISCOS Y PRODUCTOS DE LA PESCA, PUNTO DE ENTREGA, RETIRO Y RECEPCIÓN DE PAQUETERÍA Y COMERCIO ELECTRÓNICO CON OPERACIÓN LOGÍSTICA MAYOR; DEPÓSITOS DE DISTRIBUCIÓN DE GLP DESDE 1.001 HASTA 2.000 CILINDROS DE 15

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				KG.
		Comercial restringido - urbano	CS07	CASAS DE CITA; CABARETS; PROSTÍBULOS; CENTROS DE TOLERANCIA; ESTACIONES INTERMODALES; TRUCK CENTER; MERCADOS MAYORISTAS; FERIAS MAYORISTAS

Art. 25. Refórmese la Tabla 14, perteneciente al Artículo 124, de la siguiente manera:

Tabla 14. Actividades del uso de suelo industrial – IN.

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	IN	Industrial de bajo impacto	IN01	MANUFACTURERAS DE MERMELADAS; ARTESANAL (MANUFACTURAS); INDUSTRIA PANIFICADORA; MANUFACTURAS DE CONFITES; MANUFACTURAS DE SALSAS; PRODUCCIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS ARTESANAL (SIN DESTILACIÓN); ARTESANAL; EMBOTELLAMIENTO INDUSTRIAL CON AGUA POTABLE; TALLER DE COSTURA O ROPA EN GENERAL; TAPICERÍAS (ARTESANAL); TALLER DE BORDADOS (ARTESANAL); TALLER DE ALFOMBRAS (ARTESANAL); TALLER DE ARTÍCULOS DE CUERO EN PEQUEÑA ESCALA; TALABARTERÍAS ARTESANAL; CONFECCIÓN DE MALETAS; MALETINES Y SIMILARES; TALLER DE CALZADO EN PEQUEÑA ESCALA (ARTESANAL); ARTESANAL EN PEQUEÑA ESCALA; CERRAJERÍA; ENSAMBLAJE DE PRODUCTOS (GABINETES; PUERTAS; MALLAS; ENTRE OTROS) (ARTESANAL) SIN FUNDICIÓN; ALEACIÓN Y GALVANOPLASTIA; CARPINTERÍAS DE REPARACIÓN DE MUEBLES; ESTRUCTURAS DE ALUMINIO EN FORMA ARTESANAL; IMPRENTAS ARTESANALES; ENCUADERNACIÓN; ADHESIVOS (EXCEPTO LA MANUFACTURA DE LOS COMPONENTES BÁSICOS); EMPACADORAS DE JABÓN O DETERGENTES MANUFACTURAS (ARTESANAL) SIN PROCESO DE SAPONIFICACIÓN; PRODUCTOS DE CERA (ARTESANAL); CERÁMICA EN PEQUEÑA ESCALA; ARMADO DE MÁQUINAS DE ESCRIBIR; CALCULADORAS; FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN (ÓPTICOS); INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN (RELOJES) ARTESANALES; ACCESORIOS PLÁSTICOS CUBRE LLUVIAS Y SIMILARES; MOTOCICLETAS Y REPUESTOS; FABRICACIÓN DE BICICLETAS; TALLER DE ORFEBRERÍA Y JOYERÍA; INSTRUMENTOS MUSICALES (ARTESANAL); ARTÍCULOS DEPORTIVOS (PELOTAS; GUANTES; RAQUETAS); CONFECCIÓN DE PARAGUAS; PERSIANAS; TOLDOS; FABRICACIÓN DE COCHES (DE NIÑO O SIMILARES); CARPINTERÍA; EBANISTERÍA; INDUSTRIA DE REMOCIÓN DE TIERRA (RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN); TALLER DE SOLDADURA; TALLER METALMECÁNICO; FABRICACIÓN, ENSAMBLAJE, REPARACIÓN E INSTALACIÓN DE PUERTAS, VENTANAS, MARCOS Y ESTRUCTURAS COMPLEMENTARIAS EN MADERA, METAL, ALUMINIO Y OTROS MATERIALES AFINES; FABRICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE CERRADURAS, LLAVES Y ACCESORIOS DE CERRAJERÍA.
		Industrial de mediano impacto	IN02	FABRICACIÓN DE LÁMINAS ASFÁLTICAS; PIROTECNIA ARTESANAL; PROCESAMIENTO INDUSTRIAL DE ALIMENTOS CÁRNICOS NATURALES Y REFRIGERADOS; PRODUCCIÓN DE LANA SIN TINTURADO; PROCESAMIENTO DE FRUTAS; PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS; MOLINOS INDUSTRIALES DE GRANOS; PROCESAMIENTO DE CEREALES Y ALIMENTOS INFANTILES; FABRICACIÓN DE ALIMENTOS PARA ANIMALES (DOMÉSTICOS; GANADO VACUNO; AVES); FABRICACIÓN Y REFINACIÓN DE

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				AZÚCAR; FABRICACIÓN DE CHOCOLATE; FABRICACIÓN DE CONFITES; FABRICACIÓN DE CAFÉ MOLIDO; DESTILACIÓN; MEZCLA; FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; EMBOTELLAMIENTO INDUSTRIAL CON AGUA SIN POTABILIZAR; HIELO SECO (DÍÓXIDO DE CARBONO O NATURAL); FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE YUTE Y CÁÑAMO (SIN TINTURADO); FABRICACIÓN DE MUEBLES; FABRICACIÓN DE TELAS - SIN TINTURADO; FABRICACIÓN DE GUANTES DE CAUCHO - SIN TINTURADO; FABRICACIÓN DE PIELS ARTIFICIALES (PROCESO SECO); FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CUERO; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PLÁSTICO; FABRICACIÓN DE CALZADO DE CAUCHO; ASERRADERO; FABRICACIÓN DE PUNTALES; ANDAMIOS; FABRICACIÓN DE CAJAS DE MADERA; FABRICACIÓN DE PALILLOS DE MADERA; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CORCHO; FABRICACIÓN DE PAPEL; FABRICACIÓN DE CARTÓN Y ARTÍCULOS; EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS; IMPRENTAS INDUSTRIALES (IMPRESIÓN; LITOGRAFÍA Y PUBLICACIÓN DE DIARIOS; REVISTAS; MAPAS; GUÍAS); FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS MEDICAMENTOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS VETERINARIOS; INDUSTRIA DE PROCESO DE SAPONIFICACIÓN; FABRICACIÓN DE CERAS ARTIFICIALES; FABRICACIÓN DE PERFUMES; FABRICACIÓN DE COSMÉTICOS; FABRICACIÓN DE PELÍCULAS FOTOGRÁFICAS; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PLÁSTICO SIN POLIMERIZACIÓN Y TINTURADO; PRODUCCIÓN DE ARTEFACTOS ELÉCTRICOS; FABRICACIÓN DE VIDRIO; FABRICACIÓN DE RÓTULOS PARA PUBLICIDAD; PRODUCCIÓN DE ARTEFACTOS ELÉCTRICOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CERÁMICA; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PORCELANA; TANQUES; BLOQUERAS; FABRICACIÓN DE BALDOSAS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAL; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE YESO; FABRICACIÓN DE LOSETAS DE RECUBRIMIENTO; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CEMENTO; SISTEMAS DE ENCOFRADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN; FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS METÁLICOS (SON FUNDICIÓN; ALEACIÓN Y GALVANOPLASTIA); INDUSTRIA METALMECÁNICA; FABRICACIÓN DE CENTRALES FRIGORÍFICOS; FABRICACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO; FABRICACIÓN DE MAQUINARIA PARA ESPECIES MENORES; ELECTRODOMÉSTICOS Y LÍNEA BLANCA; PRODUCCIÓN DE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y TUBERÍAS PLÁSTICAS; PRODUCCIÓN DE ARTEFACTOS ELÉCTRICOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE GRAFITO; FABRICACIÓN DE DISCOS; CINTAS MAGNÉTICAS; CASETES; PRODUCCIÓN DE INSTRUMENTOS Y SUMINISTROS DE CIRUGÍA GENERAL Y DENTAL; PRODUCCIÓN DE APARATOS ORTOPÉDICOS; PRODUCCIÓN DE APARATOS PROTÉSICOS; FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS DE DEPORTES; FABRICACIÓN DE MUEBLES DE MADERA E INDUSTRIAL; FABRICACIÓN DE COLCHONES SIN POLIMERIZACIÓN; FABRICACIÓN DE JUGUETES DE MADERA; LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN EXPERIMENTACIÓN O DE PRUEBAS (INDUSTRIALES); FABRICACIÓN DE CETONAS O QUINONAS; FABRICACIÓN DE ELEMENTOS QUÍMICOS; FABRICACIÓN DE TUBOS; FABRICACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS; FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS Y APARATOS DE NAVEGACIÓN (AÉREA); FABRICACIÓN DE MÁQUINAS O APARATOS LASER EXCEPTO DIODOS DE LASER; FABRICACIÓN DE APARATOS Y EQUIPOS RELACIONADOS CON LA FOTOGRAFÍA Y CINEMATOGRAFÍA; FABRICACIÓN DE AERONAVES DE ALA GIRATORIA PARA TODO USO; CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN DE BOTES; SALVAVIDAS A REMO Y CANOAS; FABRICACIÓN DE PIEZAS Y PARTES DE TURBORREACTORES; FABRICACIÓN DE MONEDAS (INCLUSO DE CURSO LEGAR) SEAN O NO DE METALES PRECIOSOS; PARQUE TECNOLÓGICO; FABRICACIÓN DE PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES.

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Industrial de alto impacto	IN03	<p>FABRICACIÓN DE CEMENTO; FAENAMIENTOS DE ANIMALES - MATADEROS; CAMAL; PLANTELES AVÍCOLAS; PROCESAMIENTO DE PESCADO; CRUSTÁCEOS Y OTROS PRODUCTOS MARINOS; ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES; PROCESAMIENTO DE GELATINAS; INDUSTRIA CON DESTILACIÓN; PRODUCCIÓN DE ALCOHOLES ETÍlicos RECTIFICADOS; DESNATURALIZADOS PARA USO INDUSTRIAL; PRODUCCIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS FERMENTADAS PERO NO DESTILADAS: SIDRA; AGUAMIEL; PERADA; VINO DE ARROZ; DE BAYAS; ETC. ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS; DESTILACIÓN; MEZCLA; FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; INDUSTRIA TABACALERA; DEVANADO DE SEDA (CON TINTURADO); PROCESAMIENTO DE PRODUCTOS FIBRAS ARTIFICIALES; (CON TINTURADO); TINTURADO DE TEXTILES Y PIELS -INDUSTRIALES CON TINTURADO; CURTIEMBRE; PROCESAMIENTO DE MADERA (CON FUNDICIÓN; ALEACIÓN Y GALVANOPLASTIA); FABRICACIÓN DE OTRAS SUSTANCIAS QUÍMICAS ORGÁNICAS; PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE FERTILIZANTES; ABONOS; FABRICACIÓN DE CAUCHO NATURAL O SINTÉTICO; FABRICACIÓN DE ELEMENTOS INORGÁNICOS; FABRICACIÓN DE INSECTICIDAS; FABRICACIÓN DE RATICIDAS; FABRICACIÓN DE FUNGICIDAS; FABRICACIÓN DE HERBICIDAS; PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PLAGUICIDAS; FABRICACIÓN DE PINTURAS BARNICES; LACAS; RESINAS; SINTÉTICAS; FABRICACIÓN DE TINTA; FABRICACIÓN DE JABÓN - INDUSTRIAL CON PROCESOS DE SAPONIFICACIÓN; FABRICACIÓN DE DETERGENTES; FABRICACIÓN DE BETUNES Y CREMAS PARA EL CALZADO (PROCESOS CON REACCIÓN QUÍMICA); FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PLÁSTICO CON POLERIZACIÓN Y TINTURADO; LADRILLERAS; HORMIGONERAS; PROCESAMIENTO DE PÉTREOS; FABRICACIÓN DE ASFALTO O PRODUCTOS DE ASFÁLTICOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PRIMARIOS DE HIERRO Y ACERO; FABRICACIÓN O PROCESAMIENTO DE PRODUCTOS ESTRUCTURALES (VARILLA; VIGAS; RIELES); FABRICACIÓN O PROCESAMIENTO DE PRODUCTOS ESTRUCTURALES; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS; FABRICACIÓN DE MAQUINARIA AGRÍCOLA; MAQUINARIA PARA ESPECIES MAYORES; FABRICACIÓN DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN; FABRICACIÓN Y MONTAJE DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS; FABRICACIÓN Y MONTAJE DE CAMIONES; FABRICACIÓN DE COLCHONES CON POLIMERIZACIÓN; PLANTA DE TRATAMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA; CENTRALES TERMOELÉCTRICA; BODEGAS DE CHATARRA CON BALANZA ALTO RANGO PARA PALLETS Y/O BÁSCULAS DE ALTO RANGO PARA VEHÍCULOS BODEGA DE BATERÍAS Y MATERIALES CONTAMINADOS CON PRODUCTOS PELIGROSOS; PETRÓLEO O PRODUCTOS DEL PETRÓLEO (ALMACENAMIENTO; MANEJO Y REFINADO); FABRICACIÓN DE PLAGUICIDAS; FABRICACIÓN DE ÁCIDO SULFÚRICO; ÁCIDO FOSFÓRICO; ÁCIDO NÍTRICO; ÁCIDO CLORHÍDRICO; PÍCRICO; FABRICACIÓN DE ABONOS; EXPLOSIVOS Y ACCESORIOS (FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO; IMPORTACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN CUMPLIENDO LA DISPOSICIONES DE LA MATERIA); FABRICACIÓN DE RECUPERACIÓN DE BATERÍAS DE AUTOMOTORES; MANEJO Y ALMACENAMIENTO DE DESECHOS RADIOACTIVOS; INCINERACIÓN DE RESIDUOS; FABRICACIÓN DE MÁQUINAS QUE UTILIZAN RAYOS LÁSER U OTROS HACES DE LUZ O FOTONES; ONDAS ULTRASÓNICAS; IMPULSOS MAGNÉTICOS O ARCOS DE PLASMA; FABRICACIÓN DE TANQUES U OTROS EQUIPOS DE COMBATE; FABRICACIÓN DE ARMAS PESADAS; FABRICACIÓN DE LANZA PROYECTILES Y LANZACOHETES; FABRICACIÓN DE TUBOS; FABRICACIÓN DE DIODOS; TRANSISTORES Y DISPOSITIVOS SEMICONDUCTORES SIMILARES; FABRICACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS; FABRICACIÓN DE APARATOS DE METEOROLOGÍA; FABRICACIÓN DE TRACTORES PARA SEMIRREMOLQUES</p>

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				DE CIRCULACIÓN POR CARRETERAS; MANTENIMIENTO; REACONDICIONAMIENTO Y REPARACIÓN DE EMBARCACIONES; FABRICACIÓN DE LOCOMOTORAS DE FERROCARRIL; FABRICACIÓN DE MONEDAS; ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO Y DEPÓSITO DE GASES; PETRÓLEO Y SUSTANCIAS QUÍMICAS; FABRICACIÓN DE ARTEFACTOS DE AERONAVES.
		Industrial de alto riesgo	IN04	CULTIVO DE PALMA ACEITERA MAYOR A 150 Ha.; CULTIVO DE BANANO MAYOR A 150 Ha.; PLANTACIONES FLORÍCOLAS MAYOR A 15 Ha.; INFRAESTRUCTURA PARA CRÍA DE ANIMALES MAYOR A 800 CABEZAS; OPERACIÓN DE GRANJAS ACUÍCOLAS (CAMARONERAS) MAYOR A 100 Ha.; PLANTAS DE ALMACENAMIENTO Y ENVASADO DE GLP Y GN; TRANSPORTE DE GLP Y GN AL GRANEL; CENTROS DE ACOPIO O DEPÓSITOS DE DISTRIBUCIÓN DE GLP DESDE 2.001 HASTA 4.000 CILINDROS DE 15 KG; ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERAS) CON LUBRICADORAS Y LAVADORAS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PETRÓLEO Y CARBÓN; MINERÍA A MEDIANA Y A GRAN ESCALA; EXPLOTACIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (ÁRIDOS Y PÉTREOS); GENERACIÓN DE ENERGÍA HIDROELÉCTRICA, TERMOELÉCTRICA, EÓLICA, FOTOVOLTAICA, GEOTÉRMICA, CON POTENCIA INSTALADA MAYOR A 50 MW; GENERACIÓN DE ENERGÍA NUCLEAR; TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA; ESCOMBRERAS CON CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO MAYOR A 20.000 M3; CONSTRUCCIÓN DE PARQUES INDUSTRIALES Y AGROINDUSTRIALES; CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MEJORAMIENTO DE REPARTOS MILITARES Y POLICIALES CON POLVORINES SEMIENTERRADOS Y ENTERRADOS, ACTIVIDAD AÉREA Y MARÍTIMA; OPERACIÓN DE SISTEMAS INTEGRADOS DE ALCANTARILLADO SANITARIO (ALCANTARILLADO Y PLANTA DE TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES MAYOR A 5000 M3/DÍA); OPERACIÓN DE SISTEMAS DE ALCANTARILLADO COMBINADO (ALCANTARILLADO Y PLANTA DE TRATAMIENTO); OPERACIÓN DE SISTEMAS DE RIEGO CON FINES AGRÍCOLAS CON ÁREA A IRRIGAR MAYOR A 20000 Ha.; REPRESAS Y OTRAS INSTALACIONES DESTINADAS A RETENER EL AGUA O ALMACENARLA (EXCLUYE RESERVORIOS); OPERACIÓN DE AEROPUERTOS; PUERTOS COMERCIALES, PESQUEROS O DEPORTIVOS; FÁBRICAS EXTRACTORAS DE ACEITE DE PALMA AFRICANA; FÁBRICAS PARA LA REFINACIÓN Y MEZCLA DE ACEITES Y GRASAS; FÁBRICAS PARA ELABORACIÓN DE ACEITE Y HARINA DE PESCADO; FÁBRICAS PARA REFINACIÓN DE AZÚCAR DE CAÑA; FÁBRICAS PARA PROCESAMIENTO DE LECHE MAYOR A 50000 L/DÍA; CAMALES Y CENTROS DE FAENAMIENTO DE BOVINOS, PORCINOS, OVINOS Y CAPRINOS MAYOR A 500 ANIMALES/MES; CAMALES Y CENTROS DE FAENAMIENTO DE AVES MAYOR A 5000 ANIMALES/ MES; FÁBRICAS PARA PROCESAMIENTO DE MARISCOS FRESCOS Y CONGELADOS; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE BEBIDAS GASEOSAS, CERVECERÍAS; DESTILERÍAS; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE TABACO; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE LADRILLOS Y TEJAS MAYOR A 80000 UNIDADES/MES; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE PETROQUÍMICOS; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE GAS INDUSTRIAL; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE ELASTÓMEROS (CAUCHO) Y CAUCHO SINTÉTICO; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE FIBRAS Y FILAMENTOS ARTIFICIALES Y SINTÉTICAS; FÁBRICAS PARA ELABORACIÓN DE FÁRMACOS Y MEDICINAS; FÁBRICAS PARA ELABORACIÓN DE EXPLOSIVOS; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE LLANTAS (EXCEPTO REENCAUCHADO); FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE AZULEJOS DE ARCILLA; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE CEMENTO; FÁBRICAS PARA ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ABRASIVOS; FÁBRICAS PARA ELABORACIÓN DE MOLINOS DE HIERRO Y ACERO;

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				FÁBRICAS PARA FUNDICIÓN Y REFINACIÓN DE METALES NO FERROSOS (EXCEPTO ALUMINIO); FÁBRICAS PARA FUNDICIONES DE METALES FERROSOS; FÁBRICAS PARA REVESTIMIENTO METÁLICO, GRABADO (EXCEPTO JOYERÍA Y PLATERÍA), Y SERVICIOS AFINES PARA LOS FABRICANTES; FÁBRICAS PARA GALVANOPLASTIA, FORRADO, PULIDO, ANODIZADO Y COLOREADO; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE MUNICIONES PARA ARMAS PEQUEÑAS; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE PÓLVORA Y EXPLOSIVOS; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN Y ENSAMBLAJE DE AUTOMÓVILES Y VEHÍCULOS DE MOTOR LIGEROS Y CAMIONES PESADOS; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN Y ENSAMBLAJE DE CARROCERÍA DE VEHÍCULOS Y REMOLQUES; FABRICACIÓN Y ENSAMBLAJE DE PARTES DE VEHÍCULOS DE MOTOR; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE PRODUCTOS AEROSPAZIALES Y PIEZAS; FÁBRICAS PARA PRODUCCIÓN DE VEHÍCULOS MILITARES ARMADOS, TANQUES, Y COMPONENTES DEL TANQUE; GESTIÓN DE DESECHOS Y SUSTANCIAS QUÍMICAS PELIGROSAS; OPERACIÓN DE RELLENO SANITARIO (INCLUYE DESECHOS SANITARIOS); ALMACENAMIENTO DE CHATARRA (VEHÍCULOS DESECHADOS, INSTALACIONES DE DESAGÜE, BATERÍAS, ASBESTO O AMIANTO, FIBRAS DE ASBESTOS-CEMENTO).

Fuente: GAD Municipal del Cantón Santo Domingo

Elaboración: Equipo Técnico Municipal PDOT|PUGS - Dirección de Planificación

Art. 26. Refórmese el Artículo 130, incluyendo el siguiente párrafo al final del artículo:

En las áreas colindantes a los Centros de Privación de Libertad, Centros de Rehabilitación Social, Penitenciarías o Cárceres, se prohíbe dentro del polígono de uso general PS y uso específico PS01, todo aprovechamiento urbanístico como el fraccionamiento; y, el establecimiento y funcionamiento de los siguientes usos de suelo determinados en la tabla de compatibilidades, conforme al uso del suelo normado por el GAD Municipal de Santo Domingo.

Art. 27. Refórmese la Tabla 17, perteneciente al Artículo 136, de la siguiente manera:

Tabla 1. Actividades del uso de suelo agropecuario – AG.

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
-------------	--------	------------------	--------	-------------

AGROPECUARIO	AG	Agropecuario	AG01	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA INTENSIVA: CULTIVOS AGRÍCOLAS BAJO INVERNADERO, FLORÍCOLA, HORTÍCOLA, FRUTÍCOLA Y CULTIVO DE FLORES DE LIBRE EXPOSICIÓN; GRANJA DE PRODUCCIÓN CONTROLADA, PRODUCCIÓN AGRÍCOLA EXTENSIVA: CULTIVO AGRÍCOLA DE LIBRE EXPOSICIÓN Y CULTIVOS AGRÍCOLAS EXTENSIVOS; HUERTOS HORTÍCOLAS, FRUTÍCOLAS, ALMACENAMIENTO DE ABONOS VEGETALES, GRANJAS DE PRODUCCIÓN PECUARIA: AVÍCOLAS, GANADERAS (ACOPIO Y CRÍAS DE ESPECIES MAYORES Y MENORES); INCUBADORAS DE POLLOS O AVES; COMPLEJOS TURÍSTICOS; COMPLEJOS VACACIONALES; CAMPAMENTO TURÍSTICO O CAMPING; HOSTERÍAS; REFUGIOS; CABAÑAS; BALNEARIOS; FINCAS AGROECOLÓGICAS.
--------------	----	--------------	------	---

Fuente: GAD Municipal del Cantón Santo Domingo

Elaboración: Equipo Técnico Municipal PDOT|PUGS - Dirección de Planificación

Art. 28.Incorpórese el siguiente párrafo al final del Artículo 144, de la siguiente manera:

Adicionalmente, se establece como uso de suelo de protección ecológica el polígono correspondiente al Área de Conservación y Uso Sustentable Privado (ACUSP) “Cerro Bombolí”, de conformidad con la Ordenanza M-082-WEA, emitida en cumplimiento de la sentencia judicial que dispuso la adopción de medidas para la protección de este ámbito territorial. En tal virtud, dicho polígono queda sometido a un régimen especial de conservación y uso sustentable, orientado a la protección de los ecosistemas presentes, del recurso hídrico, de la cobertura vegetal, flora y fauna, así como a la restauración ecológica y a la prevención de usos, actividades o intervenciones incompatibles con su función ambiental y con los objetivos de manejo establecidos en la normativa aplicable.



Art. 29. Refórmese la Tabla 23, del Artículo 165, de la siguiente manera:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
RS01	RS02, RS03, CS01, CS03, EQ01, EQ02, PP01, PR01, PE01	CS02, MM01, IN01, EQ03, EQ04, AG01	CS04, CS05, CS06, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01
RS02	RS01, RS03, CS01, CS03, EQ01, EQ02, PP01, PE01	CS02, MM01, IN01, EQ03, EQ04, AG01, PR01	CS04, CS05, CS06, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01
RS03	RS02, CS01, CS02, CS03, MM01, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, PR01, PE01	RS01, CS04, PP01, IN01, AG01	CS05, CS06, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01
CS01	CS02, CS03, RS01, RS02, MM01, EQ01, EQ02, PP01, PR01, PE01	RS03, CS04, IN01, EQ03, EQ04	CS05, CS06, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01, AG01
CS02	CS01, CS03, RS02, RS03, MM01, EQ01, EQ02, PR01, PE01	RS01, CS04, CS06, IN01, EQ03, EQ04, PP01	CS05, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01, AG01

CS03	CS01, CS02, RS02, RS03, MM01, EQ01, EQ02, PR01, PE01	RS01, CS04, CS06, IN01, EQ03, EQ04, PP01	CS05, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01, AG01
CS04	CS01, CS02, CS03, MM01, EQ01, EQ02, PR01, PE01	RS03, CS05, CS06, IN01, EQ03, EQ04, PP01	RS01, RS02, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01, AG01
CS05	CS02, CS03, CS04, CS06	CS01, MM01, MM02, IN01, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, PP01, AG01, PR01	RS01, RS02, RS03, CS07, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, PE01, AE01
CS06	CS03, CS04, CS05, IN01	CS01, CS02, MM01, IN02, IN03, IN04, EQ03, EQ04, AG01, AE01	MM02, RS01, RS02, RS03, CS07, EQ01, EQ02, PP01, FR01, AC01, PE01, PR01
CS07	CS06, MM02, IN01	CS04, CS05, IN02, IN03, IN04, AE01	RS01, RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, MM01, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, PP01, AG01, FR01, AC01, PE01, PR01
MM01	RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, CS04, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, PP01, PE01, PR01	IN01, CS05, CS06	RS01, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01, AG01
MM02	CS01, CS02, CS03, CS06, IN01, MM01, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, PP01, AG01, AC01, PE01, FR01, PR01	RS01, CS04, CS05, IN02, IN03, IN04, AE01	RS02, RS03, CS07
IN01	AE01, PE01	RS01, RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, CS04, CS06, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, MM01, FR01, PR01	CS05, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, PP01, AC01, AG01
IN02	IN01, IN03, AE01, PE01, PP01, AC01	IN04, CS01, CS02, CS03, CS04, CS05, CS06, CS07, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, MM01, MM02, AG01, FR01, PR01, RS01	RS02, RS03
IN03	IN01, IN02, IN04, AE01, PE01, PP01, AC01	CS01, CS02, CS03, CS04, CS05, CS06, CS07, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, MM01, MM02, AG01, FR01,	RS02, RS03

		PR01, RS01	
IN04	IN01, IN02, IN03, AE01, PE01, PP01, AC01	CS01, CS02, CS03, CS04, CS05, CS06, CS07, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, MM01, MM02, AG01, FR01, PR01, RS01	RS02, RS03
EQ01	EQ02, EQ03, EQ04, RS01, RS02, RS03, CS01, CS03, MM01, PP01, PE01	CS02, CS04, IN01, AG01	CS05, CS06, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01, PR01
EQ02	EQ01, EQ03, EQ04, RS01, RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, MM01, PP01, PE01	CS04, IN01, AG01	CS05, CS06, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01, PR01
EQ03	EQ01, EQ02, EQ04, RS01, RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, MM01, PP01, PE01	CS04, IN01, AG01	CS05, CS06, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01, PR01
EQ04	EQ01, EQ02, EQ03, RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, MM01, PP01	RS01, CS04, IN01, AG01, PE01	CS05, CS06, CS07, MM02, IN02, IN03, IN04, FR01, AC01, AE01, PR01
PP01	RS01, CS01, EQ01, EQ02, AG01, FR01, AC01, PE01, PR01	CS02, CS03	RS02, RS03, CS04, CS05, CS06, CS07, MM01, MM02, IN01, IN02, IN03, IN04, EQ03, EQ04, AE01
AG01	RS01, CS01, EQ01, FR01, AC01, PR01, IN01, PP01	CS02, CS03, CS04, CS05, CS06, EQ02, EQ03, EQ04, MM01, MM02, PE01, AE01, IN02, IN03, IN04	RS02, RS03, CS07
FR01	RS01, CS01, EQ01, AG01, AC01, PR01, IN01, PP01	CS02, CS03, CS04, CS05, CS06, EQ02, EQ03, EQ04, MM01, MM02, PE01, AE01, IN02, IN03, IN04	RS02, RS03, CS07
AC01	RS01, CS01, EQ01, AG01, FR01, PR01, IN01, PP01	CS02, CS03, CS04, CS05, CS06, EQ02, EQ03, EQ04, MM01, MM02, PE01, AE01, IN02, IN03, IN04	RS02, RS03, CS07
PE01	FR01, PR01, PP01	RS01, EQ01, EQ02, AG01, AC01	RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, CS04,

			CS05, CS06, CS07, MM01, MM02, IN01, IN02, IN03, IN04, EQ03, EQ04, AE01
AE01	IN01, PR01, PE01, AC01	CS05, CS06, MM02, AG01, FR01	RS01, RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, CS04, CS07, MM01, IN02, IN03, IN04, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, PP01
PR01	AC01, FR01, PE01	AE01	RS01, RS02, RS03, CS01, CS02, CS03, CS04, CS05, CS06, CS07, MM01, MM02, IN01, IN02, IN03, IN04, EQ01, EQ02, EQ03, EQ04, PP01
PS01	EQ01, EQ02	EQ03, EQ04	RS01, CS01, AG01, FR01, PR01, IN01, PP01, IN02, IN03, IN04, CS02, CS03, CS04, CS05, CS06, CS07, MM01, MM02, PE01, AE01, RS02, RS03

Art. 30. Refórmese la Tabla 24, del Artículo 165, de la siguiente manera:

Tabla 24. Retiros, COS PB, Relación y Densidad Poblacional.

Zonificación del suelo	Ocupación del suelo						Densidad Poblacional Proyectada*
	Retiros			Forma de ocupación del suelo	COS PB	Relación	
	Frontal m	Lateral m	Posterior m	Tipología	%		
A-10002-5	3	3	3	Aislada	5	1:4	15
A-10004-60	5	5	5	Aislada	60	1:4	120
A-1002-30	5	5	5	Aislada	30	1:2	30
A-1502-15	5	5	5	Aislada	15	1:2	120
A-2502-10	5	5	5	Aislada	10	1:4	35

Zonificación del suelo	Ocupación del suelo						Densidad Poblacional Proyectada*
	Retiros			Forma de ocupación del suelo	COS PB	Relación	
	Frontal m	Lateral m	Posterior m	Tipología	%		
A-40002-1	5	5	5	Aislada	1	1:4	5
A-402-50	3	3	3	Aislada	50	1:1	165
A-5002-60	5	5	5	Aislada	60	1:3	120
A-502-30	3	3	3	Aislada	30	1:1	150
A-502-53	3	3	3	Aislada	53	1:1	175
A-902-10	3	3	3	Aislada	10	1:2	30
B-615-63	0	3	3	Aislada L. F.	63	1:2	1560
C-202-70	3	0	3	Continua R. F.	70	1:2	230
D-123-80	0	0	3	Continua L. F.	80	1:2	395
D-153-85	0	0	3	Continua L. F.	85	1:2	420
D-183-85	0	0	3	Continua L. F.	85	1:2	420
D-183-85	0	0	3	Continua L. F.	85	1:2	420
D-203-70	0	0	3	Continua L. F.	70	1:2	345
D-203-85	0	0	3	Continua L. F.	85	1:2	350
D-204-85	0	0	3	Continua L. F.	85	1:2	560
D-205-85	0	0	3	Continua L. F.	85	1:2	700
D-206-85	0	0	3	Continua L. F.	85	1:2	840
D-208-85	0	0	3	Continua L. F.	85	1:2	1125
D-301-80	0	0	3	Continua L. F.	80	1:2	145
D-308-88	0	0	3	Continua L. F.	88	1:2	1160
D-310-88	0	0	3	Continua L. F.	88	1:2	1455
D-312-88	0	0	3	Continua L. F.	88	1:2	1745
D-93-80	0	0	3	Continua L. F.	80	1:2	395
DERECHO VIAL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A***

Zonificación del suelo	Ocupación del suelo						Densidad Poblacional Proyectada*
	Retiros			Forma de ocupación del suelo	COS PB	Relación	
	Frontal m	Lateral m	Posterior m	Tipología	%		
NA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A***
ZGR	*	*	*	*	*	*	*
ZOE	-	-	-	Ocupación Especial	-	-	-

Fuente: GAD Municipal del Cantón Santo Domingo

Elaboración: Equipo Técnico Municipal PDOT|PUGS - Dirección de Planificación

*ZGR: En estas áreas podrán autorizarse procesos de habilitación del suelo, edificación o permisos de construcción, regularización de asentamientos humanos, siempre que cuenten previamente con el informe técnico favorable de la Unidad de Gestión de Riesgos del GADM Santo Domingo. Cuando el predio se encuentre dentro de polígonos de gestión de riesgos, amenaza, susceptibilidad o restricción establecidos por la Autoridad Nacional competente en materia de gestión de riesgos y desastres, la viabilidad del proyecto quedará condicionada al informe o pronunciamiento favorable de dicha entidad, sin perjuicio de los demás requisitos municipales, ambientales o sectoriales aplicables.

**La Densidad Poblacional Proyectada constituirá un parámetro técnico de referencia para el diseño, dimensionamiento y evaluación de proyectos públicos o privados de edificación, urbanización, equipamiento e infraestructura. Asimismo, deberá considerarse en la planificación y ejecución de proyectos destinados a la provisión, ampliación o mejoramiento de servicios públicos, a fin de garantizar su adecuada capacidad, cobertura y funcionalidad conforme al crecimiento previsto del territorio.

***En estas áreas se prohíbe toda forma de urbanización, así como el fraccionamiento y la ocupación del suelo para usos distintos a los expresamente permitidos. Únicamente se admitirán usos orientados a la protección ambiental o actividades de bajo impacto, tales como: complejos turísticos, complejos vacacionales, campamentos turísticos o de camping, refugios, cabañas, balnearios, fincas agroecológicas, espacios públicos, parques, plazas y equipamientos públicos. En el caso de proyectos promovidos por el GADM Santo Domingo y/o por instituciones públicas dentro de estas áreas, se podrá autorizar una ocupación especial del suelo, siempre que esta sea compatible con la naturaleza del sector, no comprometa la seguridad de las personas ni afecte las condiciones ambientales del predio. Para ello, será obligatorio contar con informe favorable de la Dirección de Planificación, la cual evaluará las características del terreno, la condición real de riesgo y, de ser el caso, las restricciones ambientales aplicables, especialmente en franjas de protección hídrica. De esta manera, se precautela la conservación y protección de estas zonas, sin limitar la posibilidad de implantar intervenciones públicas compatibles con su vocación, que permitan su uso, disfrute y aprovechamiento colectivo de forma segura, sostenible y en armonía con el entorno.

Art. 31. Refórmese el Artículo 174 de la siguiente manera:

Art. 174.- Altura de local. - La altura optima de local admisible es de 3.00 metros; no obstante, se admitirá una altura mínima de 2.70 metros y una altura máxima de 3.30 metros.

En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.30 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.30 metros, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.70 metros.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.30 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).

Si las buhardillas, áticos o desvanes tienen una altura libre menor de 2.30 m y máximo de 2.40 m, no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación.

La altura de entresijos en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 4.20 metros por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto; y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal o de ciudad, la altura de locales podrá superar los 4.20 metros.

En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

Art. 32. Refórmese el primer párrafo del Artículo 178 de la siguiente manera:

Art. 178.- Coeficientes de ocupación de suelo PB: El coeficiente de ocupación de suelo PB (COS PB) es un porcentaje que, multiplicado por la superficie total del predio, fija el área máxima de ocupación en planta baja; es decir, el máximo de metros cuadrados útiles o computables posibles de construir en planta baja.

Art. 33. Refórmese el Artículo 185 de la siguiente manera:

Art. 185.- Delimitación territorial de los códigos de edificabilidad. - La delimitación territorial de los códigos de edificabilidad se encuentra debidamente aplicada en todo el territorio cantonal y cuenta con la respectiva geo data base que se encuentra almacenada en los archivos digitales que hacen parte integrante del expediente técnico de Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 34. Incorpórese el artículo 185.1 de la siguiente manera:

Art. 185.1.- Aplicación e interpretación del Código de Edificabilidad.-

El Mapa de Código de Edificabilidad constituye el instrumento geográfico complementario del Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante el cual se establecen, para cada polígono de intervención territorial del cantón, las condiciones de aprovechamiento urbanístico aplicables al suelo, incluyendo parámetros tales como ocupación, altura, retiros, líneas de fábrica, densidad, intensidad de uso, fraccionamiento y demás regulaciones edificatorias.

Su aplicación se sujetará a las siguientes reglas:

1. Regla general de ubicación territorial

Todo trámite de habilitación del suelo, edificación, fraccionamiento, urbanización, regularización o intervención predial deberá observar el Código de Edificabilidad correspondiente al polígono donde se encuentre ubicado el predio objeto del trámite.

La determinación se realizará con base en la cartografía oficial municipal vigente.

2. Predios comprendidos en dos o más polígonos normativos

Cuando un predio se encuentre total o parcialmente afectado por dos o más polígonos con distinto Código de Edificabilidad, se aplicarán las siguientes reglas:

- a. Cada porción del predio se sujetará al código correspondiente al área donde se emplaza.
- b. Cuando técnicamente no sea posible dividir el proyecto por zonas, se aplicará el código correspondiente al polígono que abarque la mayor superficie del lote, siempre que no contravenga restricciones ambientales, de riesgos o protección especial.
- c. En ningún caso se aplicará automáticamente la zonificación más favorable al administrado.

3. Predios ubicados en zonas de amenaza o gestión de riesgos

Cuando el predio se encuentre total o parcialmente dentro de áreas identificadas con susceptibilidad, amenaza, riesgo natural o antrópico, la aplicación del Código de Edificabilidad estará

condicionada al informe técnico favorable de la unidad municipal competente en gestión de riesgos.

En los polígonos cuya regulación corresponda a organismos nacionales competentes en materia de riesgos, prevalecerán sus disposiciones e informes técnicos vinculantes.

4. Predios colindantes con red vial y franjas de derecho de vía en suelo rural

Para predios ubicados junto a vías estatales, provinciales, cantonales o parroquiales, el Código de Edificabilidad deberá interpretarse conjuntamente con las franjas de retiro y derecho de vía establecidas por la autoridad competente.

Debido a la escala referencial de la cartografía, el funcionario municipal revisará el plano georreferenciado suscrito por profesional responsable para verificar la afectación real.

Las franjas aplicables serán:

- a. Red vial estatal: autoridad nacional competente.
- b. Red vial provincial: GAD Provincial Santo Domingo de los Tsáchilas.
- c. Red vial cantonal o urbana: normativa municipal vigente

5. Territorios comunales ancestrales y comunas Tsáchila

En territorios comunales legalmente reconocidos, incluidos los pertenecientes al pueblo Tsáchila, se respetará el régimen especial previsto en la Constitución y normativa nacional aplicable.

No se autorizarán fraccionamientos contrarios al régimen comunal o ancestral vigente.

Las edificaciones destinadas a equipamientos públicos, servicios básicos o infraestructura estatal podrán autorizarse previo cumplimiento de la normativa municipal aplicable, coordinación institucional correspondiente y validación comunitaria cuando legalmente proceda.

6. Restricción por cota superior a 1.200 metros sobre el nivel del mar

En las áreas ubicadas sobre la cota de 1.200 metros sobre el nivel del mar se prohíben procesos de fraccionamiento, urbanización o habilitación del suelo, salvo excepciones expresamente previstas en normativa superior o instrumentos ambientales aplicables.

Cuando un predio se encuentre parcialmente sobre dicha cota, únicamente podrá considerarse habilitable el área ubicada por

debajo de la misma, sin perjuicio de otras restricciones legales existentes.

7. Áreas protegidas, conservación y uso sostenible

En los predios ubicados total o parcialmente dentro de áreas protegidas, bosques protectores, áreas de conservación y uso sostenible (ACUS) u otras categorías especiales de protección creadas mediante normativa nacional, provincial o cantonal, prevalecerán las restricciones, condicionamientos y regulaciones específicas establecidas en sus respectivos instrumentos de creación, ordenanzas de aprobación, planes de manejo o normativa sectorial aplicable.

Sin perjuicio de lo anterior, la regulación del uso de suelo dentro del territorio cantonal corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, conforme a sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo. En tal sentido, estas áreas se reconocerán, como regla general, bajo el uso de suelo de protección ecológica o la categoría equivalente prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin que ello limite la aplicación de restricciones especiales más estrictas establecidas por la autoridad competente.

Previo a la emisión de autorizaciones administrativas relacionadas con el uso, ocupación, habilitación, edificación o aprovechamiento del suelo, la autoridad municipal competente deberá verificar la existencia de estas afectaciones y exigir, cuando corresponda, los informes, pronunciamientos, permisos o autorizaciones de las entidades competentes.

8. Verificación previa de afectaciones urbanísticas, sectoriales y de planificación pública

Previo a la aprobación de cualquier trámite de habilitación del suelo, edificación, fraccionamiento, urbanización, regularización, intervención predial o aprovechamiento urbanístico, la autoridad municipal competente deberá verificar si el predio se encuentra total o parcialmente afectado por restricciones, condicionamientos o reservas derivadas de la planificación territorial, urbanística, vial, ambiental, sectorial o de infraestructura pública vigente.

Esta verificación comprenderá, entre otras, las posibles afectaciones relacionadas con la planificación o implantación de equipamientos públicos, prolongaciones viales, aperturas o ampliaciones de vías, áreas de reserva para infraestructura pública, proyectos estratégicos, obras municipales o interinstitucionales, servidumbres,

frangas de protección, restricciones aeronáuticas, cono de aproximación del aeropuerto, así como aquellas establecidas mediante ordenanzas especiales, planes parciales, planes especiales, instrumentos complementarios de planificación, actos administrativos, informes técnicos o normativa específica aplicable a determinados sectores del territorio cantonal.

Cuando el predio se encuentre dentro de áreas sujetas a regulación especial o afectación específica, la aprobación del trámite quedará condicionada al cumplimiento de las disposiciones correspondientes y, de ser el caso, a la obtención de los informes técnicos, autorizaciones, pronunciamientos o certificaciones emitidas por las unidades municipales o entidades competentes.

En ningún caso la asignación de un Código de Edificabilidad generará por sí solo derecho automático a edificar, fraccionar, habilitar o aprovechar el suelo, cuando existan afectaciones, restricciones o condicionamientos superiores, especiales o sectoriales que limiten total o parcialmente el uso, ocupación o aprovechamiento del predio.

9. Principio de prevalencia restrictiva

Cuando sobre un mismo predio concurren varias regulaciones, prevalecerá aquella que otorgue mayor protección ambiental, territorial, patrimonial o de seguridad humana.

Art. 35. Incorpórese el artículo 185.2 de la siguiente manera:

Art. 185.2- Ajustes técnicos, escala cartográfica, precisión referencial y verificación predial del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La cartografía oficial que integra el Plan de Uso y Gestión del Suelo constituye un instrumento técnico de planificación territorial elaborado a escalas compatibles con su naturaleza normativa y estratégica, por lo que sus representaciones gráficas tienen carácter referencial para efectos de ubicación general y aplicación normativa, sin sustituir los levantamientos topográficos, geodésicos, catastrales o estudios específicos requeridos para cada trámite.

En consecuencia, su aplicación se sujetará a las siguientes disposiciones:

1. Carácter referencial de límites y líneas cartográficas

Los límites de polígonos normativos, franjas viales, áreas de protección, zonas de riesgo, retiros, ejes viales y demás elementos representados cartográficamente deberán interpretarse conforme a la escala oficial de elaboración del instrumento.

Cuando existan diferencias menores derivadas de representación gráfica, digitalización, georreferenciación, actualización cartográfica o precisión de escala, la autoridad municipal podrá realizar la verificación técnica correspondiente.

2. Verificación técnica predial obligatoria

Para trámites de fraccionamiento, urbanización, propiedad horizontal, edificación, regularización o habilitación del suelo, la autoridad municipal, sin perjuicio de los requisitos establecidos para cada trámite, podrá requerir:

- a) Levantamiento planimétrico georreferenciado con firma de responsabilidad técnica del profesional competente.
- b) Coordenadas oficiales del predio.
- c) Certificación catastral actualizada.
- d) Estudios o informes técnicos complementarios según el caso.

La información técnica predial prevalecerá sobre aproximaciones gráficas generales del mapa, siempre que no contradiga el modelo territorial aprobado.

3. Ajustes por precisión de escala

Cuando un predio se ubique en zonas limítrofes entre polígonos normativos o afectaciones cartográficas y la representación gráfica no permita una determinación exacta, la Dirección competente emitirá informe técnico motivado utilizando:

- a) Coordenadas oficiales.
- b) Cartografía base municipal.
- c) Ortomosaicos o imágenes oficiales disponibles.
- d) Información catastral vigente.
- e) Inspección de campo, de ser necesaria.
- f) Criterios de continuidad urbana y realidad física existente.

4. Prohibición de aprovechamiento por error gráfico

Ningún administrado podrá invocar errores materiales de dibujo, desfases gráficos, vacíos cartográficos, imprecisiones de escala o inconsistencias de representación para obtener derechos urbanísticos no previstos en la normativa vigente.

5. Correcciones cartográficas no sustanciales

Las correcciones de forma, empalmes gráficos, homologación de capas, actualización de nomenclatura, coordenadas, errores de digitación o ajustes técnicos que no modifiquen aprovechamientos

urbanísticos ni clasificación del suelo podrán realizarse administrativamente mediante informe técnico motivado.

Cuando impliquen modificación sustancial del modelo territorial, deberán tramitarse mediante el procedimiento legal de reforma de ordenanza correspondiente.

6. Principio de realidad física y seguridad territorial

En caso de duda técnica, prevalecerá la interpretación que mejor resguarde:

- a) La seguridad de las personas.
- b) La protección ambiental.
- c) La funcionalidad vial y territorial.
- d) La coherencia del planeamiento.
- e) El interés público.

Toda interpretación técnica será motivada mediante informe suscrito por servidor competente.

Art. 36. Refórmese el Artículo 193 de la siguiente manera:

Art. 193.- Definición del estándar del sistema hídrico.- El estándar del sistema hídrico determina la normativa urbanística referente al sistema hídrico dentro del cantón Santo Domingo, tanto dentro del suelo urbano como del suelo rural, con el fin de promover la construcción de una ciudad con un hábitat más resiliente, inclusivo, accesible y saludable para los ciudadanos.

Art. 37. Refórmese el Artículo 194 de la siguiente manera:

Art. 194.- Ámbito de aplicación.- El estándar del sistema hídrico se aplicará dentro de todo el territorio del cantón Santo Domingo. Es decir, su ámbito de aplicación está dentro de la clasificación de suelo urbano y la clasificación de suelo rural.

Art. 38. Refórmese el Artículo 195, en su último párrafo, de la siguiente manera:

La descripción normativa específica del Estándar del sistema hídrico se encuentra descrita en el apéndice PUGS_02-CU-Estándares Urbanísticos Específicos, dentro del capítulo 3, Estándar del Sistema Hídrico.

Art. 39. Refórmese el Artículo 198, en su último párrafo, de la siguiente manera:

La descripción normativa específica del Estándar de Infraestructura se encuentra descrita en el apéndice PUGS_02-CU-Estándares Urbanísticos Específicos, dentro del capítulo 4, Estándar de Infraestructura.

Art. 40. Refórmese el Artículo 201, en su último párrafo, de la siguiente manera:

La descripción normativa específica del Estándar de Equipamiento se encuentra descrita en el PUGS_02-CU-Estándares Urbanísticos Específicos, dentro del capítulo 5, Estándar de Equipamiento.

Art. 41. Refórmese el Artículo 204, en su último párrafo, de la siguiente manera:

La descripción normativa específica del Estándar de Previsión de Suelo para Vivienda de Interés Social se encuentra descrita en el apéndice PUGS_02-CU-Estándares Urbanísticos Específicos, dentro del capítulo 6, Estándar de Previsión de Suelo para Vivienda de Interés Social.

Art. 42. Refórmese el Artículo 207, en su último párrafo, de la siguiente manera:

La descripción normativa específica del Estándar de Espacio Público de Encuentro se encuentra descrita en el apéndice PUGS_02-CU-Estándares Urbanísticos Específicos, dentro del capítulo 7, Estándar de Espacio Público de Encuentro.

Art. 43. Refórmese el Artículo 210, en su último párrafo, de la siguiente manera:

La descripción normativa específica del Estándar de Espacio Público de Conectividad se encuentra descrita en el apéndice PUGS_02-CU-Estándares Urbanísticos Específicos, dentro del capítulo 8, Estándar de Espacio Público de Conectividad.

Art. 44. Refórmese el Artículo 213, en su último párrafo, de la siguiente manera:

La descripción normativa específica del Estándar de Protección del Paisaje Natural se encuentra descrita en el apéndice PUGS_02-CU-Estándares Urbanísticos Específicos, dentro del capítulo 9, Estándar de Protección del Paisaje Natural.

Art. 45. Refórmese el Artículo 216, en su último párrafo, de la siguiente manera:

La descripción normativa específica del Estándar de Industrias se encuentra descrita en el apéndice PUGS_02-CU-Estándares Urbanísticos Específicos, dentro del capítulo 10, Estándar de Industrias.

Art. 46. Refórmese el Artículo 219, en su último párrafo, de la siguiente manera:

La descripción normativa específica del Estándar de Prevención y Mitigación de Riesgos se encuentra descrita en el apéndice PUGS_02-CU-Estándares Urbanísticos Específicos, dentro del capítulo 11, Estándar de Prevención y Mitigación de Riesgos.

Art. 47. Refórmese la tabla 28 del Artículo 220, de la siguiente manera:

Tabla 25. Actividades del uso de suelo de protección de riesgos – PR

Distribución equitativa de las cargas y beneficios	
Conceptualización	Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas
Herramientas	a. Unidad de actuación urbanística
Intervención de la morfología urbana y estructura predial	
Conceptualización	Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial, y asegurar el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas
Herramientas	a. Reajuste de terrenos b. Integración inmobiliario c. Fraccionamiento, partición o subdivisión d. Cooperación entre partícipes
Regulación del mercado de suelo	
Conceptualización	Establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas.
Herramientas	a. Derecho de adquisición preferente b. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria c. Declaración de zonas especiales de interés social d. Anuncio del proyecto e. Afectaciones f. Derecho de superficie g. Bancos de suelo
Financiamiento del desarrollo urbano	
Conceptualización	Mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano general, en especial al transformar suelo rural en urbano; transformar suelo rural en suelo rural de expansión urbana; modificar los usos de suelo y al autorizar un mayor aprovechamiento del suelo.
Herramientas	a. Concesión onerosa de derechos
Gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho	
Conceptualización	Promueve la regularización jurídica y urbana de los asentamientos de hecho

Herramientas	a. Obligatoriedad del levantamiento de información b. Declaración de regularización prioritaria
---------------------	--

Fuente: GAD Municipal del Cantón Santo Domingo

Elaboración: Equipo Técnico Municipal PDOT/PUGS - Dirección de Planificación

Art. 48. Refórmese el Artículo 240 de la siguiente manera:

Art. 240.- Aplicación de la subdivisión. - En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 10 lotes, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

No se considerará subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:

1. La partición que practica el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo mediante acto normativo del Concejo Municipal en los bienes sobre los que ejerce dominio, en los que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.
2. La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 49. Refórmese el Artículo 246, Artículo 247 y Artículo 248, de la siguiente manera:

Art. 246.- Declaración de zona especial de interés social. - La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es un instrumento de gestión del suelo que permite al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo declarar zonas especiales de interés social.

Art. 247.- Concepto de zona especial de interés social. - Las zonas especiales de interés social son áreas que deberán integrarse o estar integradas en las zonas de urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos ubicados en áreas de riesgo.

Art. 248.- Las zonas especiales de interés social pueden incluir uno o más terrenos, así como también, equipamientos, infraestructuras, espacio

público, áreas verdes, comercio, servicios y/u otros usos acordes a la compatibilidad del uso de suelo definida por el presente instrumento normativo.

Art. 50. Refórmese el Artículo 278, agregando el siguiente párrafo al final del artículo:

Art. 278.- Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica.- En suelo urbano, la edificabilidad adicional que pueda autorizarse mediante Concesión Onerosa de Derechos no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad básica asignada al predio por el GAD Municipal de Santo Domingo, conforme a la normativa técnica de uso y ocupación del suelo aplicable. En consecuencia, la edificabilidad total resultante de la edificabilidad básica más la edificabilidad adicional adquirida no podrá exceder el ciento cincuenta por ciento (150%) de la edificabilidad básica correspondiente.

Se exceptúan de esta limitación las edificaciones de carácter público o municipal, cuyo coeficiente de edificabilidad podrá incrementarse previa justificación técnica y aprobación de la Dirección de Planificación, o de la instancia que legalmente haga sus veces, siempre que dicho incremento responda a necesidades de interés público, equipamiento, servicio colectivo, ordenamiento territorial o desarrollo urbano.

Art. 51. Deróguese el Artículo 281.

Art. 52. Deróguese el Artículo 282.

Art. 53. Deróguese el Artículo 283.

Art. 54. Deróguese el Artículo 284.

Art. 55. Deróguese el Artículo 285.

Art. 56. Deróguese el Artículo 286.

Art. 57. Refórmese el Artículo 288 de la siguiente manera:

Art. 288.- Determinación, liquidación y pago de la Concesión Onerosa de Derechos. - Para la determinación del valor a pagar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos se aplicará un sistema de valores unitarios expresados en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado, conforme a la cartografía de valores incorporada en el presente artículo y a las tablas establecidas para el suelo rural.

La Dirección de Planificación, o la unidad municipal que legalmente haga sus veces, será la responsable de determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos, identificar el área excedente o área objeto de aprovechamiento, aplicar la cartografía o tabla que corresponda y emitir la respectiva orden de pago dentro del trámite administrativo correspondiente.

En suelo urbano de la ciudad de Santo Domingo, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos se determinará multiplicando el área excedente o adicional autorizada, expresada en metros cuadrados, por el valor unitario asignado a la zona correspondiente en la cartografía de valores de Concesión Onerosa de Derechos anexa a la presente ordenanza y que forma parte integrante del presente artículo.

Dentro del mismo contexto, para el resto de suelo urbano correspondiente a cabeceras parroquiales y centros poblados urbanos, se tomará el valor de 17\$/m² para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos.

Para efectos del presente artículo, se entenderá como área excedente o adicional aquella que supere la edificabilidad básica, el aprovechamiento ordinario, la ocupación de planta baja, los retiros, alturas, coeficientes o demás condiciones urbanísticas asignadas al predio conforme la normativa técnica de uso y ocupación del suelo aplicable.

Para la aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos en suelo urbano, se incorpora la siguiente cartografía de valores:

Para efectos de aplicación, se establecen los siguientes porcentajes de captura municipal:

- a. 10% para proyectos cuyo uso sea destinado a equipamientos y servicios turísticos.
- b. 12,5% para proyectos que requieran o sean compatibles con usos urbanos residenciales, comercio y múltiples.
- c. 15% para los proyectos que requieran usos de suelo industrial de mediano y alto impacto y usos distintos a los señalados en los literales a) y b) precedentes.

Nota: Para la aplicación del valor, basta con elegir el mapa correspondiente al porcentaje de captura municipal, en función del caso solicitado por el usuario.

En suelo rural, cuando corresponda el pago de Concesión Onerosa de Derechos por autorización de aprovechamiento, fraccionamiento especial, régimen especial de fraccionamiento, compra de edificabilidad, regularización de asentamientos humanos de hecho o incremento de

beneficios urbanísticos, se aplicarán los siguientes valores por metro cuadrado de lote resultante o área objeto de aprovechamiento:

Tipo de suelo rural o tratamiento aplicable	Superficie del lote resultante	Valor unitario de Concesión Onerosa de Derechos
Suelo rural con Tratamiento de Transición Agrourbanística	Hasta 500 m ²	USD 0,75/m ²
Suelo rural con Tratamiento de Transición Agrourbanística	Mayor a 500 m ² y hasta 1.500 m ²	USD 0,50/m ²
Suelo rural de producción sin Tratamiento de Transición Agrourbanística, que no corresponda a suelo rural de expansión urbana ni a suelo rural de protección	Hasta 500 m ²	USD 4,00/m ²
Suelo rural de producción sin Tratamiento de Transición Agrourbanística, que no corresponda a suelo rural de expansión urbana ni a suelo rural de protección	Mayor a 500 m ² y hasta 1.000 m ²	USD 2,00/m ²
Suelo rural de producción sin Tratamiento de Transición Agrourbanística, que no corresponda a suelo rural de expansión urbana ni a suelo rural de protección	Mayor a 1.000 m ² y hasta 2.500 m ²	USD 1,00/m ²

En suelo rural con Tratamiento de Transición Agrourbanística, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos se liquidará por cada lote resultante o área objeto de aprovechamiento, conforme al rango de superficie que corresponda según la tabla precedente.

En suelo rural de producción sin Tratamiento de Transición Agrourbanística, que no corresponda a suelo rural de expansión urbana ni a suelo rural de protección, la Concesión Onerosa de Derechos será exigible cuando se autoricen aprovechamientos o fraccionamientos que generen lotes menores a 2.500 m², a partir del segundo proceso de subdivisión solicitado dentro del mismo año calendario respecto del predio matriz, sus remanentes o predios resultantes del fraccionamiento inicial.

Para este efecto, se considerará fraccionamiento intensivo o sucesivo aquel que, luego de una primera subdivisión ordinaria, pretenda generar nuevas subdivisiones dentro del mismo año calendario sobre el predio matriz, sus remanentes o los lotes resultantes. En estos casos, el valor se liquidará por cada lote resultante, multiplicando la superficie de cada lote por el valor unitario que corresponda según la tabla establecida en este artículo.

La primera subdivisión ordinaria en suelo rural de producción, siempre que cumpla con los límites y condiciones previstos en la normativa vigente, no estará sujeta al pago de Concesión Onerosa de Derechos por este concepto. No obstante, cuando el administrado solicite nuevas subdivisiones dentro del mismo año calendario, o cuando la actuación

configure un fraccionamiento especial, intensivo o un incremento de aprovechamiento, se aplicará la Concesión Onerosa de Derechos conforme a este artículo.

Determinada la obligación de pago, la Dirección de Planificación emitirá la respectiva orden de pago por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, para que el administrado proceda a cancelar el valor correspondiente en la unidad municipal competente, ventanilla de recaudación o Centro de Atención Ciudadana, según el procedimiento institucional aplicable.

Una vez efectuado el pago, el administrado deberá presentar el comprobante correspondiente, el cual será incorporado al expediente administrativo del trámite respectivo. Dicho comprobante constituirá requisito previo para continuar con la aprobación del acto administrativo que corresponda, sea este permiso, autorización, aprobación de planos, aprobación de proyecto definitivo, fraccionamiento, regularización, aprovechamiento urbanístico o cualquier otro trámite sujeto al pago de Concesión Onerosa de Derechos.

La aplicación y pago de la Concesión Onerosa de Derechos no exime al administrado del cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos, ambientales, viales, de infraestructura, factibilidades, cargas urbanísticas, cesiones, garantías, obras de mitigación u obligaciones adicionales que correspondan conforme la normativa vigente.

Para la liquidación de la Concesión Onerosa de Derechos se aplicará exclusivamente el sistema de valores unitarios por metro cuadrado previsto en la cartografía y tablas establecidas en el presente artículo, quedando sin efecto las fórmulas, ecuaciones o metodologías de cálculo anteriores que se opongán a esta disposición.

Art. 58. Refórmese el Artículo 296 de la siguiente manera:

Art. 296.- Convenio de pago en especie. - Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en el Art. 293, se deberá considerar los siguientes aspectos:

1. La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en el Art. 295 de la presente normativa, al menos por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento. El informe motivado por parte del GAD o empresas municipales será documento habilitante del convenio;

2. El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y los plazos máximos para la ejecución y entrega de obras o bienes a favor del municipio convenidos como forma de pago. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del municipio.

3. En el caso de cesiones de suelo, de pago con vivienda de interés social o de otros bienes convenidos como forma de pago, el promotor será responsable de perfeccionar los procedimientos conducentes a la transferencia de dominio a favor del municipio.

Art. 59. Refórmese el Artículo 297 de la siguiente manera:

Art. 297.- Pago mixto. - Es el mecanismo mediante el cual se combinan dos o más modalidades de pago detalladas anteriormente.

No serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos las obras de mitigación a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el promotor, a su costa.

Cuando la modalidad de pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos difiera del pago monetario al contado, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados a través de los instrumentos complementarios de planificación y/o el presente documento normativo, suscribirán un convenio de cumplimiento de obligaciones previo a la obtención de los respectivos permisos para la edificación.

Art. 60. Refórmese el Artículo 340 de la siguiente manera:

Art. 340.- Sistema vial.- Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Reglas Técnicas de Urbanismo y Arquitectura y Plan de Movilidad Sustentable, Tránsito y Transporte, cuyos componentes serán diseñados por la Dirección de Planificación en coordinación con la EPMT-SD, y ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones, las vías serán diseñadas respetando el trazado vial de la ciudad y construidas por el promotor, previa aprobación de la Dirección de Planificación.

Art. 61. Refórmese el Artículo 343 de la siguiente manera:

Art. 343.- Excepciones. - No se exigirá la provisión de áreas comunales en los siguientes casos:

- a. Cuando las afectaciones debidas a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 30% de su superficie.
- b. Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado, a la zonificación del sector.
- c. Cuando el predio a transferirse sea de una superficie inferior a 3000 m², se entregará el valor monetario correspondiente.
- d. Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo o por afectaciones realizadas por proyectos de entidades públicas.
- e. Cuando se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% mínimo establecido.
- f. En las donaciones entre familiares hasta el tercer grado de consanguinidad y disoluciones de sociedades conyugales; así como en los casos de particiones por herencia por no existir fines de lucro;
- g. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.
- h. Se exceptúa de esta entrega la subdivisión o urbanización de lotes de terreno provenientes de subdivisiones anteriores que ya hayan aportado al GAD Municipal Santo Domingo el 15% de áreas comunales.

De existir en el sector una adecuada provisión de espacios verdes y comunitarios, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo podrá incorporar el área transferida al patrimonio inmobiliario municipal, previo informe de la Dirección de Planificación o de la instancia correspondiente, aplicando los procedimientos que determine la Ley.

La Dirección de Avalúos y Catastros catastrará los lotes de áreas verdes y espacios comunales conforme a los planos aprobados en el permiso de autorización del fraccionamiento.

Art. 62. Refórmese el Artículo 322 de la siguiente manera:

Art. 322.- Aprobación de los Planes Urbanísticos Complementarios. -

Los Planes Urbanísticos Complementarios serán aprobados de acuerdo con el alcance de la actuación propuesta y su incidencia sobre el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cuando el Plan Urbanístico Complementario tenga por objeto ordenar, desarrollar, justificar o viabilizar el modelo de gestión de una actuación urbanística específica, sin modificar el componente estructurante ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, su aprobación corresponderá a la Dirección de Planificación, mediante informe técnico favorable y el acto administrativo correspondiente.

Se entenderán comprendidos dentro de este alcance los Planes Urbanísticos Complementarios que desarrollen o precisen condiciones de gestión, delimitación del área de intervención, propuesta de fraccionamiento, etapas de desarrollo, trazado vial interno, accesos, provisión de servicios básicos, infraestructura requerida, medidas de mitigación, cargas urbanísticas aplicables, obligaciones del promotor y demás condiciones técnicas necesarias para garantizar la adecuada implantación del proyecto, siempre que no alteren el régimen urbanístico vigente previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cuando el Plan Urbanístico Complementario implique modificación del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, relacionada con cambio de uso de suelo, modificación de compatibilidades, incremento o variación del aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, densidad, ocupación del suelo, estructura vial pública o estructurante, estándares generales de habilitación del suelo, o cualquier otra condición que altere el régimen urbanístico previsto para el ámbito de intervención, su aprobación corresponderá al Concejo Municipal mediante ordenanza, previo informe técnico motivado de la Dirección de Planificación y el informe jurídico correspondiente.

Estos procedimientos también serán aplicables, en lo que corresponda, a los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho ubicados en suelo urbano o rural, cuando para su reconocimiento, ordenamiento, integración territorial, dotación progresiva de infraestructura, definición de trazado vial, áreas comunales, equipamientos, cargas, obligaciones o condiciones de habilitación del suelo, se requiera la formulación de un Plan Urbanístico Complementario o instrumento técnico equivalente. En estos casos, el Plan Urbanístico Complementario o instrumento técnico de regularización deberá ser aprobado por el Concejo Municipal mediante ordenanza, previo informe técnico motivado de la Dirección de Planificación,

informe jurídico correspondiente y demás pronunciamientos técnicos que resulten necesarios según la naturaleza del asentamiento.

No podrán ser objeto de regularización los asentamientos humanos de hecho que se encuentren ubicados en zonas de riesgo no mitigable, áreas de protección ecológica, franjas de protección de ríos, esteros o quebradas, zonas de afectación por infraestructura pública, áreas destinadas a equipamientos, vías proyectadas o cualquier otra zona en la que la normativa vigente prohíba o limite la ocupación del suelo por razones de seguridad, interés público, protección ambiental o planificación territorial.

Cuando se identifiquen condiciones de riesgo mitigable, la regularización quedará condicionada a la presentación, aprobación y ejecución de los estudios, obras, medidas de mitigación o restricciones de ocupación que determine la autoridad competente, previo a la aprobación definitiva o dentro del cronograma de cumplimiento que se establezca en la ordenanza respectiva.

La Dirección de Planificación será responsable de elaborar, revisar o validar técnicamente el Plan Urbanístico Complementario, según corresponda a la naturaleza pública, privada o mixta de la actuación. Para el efecto, deberá contar con el expediente técnico completo, que incluirá, al menos: documento final del Plan Urbanístico Complementario; base de datos; mapas; planos; anexos técnicos; informes de factibilidad; estudios complementarios; documentos de participación ciudadana cuando correspondan; y consultas o pronunciamientos de otros niveles de gobierno o entidades competentes, de ser el caso.

En los casos en que el Plan Urbanístico Complementario sea aprobado por el Concejo Municipal, la ordenanza respectiva deberá ser publicada conforme el procedimiento legal correspondiente y difundida a través de la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo.

Los Planes Urbanísticos Complementarios aprobados por la Dirección de Planificación deberán incorporarse al expediente administrativo correspondiente, registrarse en los sistemas municipales de planificación, control urbano, catastro o los que correspondan, y difundirse por los medios institucionales cuando su naturaleza, impacto o interés público así lo justifique.

Art. 63. Incorpórese el Artículo 322.1 de la siguiente manera:

Art. 322.1. Contenido mínimo referencial del Plan Urbanístico Complementario. - El Plan Urbanístico Complementario que se presente

para proyectos especiales de fraccionamiento, para el régimen especial de fraccionamiento en áreas con tratamiento de transición agroubanística, o regularización de asentamientos humanos de hecho, deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

1. Datos generales del proyecto

- a) Nombre del proyecto, identificación del promotor o propietario y del profesional responsable.
- b) Ubicación, clave catastral, superficie, linderos y antecedentes de dominio.
- c) Clasificación, uso de suelo, tratamiento urbanístico y demás condiciones aplicables conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

2. Antecedentes y justificación

- a) Descripción del estado actual del predio y justificación del Plan Urbanístico Complementario.
- b) Relación con la planificación cantonal vigente.
- c) Identificación de la actuación propuesta y definición expresa de su alcance, indicando si únicamente desarrolla el modelo de gestión del proyecto o si plantea modificaciones a las condiciones urbanísticas vigentes.

3. Delimitación y diagnóstico

- a) Delimitación georreferenciada del área de intervención.
- b) Características topográficas, físicas, ambientales, hidrológicas y paisajísticas relevantes.
- c) Identificación de riesgos, pendientes, cauces, áreas de protección, servidumbres, afectaciones y restricciones.
- d) Accesibilidad, conectividad vial y disponibilidad o factibilidad de servicios básicos.

4. Propuesta urbanística y modelo de gestión

- a) Descripción general del proyecto y cuadro de áreas.
- b) Propuesta de fraccionamiento o lotización, incluyendo número de lotes, superficies y condiciones de implantación.
- c) Etapas de desarrollo, cuando corresponda.
- d) Modelo de ocupación del suelo y definición de áreas privadas, comunales, verdes, equipamientos, vías, áreas de protección y demás componentes del proyecto.

5. Estructura vial y movilidad

- a) Accesos, trazado vial interno y conexión con la red vial existente o proyectada.
- b) Características básicas de las vías y condiciones de circulación peatonal, vehicular y de emergencia.
- c) Obras viales necesarias y tratamiento superficial propuesto.

6. Servicios básicos e infraestructura

- a) Sistemas de agua potable, alcantarillado o soluciones equivalentes, manejo de aguas lluvias, energía eléctrica y residuos sólidos.
- b) Obras de infraestructura requeridas para el proyecto.
- c) Factibilidades, autorizaciones o informes de las entidades competentes, cuando correspondan.

7. Gestión ambiental y riesgos

- a) Identificación de impactos ambientales y riesgos naturales o antrópicos.
- b) Medidas de prevención, mitigación, control y protección ambiental.
- c) Condiciones para el manejo de escorrentías, erosión, residuos, cobertura vegetal, movimientos de tierra y áreas sensibles.

8. Cargas urbanísticas y obligaciones

- a) Determinación de cargas urbanísticas, cesiones, obras, mitigaciones, compensaciones y beneficios aplicables.
- b) Aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos, cuando corresponda.

9. Compatibilidad normativa y aprobación

- a) Determinación expresa de si el Plan Urbanístico Complementario modifica o no el régimen urbanístico vigente.
- b) Cuando no modifique el componente estructurante ni urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrá ser aprobado por la Dirección de Planificación.
- c) Cuando implique modificaciones relevantes al uso de suelo, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, densidad, ocupación, estructura vial u otras condiciones urbanísticas, deberá seguir el procedimiento de aprobación ante el Concejo Municipal.

- d) La transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano requerirá el procedimiento correspondiente mediante Plan Parcial y aprobación por ordenanza.

10. Cartografía y anexos técnicos

El Plan Urbanístico Complementario deberá incluir, como mínimo:

- a) Planos de ubicación, delimitación, topografía, afectaciones, riesgos y áreas de protección.
- b) Ortofotografía.
- c) Planos de fraccionamiento o lotización, estructura vial, infraestructura y etapas de desarrollo, cuando correspondan.
- d) Cuadro general de áreas.
- e) Memorias técnicas, factibilidades, informes, autorizaciones y demás documentos requeridos según la naturaleza del proyecto.

La presente estructura constituye un contenido mínimo referencial. La Dirección de Planificación podrá requerir estudios, planos, diseños, informes, medidas de mitigación, garantías u otra documentación adicional cuando la ubicación, magnitud, complejidad, impacto territorial, demanda de servicios, condiciones ambientales, riesgos o características particulares del proyecto así lo justifiquen.

Art. 64. Refórmese el Artículo 349 de la siguiente manera:

Art. 349.- Retiros y aceras. - En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores.

1. En retiros de zonas residenciales, se priorizará la implantación de jardines y siembra de árboles.
2. En aceras donde haya presencia de arbolado urbano el propietario frentista deberá cuidar y mantener el arbolado implantado.
3. En retiros frontales no se permitirá la construcción de estacionamientos cubiertos.
4. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales y posteriores en planta baja, hasta una altura máxima de 3,50 m, medida desde el nivel natural del terreno, siempre que las terrazas generadas no sean accesibles. El adosamiento no podrá superar el 50 % de la longitud del lindero correspondiente y deberá ejecutarse en un solo cuerpo constructivo. Este

aprovechamiento urbanístico adicional estará sujeto, en todos los casos, al pago por concepto de concesión onerosa de derechos.

5. En terrenos con pendientes negativas de hasta 30 grados, los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 m., medida desde el nivel natural del terreno y como losa inaccesible. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50 % de la dimensión del lindero a adosarse.

6. Lotes menores a 89 m², serán considerados como zonificación especial sin retiros, que aseguren la mayor ventilación e iluminación natural, factibles; un máximo de 3 pisos de edificación y 9 metros de altura. El COS en planta baja será del 100% y COS total 300%.

7. Lotes con frente mayor que el fondo en una relación de 2:1 o superior, no se exigirá retiro posterior, en su defecto se exigirá un retiro lateral de 3 metros mínimo conforme lo determine la zonificación del sector.

8. En terrenos irregulares el retiro será considerado en el lado menor, respetando el COS PB y COS TOTAL.

Art. 65. Refórmese el Artículo 349 de la siguiente manera:

Art. 350.- Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Para predios que colinden con ríos, esteros, quebradas o taludes fuertes, los cerramientos se implantarán respetando la franja de protección correspondiente, lo que garantizará la estabilidad del sitio, el acceso, la limpieza y el mantenimiento de estas áreas.

Para predios que colinden con áreas comunales, no se permitirá la construcción de puertas o ventanas en cerramientos o edificaciones que permitan acceso directo a dichas áreas.

En zonas de Protección Ecológica (PE), se prohíbe la ejecución de cerramientos continuos o de mampostería sólida que anulen la visibilidad y generen un impacto negativo en el paisaje, permitiéndose cerramientos de tipo ecológico y permeables que garanticen la conectividad biológica y no generen barreras visuales, priorizando el uso de cercas vivas con vegetación arbustiva nativa.

Art. 66. Refórmese el Artículo 351 de la siguiente manera:

Art. 351.- Volados. - Según los riesgos de seguridad y normativa de la CNEL, son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3,00 metros desde el nivel de la acera, siempre que respeten el retiro mínimo de los cables según lo indica las regulaciones de la CNEL; en construcciones de 2 pisos o más de altura que tengan proyectado balcones o voladizos, deberá ajustarse al detalle de la distancia de seguridad entre la edificación y la red eléctrica existente o proyectada, según las dimensiones establecidas en el Artículo 425; dichos balcones o voladizos pueden ser de hasta 1,20 metros de la línea de fábrica siempre que el ancho de la vía sea superior respete la distancia mínima establecida a conductores, barras, terminales o componentes eléctricos que pueden producir descargas eléctricas. En caso de que la vía sea menor a 10 metros, los volados serán de 0,80 metros y respete la distancia mínima señaladas en el Artículo 425, con respecto a conductores, barras, terminales o componentes eléctricos que pueden producir descargas eléctricas. Únicamente en vías peatonales iguales o mayores a 6,00 metros de ancho, se permitirá un volado de 0,30 metros hacia la vía, como protección de lluvia a la fachada, en vías de ancho menores no se permitirá volado alguno.

Los balcones o voladizos deberán mantener el retiro mínimo de 3,00 metros desde la línea medianera del predio. Tales elementos no podrán ocupar ni los retiros laterales ni los posteriores. Se permitirán volados frontales de 1,50 m. en planta alta en sectores con retiro frontal de 5 m. No se permitirá balcones o voladizos hacia las áreas comunales.

Art. 67. Refórmese el Artículo 354 de la siguiente manera:

Art. 354.- Cubiertas inclinadas. - En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.30 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.30 m y máximo de 2.40 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.70 m.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.30 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL).

Si las buhardillas, áticos o desvanes tienen una altura libre menor de 2.30 m, no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación.

La altura de entrepiso de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 4.20 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo centralidad o ciudad, la altura de locales podrá superar los 4.20 m.

En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

Art. 68. Refórmese el Artículo 356 de la siguiente manera:

Art. 356.- Definición de Planta Baja. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada para los que se considera que cada uno puede tener un máximo de 4.00 metros de altura.

La altura de entrepiso de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 4.20 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo centralidad o ciudad, la altura de locales podrá superar los 4.20 m.

En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB o Piso 1) hasta la

cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación, ni cubiertas ligeras que ocupen hasta el 50% del área del último piso, siempre que estas no cuenten con cerramientos perimetrales ni divisiones internas.

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

Se definirá como terreno relativamente plano, el que posea una pendiente referencial de hasta 10%, positivo o negativo y longitud de la pendiente referencial no mayor a 21 metros.

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

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

Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los seis (6) metros en el talud vertical. Para esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, deberá estar debidamente suscrita por un profesional competente en la materia y presentada como requisito previo para la aprobación de los planos estructurales.

Art. 69. Refórmese el Artículo 357 de la siguiente manera:

Art. 357. En edificaciones en volúmenes aterrazados. - Cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto.

Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal.

Art. 70. Refórmese el Artículo 358, incorporando el siguiente articulado:

Art. 358.1. Parqueaderos municipales.- Se entenderán como parqueaderos municipales aquellas infraestructuras destinadas al estacionamiento vehicular dentro del cantón, que sean de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de sus Empresas Públicas o de cualquier Entidad Adscrita al mismo, los cuales se localizarán de manera estratégica y equitativamente distribuidos dentro del territorio urbano, de acuerdo con las necesidades y estudios técnicos determinados por la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre y Tránsito EPMTSD en coordinación de la Dirección del Planificación del GADM Santo Domingo. Su construcción deberá considerar criterios de accesibilidad universal, sostenibilidad ambiental, seguridad ciudadana y optimización de la movilidad urbana.

Desde el momento en que los parqueaderos municipales inicien su funcionamiento, quedará prohibida la autorización e instalación de equipamientos similares en un radio de 500 metros a la redonda. Esta restricción incluye, explícitamente, la creación o ampliación de parqueaderos privados, así como el establecimiento o extensión de zonas tarifadas para estacionamiento en vía pública, comúnmente conocidas como zonas azules. Mientras dure la etapa de construcción de este tipo de equipamientos, los parqueaderos que se encuentren dentro del polígono de afectación podrán seguir operando temporalmente, sin embargo, una vez que inicie la etapa de operación sus actividades deberán concluir. Se excluye de esta restricción a los parqueaderos de centros comerciales y hoteles.

Esta medida busca garantizar la eficiencia y rentabilidad social de la inversión pública, evitar la congestión vehicular innecesaria y promover una distribución equilibrada del tránsito vehicular dentro del área urbana.

El incumplimiento de esta disposición podrá implicar sanciones administrativas según las normativas municipales vigentes, y su cumplimiento estará a cargo de la Dirección de Control Territorial.

Art. 71. Refórmese el Artículo 364, en su tercer párrafo, de la siguiente manera:

Art. 364.- Construcciones sismorresistentes. – La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa estructural utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. 72. Refórmese el Artículo 372, en su primer párrafo, de la siguiente manera:

Art. 372.- Zonas de Riesgo. - Son los territorios con alta exposición y alta susceptibilidad frente a una amenaza, cuyas condiciones desfavorables, no permiten el desarrollo seguro de los pueblos y en este son necesarios adoptar políticas e implementar medidas para reducir los riesgos en el territorio.

La reducción del riesgo transita por diversas escalas de la planificación del desarrollo en niveles que van desde el nacional hasta el local, pasando por el sectorial y el territorial.

Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.

Las Resoluciones, Boletines, Alertas, Avisos y Mapas temáticos de Riesgos emitidos por el Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, son mandatorios; por tanto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, velará por su estricta aplicación.

Para los casos en los que un predio esté afectado por la zonificación de riesgos establecido por el PDOT 2050, la habilitación del aprovechamiento urbanístico (uso, fraccionamiento, edificabilidad) procederá bajo el respectivo Informe Técnico de la Unidad de Riesgos del GADM Santo Domingo, o en su defecto, la Autoridad Nacional en Gestión del Riesgo de Desastres en caso de requerirse, que realizará un diagnóstico o evaluación de las amenazas a las que estaría expuesto el sitio de interés, la vulnerabilidad de la población, la información geográfica existente, se realizará inspección en sitio, a fin de catalogar como zona de riesgo mitigable o no mitigable al sector. En caso de existir un Informe Técnico de Riesgos Favorable se permitirá la habilitación del aprovechamiento urbanístico que corresponderá al código de edificabilidad **D-123-80**, y el uso de suelo corresponderá a la zonificación de uso más cercana, exceptuando las zonas de riesgo declaradas por la Autoridad Nacional en Gestión del Riesgo de Desastres, donde se permitirá únicamente el uso residencial preestablecido y el uso comercial dentro de las Zonas de "Amenaza Baja", o en su defecto, se acogerá a lo que se dictamine en la resolución emitida por la Autoridad Nacional en Gestión del Riesgo de Desastres.

Obligatoriamente, se solicitará estudio de suelo con la finalidad de sondear el subsuelo y garantizar que el suelo de interés brinde las características de soporte y seguridad adecuadas.

No se permitirá el desarrollo de proyectos urbanísticos en rellenos que no hayan sido construidos utilizando técnicas civiles adecuadas.

Art. 73. Refórmese el Artículo 387, de la siguiente manera:

Artículo 387.- Cuadro de títulos y sellos de aprobación. - El cuadro de títulos y sellos de aprobación se detallan a continuación:

1. Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción o urbanización deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
2. Sellos de Aprobación: Los planos de construcción o de urbanización deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15m.

1. Clave catastral.
2. Nombre del proyecto.
3. Ubicación del proyecto.
4. Nombre, número de cédula y firma del propietario o representante legal.
5. Nombre, número de cédula y firma del profesional responsable; número de registro para el ejercicio profesional en el Cantón (de existir).
6. Título de la lámina.
7. Escala o escalas.
8. Fecha.
9. Número de lámina.
10. Cuadro de áreas.
11. Uso del proyecto.
12. Tipo de proyecto: Construcción nueva, Ampliación, Regularización o modificación.

En proyectos con varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

- LV Planos levantamientos
- UR Planos urbanos
- PS Planos paisajísticos
- VI Planos viales
- AQ Planos arquitectónicos
- ES Planos estructurales
- HS Planos hidráulicos y sanitarios
- EE Planos eléctricos y electrónicos
- MC Planos mecánicos
- DT Planos de detalle
- EP Planos espaciales.

Art. 74. Refórmese el Artículo 388, modificando sus literales en los siguientes términos:

Art. 388.- Contenido mínimo de los proyectos. –

1. Diseño Arquitectónico. Para la aprobación de un proyecto, los requisitos mínimos exigidos serán:
 - e) **Cuadro de Áreas:** Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo en el que conste:
 - i. Área total del terreno
 - ii. Área construida en Planta Baja
 - iii. Área total construida
 - iv. Área útil en Planta baja
 - v. Área útil total
2. Diseño Estructural: Para la aprobación de un proyecto, los requisitos mínimos exigidos serán:
 - b) Memoria técnica estructural:
 - i. Utilidad y descripción del proyecto.
 - ii. El sistema estructural escogido.
 - iii. Los parámetros utilizados para definir las fuerzas sísmicas de diseño.
 - iv. El espectro de diseño o cualquier otro método de definición de la acción sísmica utilizada.

- v. Valor del cortante basal y especificar los coeficientes usados. NEC_-SE_DS 6.3.4., o normativa legal vigente.
- vi. Propiedades de los elementos estructurales usados en el modelo. (f_c , módulo de elasticidad, etc.).
- vii. Combinaciones de cargas usadas.
- viii. Especificar secciones usadas (dimensiones, inercias agrietadas, materiales).
- ix. Cuadro de modos de vibración. (revisar los resultados, interpretarlos y llegar a una conclusión técnica), (UX, UY, RZ, Sum UX, Sum UY, Sum RZ). El periodo fundamental no podrá exceder el 30% del periodo calculado según la Norma Ecuatoriana de la Construcción.
- x. Comprobación de participación de masas en análisis modal.
- xi. Comprobación de cortante basal estático y dinámico de acorde a la Norma Ecuatoriana de la Construcción.
- xii. Gráfica de derivas finales. (La deriva máxima para cualquier piso no excederá los límites de deriva inelástica establecidos en la Norma Ecuatoriana de la Construcción.). Para el caso de estructuras de hormigón armado, el chequeo debe realizarse con secciones agrietadas según los coeficientes que establece la Norma Ecuatoriana de la Construcción.
- xiii. Colocar las solicitaciones de vigas, columnas, plintos.
- xiv. Presentar evidencia de diseños de los elementos soportantes, (cuantías requeridas o radios demanda/capacidad).
- xv. Evidencia de diseño de la cimentación (momentos, esfuerzos en el suelo).
- xvi. Presentar los esfuerzos en la cimentación producidos por los dos estados de cargas principales.
- xvii. Conexiones columna fuerte, nudo fuerte, viga fuerte a corte y punzonamiento, pero débil a flexión. NEC-SE-HM 2.4., NEC-SE-HM 5.7; en acero NEC-SE-AC (Estructura Acero), considerando el ACI318.
- xviii. Para ser aceptable la utilización de la viga banda, ésta debe tener un peralte no menor a 0.25m, o como disponga la Norma Ecuatoriana de la Construcción.
- xix. Los diseños sismorresistentes con estructuras que contemplen vigas bandas (embebidas), se aceptarán hasta un máximo de 3 losas.
- xx. El tipo, características y parámetros mecánicos de suelo de cimentación considerado (estipulado en la memoria del estudio geotécnico).
- xxi. Cálculo de la cimentación.

Art. 75. Refórmese el Artículo 390, de la siguiente manera:

Art. 390.- Escalas. - La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de dibujo	Escalas
Planos de diseño urbano y habilitación de suelo. (levantamientos planimétricos y topográficos; integración y reajuste de predios; unificación de predios; fraccionamiento, partición o subdivisión; y, urbanizaciones)	1: 10.000
	1: 5.000
	1: 2.000
	1: 2.500
	1: 1.000
	1: 500
	1: 400
Planos de diseño arquitectónico y especialidades. (implantación, plantas, elevaciones y cortes.)	1: 250
	1: 500
	1: 400
	1: 250
	1: 200
Planos de detalle.	1:100
	1:50
	1:50
	1:25
	1:20
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares.	1:10
	1:5
	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla.
	Horizontal: 1:1.000
	Vertical: 1:100
Diseño geométrico horizontal de vías	1:1.000
Diseño geométrico vertical de vías	Horizontal: 1:1.000 Vertical: 1:100

Art. 76. Refórmese el Artículo 410, modificando sus literales en los siguientes términos:

Art. 410.- Especificaciones mínimas para el diseño de vías. - Las normas de diseño geométrico de las vías deben cumplir con las siguientes disposiciones y con lo establecido en el Régimen del Suelo de Santo Domingo.

1. Acera:

- a) Para determinar el ancho total de una acera, se debe considerar 1,50 m. como base del ancho mínimo para la circulación de los peatones y variar de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones, de conformidad con lo señalado en el Régimen de Suelo del cantón Santo Domingo.

Art. 77. Refórmese el Artículo 410, corrigiendo la numeración del inciso de “Características mínimas de vías”, separando a nueva numeración después del ítem d), y clasificándolo como un nuevo inciso con una nueva numeración, de la siguiente manera:

- b) 10. Características mínimas de vías
- c) Especificaciones mínimas de vías
- d) **Vías urbanas.** Secciones transversales tipo.
- e) **Vías rurales.** Secciones transversales tipo.

Art. 78. Refórmese el Artículo 422, en el literal a, de la siguiente manera:

- a) Población de Diseño: Se condicionará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico y de las edificaciones del cuadro de requerimientos mínimos de estacionamientos, establecido en el Artículo 754.

Art. 79. Refórmese el Artículo 442 de la siguiente manera:

Art. 442.- Uso del suelo para las nuevas Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS). – Todas las Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) que se declaren después de la presente ordenanza, independientemente del Gobierno Autónomo Descentralizado que las declare, obligatoriamente deberán ser reportadas al GAD Municipal de Santo Domingo, para su actualización de uso de suelo, el cual será clasificado como Uso de Protección Ecológica (PE), por parte de la Dirección de Planificación. Las actividades específicas y el

aprovechamiento urbanístico que se puedan realizar en dichas áreas estarán definidos en la ordenanza específica correspondiente, y en caso de no existir las actividades específicas en la ordenanza, se aplicarán las actividades establecidas bajo el Uso de Protección Ecológica del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 80. Refórmese el Artículo 451 de la siguiente manera:

Art. 451.- Áreas de iluminación y ventilación en locales. - Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural, por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior, excepto baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, establecidos en la Sección II, del Capítulo IV, Subtítulo IV.

Para iluminación, el área mínima total de ventanas será el 20% de la superficie útil del local; Para ventilación, el área mínima será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art. 81. Refórmese el Artículo 456 de la siguiente manera:

Art. 456.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales. - Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 12 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 metros, hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6 metros la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

En lotes esquineros se podrá considerar patios para iluminación y ventilación, en el lugar del retiro establecido en el Informe de Regulación Urbana, siempre y cuando cumpla con las dimensiones y condiciones señaladas en los párrafos anteriores. Además, dicho patio de iluminación debe estar ubicado en la esquina del lote que se encuentra adosado en los predios vecinos, y en este patio no podrá ubicarse la escalera ni ningún tipo de construcción, es decir, debe quedar totalmente libre, desde la planta baja hasta el último piso.

Art. 82. Refórmese el Artículo 458, de la siguiente manera:

Art. 458.- Servidumbre de iluminación y ventilación. - Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para tener patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector.

No se puede tener ningún tipo de ventana, balcones, miradores o terrazas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que se interponga una distancia de tres (3) metros, la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos, en concordancia con lo establecido en el artículo 922 del Código Civil.

Art. 83. Refórmese el Artículo 460, en el numeral 2, de la siguiente manera:

2. Talleres o fábricas donde se produzcan emanaciones gaseosas o polvo en suspensión y en concordancia con lo dispuesto en el Capítulo V, Sección XI que refiere a la Implantación Industrial.

Art. 84. Refórmese el Artículo 465 de la siguiente manera:

Art. 465.- Escaleras de seguridad.- Los edificios que por su altura o uso tengan alto riesgo deben tener escaleras de seguridad, que se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo IV, Sección VI que refiere a la Protección contra incendios y otros riesgos.

Art. 85. Refórmese el Artículo 548 de la siguiente manera:

Art. 548.- Protección contra incendios. - Las edificaciones de vivienda cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo IV, Sección VI que refiere a Protección contra incendios y otros riesgos de la presente normativa y las que establezcan el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Santo Domingo.

Art. 86. Refórmese el Artículo 569 de la siguiente manera:

Art. 569.- Escaleras. - Además de lo especificado en el Capítulo IV, Sección III, que refiere a Circulaciones Interiores y Exteriores de la presente Normativa, cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Los tramos deben ser rectos, separados por descansos y tener pasamanos en sus dos lados;

2. El ancho mínimo útil debe ser 1.80 m. libres por cada 180 alumnos o fracción. De existir más alumnos se aumentará el número de escaleras;
3. El número de alumnos se debe calcular de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que sirva cada escalera;
4. La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras debe cumplir con lo dispuesto en el Capítulo IV, Sección VI que refiere a Protección contra incendios y otros riesgos;
5. En planta baja las escaleras deben comunicar directamente a patios, vestíbulos o pasillos;
6. Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, deben estar a una longitud no menor a 1 1/2 del ancho útil del tramo de escaleras y abrir hacia el exterior; y,
7. En planteles nocturnos, las escaleras deben equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.

Las escaleras deben tener máximo 10 contrahuellas entre descansos, huellas no menores a 0,28 metros, ni mayor de 0,34 metros y contrahuellas máximo de 0,18 metros. Ninguna puerta debe colocarse a más de 25 metros de la escalera que le dé servicio. Las escaleras deben construirse íntegramente con materiales incombustibles.

Art. 87. Refórmese el Artículo 570 de la siguiente manera:

Art. 570.- Pasillos. - El ancho de pasillos para aulas no debe ser menor a 1,80 metros libres. Las circulaciones peatonales deben ser cubiertas y considerar lo estipulado en el Capítulo IV, Sección III, que refiere a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 88. Refórmese el Artículo 575 de la siguiente manera:

Art. 575.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento debe ser establecido de conformidad al Art. 754, Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por Usos del Régimen del Suelo.

Art. 89. Refórmese el Artículo 584, en su último párrafo, de la siguiente manera:

No se admiten escaleras compensadas en los descansos. Considerar lo establecido en el Artículo 464, referente a Escaleras (Referencia NTE INEN 2249:00).

Art. 90. Refórmese el Artículo 585 de la siguiente manera:

Art. 585.- Rampas. - Las rampas para uso peatonal deben cumplir lo estipulado en el Art. 466, referente a Rampas fijas (Referencia NTE INEN 2245:00).

Art. 91. Refórmese el Artículo 593 de la siguiente manera:

Art. 593.- Estacionamientos. - El número de estacionamientos para Edificaciones de Salud se debe calcular de acuerdo a lo establecido en el Art. 754, Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos.

Art. 92. Refórmese el Artículo 597, en el primer párrafo, de la siguiente manera:

Art. 597.- Protección contra incendio. - A más de lo estipulado en el Capítulo IV, Sección VI referida a Protección contra incendios y otros riesgos, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

Art. 93. Refórmese el Artículo 599 de la siguiente manera:

Art. 599.- Circulaciones interiores y galerías. - Se debe considerar lo dispuesto en el Capítulo IV, Sección III de esta Normativa, entendiéndose como galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados de los centros comerciales.

Art. 94. Refórmese el Artículo 610 de la siguiente manera:

Art. 610.- Estacionamientos en comercios. - El número de estacionamientos por área útil de comercios se debe calcular de acuerdo con lo establecido en el Art. 754, Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Art. 95. Refórmese el Artículo 622 de la siguiente manera:

Art. 622.- Estacionamientos en oficina. - El número de estacionamientos por área útil de oficinas se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo. Deben cumplir las disposiciones del Capítulo V, Sección XV, que refiere a Estacionamientos y edificaciones de estacionamientos.

Art. 96. Refórmese el Artículo 644 de la siguiente manera:

Art. 644.- Estacionamientos. - El número de estacionamientos por tipo de alojamiento se debe calcular de acuerdo a lo establecido en el Art. 754, Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Art. 97. Refórmese el Artículo 649, en su último párrafo, de la siguiente manera:

De existir pórticos o arquerías, éstos no deben disminuir el ancho mínimo fijado. Además, cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo IV, Sección IV que refiere a Accesos y Salidas.

Art. 98. Refórmese el Artículo 653, en el numeral 6, de la siguiente manera:

6. Además, cumplirán con lo establecido en el Capítulo IV, Sección III que refiere a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 99. Refórmese el Artículo 654, en el numeral 6, de la siguiente manera:

6. Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección que no se contrapongan a las señaladas, en este artículo. Y, además, se debe cumplir con lo establecido en el Art. 461, referente a Corredores y Pasillos.

Art. 100. Refórmese el Artículo 655, en el numeral 11, de la siguiente manera:

11. Además, se debe cumplir con lo estipulado en el Capítulo IV, Sección III que refiere a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 101. Refórmese el Artículo 657 de la siguiente manera:

Art. 657.- Ventilación. - El volumen mínimo del local se debe calcular a razón de 7 metros cúbicos por espectador, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la renovación del aire. Además, se debe cumplir lo establecido en el Capítulo IV, Sección II que refiere a Iluminación y Ventilación de locales.

Art. 102. Refórmese el Artículo 682, en el numeral 3, de la siguiente manera:

3. De existir butacas sobre las gradas, se deben ajustar a lo establecido en el Capítulo V, Sección VIII, Art. 655, referido a Salas de Espectáculos.

Art. 103. Refórmese el Artículo 685 de la siguiente manera:

Art. 685.- Accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida en lugares de espectáculos deportivos. - Se debe cumplir lo establecido en el Capítulo IV, Secciones III y IV. Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicación de discapacitados motores, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso. Para ello, se debe retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una plaza única libre de 1,20 metros para ubicar una silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio debe ser alternada, evitando zonas segregadas y obstruir la salida.

Art. 104. Refórmese el Artículo 687 de la siguiente manera:

Art. 687.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento para los edificios de espectáculos públicos se debe calcular de acuerdo al Art. 754, Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Art. 105. Refórmese el Artículo 714 de la siguiente manera:

Art. 714.- Facilidades para discapacitados. - Se debe cumplir con lo establecido en el Capítulo IV, Secciones III y IV, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas, para lo cual debe darse acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado y proveerse de vestuarios y aseos adecuados con dimensiones mínimas de 2 metros por 2 metros.

Art. 106. Refórmese el Artículo 731, en el primer párrafo, de la siguiente manera:

Art. 731.- Estacionamientos. - El número de estacionamientos para edificios industriales se calculará según lo establecido en el Art. 754, Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Art. 107. Refórmese el Artículo 776 de la siguiente manera:

Art. 776.- Estacionamiento fuera del predio. - En edificaciones existentes que no cuenten parcial o totalmente con los estacionamientos exigidos por la norma, se podrán proveer en otro predio propio o arrendado, situado a no más de 300 metros del acceso principal de la edificación.

Para emisión de Informe de Uso de Suelo en dichas edificaciones, el propietario deberá presentar:

1. Certificado del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad de dominio del inmueble propuesto para estacionamientos o Contrato de arrendamiento protocolizado del terreno arrendado, con un plazo no menor a cinco años.
2. Plano de ubicación del terreno propio o arrendado, indicando la distancia respecto de la edificación, memoria fotográfica de los estacionamientos habilitados, que demuestren el cumplimiento de cantidad requerida por la norma y la disponibilidad de accesos y salidas vehiculares, seguridad, servicios y señalética horizontal y vertical.

Art. 108. Refórmese el Artículo 777 de la siguiente manera:

Art. 777.- Protección contra incendios. - Los locales de estacionamiento público o privado se deben aislar de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros cortafuegos, a menos que los edificios vecinos se hallen a una distancia mayor o igual a 6 metros. Los locales deben cumplir las disposiciones del Capítulo IV, Sección VI, de esta Normativa y las normas que exija el Benemérito Cuerpo de Bomberos para cada caso en particular.

Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio con otros usos se deben construir íntegramente con materiales contra incendio.

Art. 109. Refórmese el Artículo 780 de la siguiente manera:

Art. 780.- Alcance. - Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas en el Capítulo V, Sección VIII, referida a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

Art. 110. Refórmese el Artículo 785 de la siguiente manera:

Art. 785.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en el Art. 754, Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Art. 111. Refórmese el Artículo 803, añadiendo un nuevo inciso para "Requisitos para certificación de linderos de predios rurales aprobados por el municipio", de la siguiente manera:

Requisitos para certificación de linderos de predios rurales aprobados por el municipio:

1. Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas);
2. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo;
3. Formulario de solicitudes varias Alcaldía; indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
4. Copia simple de escritura debidamente registrada o certificado sellado emitido por la cooperativa o urbanización, con singularización de lote, sus linderos y dimensiones y el tiempo de ocupación;
5. Certificado de gravámenes original, con historial de ventas y actualizado;
6. En el caso de que el predio tenga inconsistencias, deberá adjuntar 2 planos originales que contengan el levantamiento planimétrico georreferenciado, con firma de responsabilidad técnica y firma de propietario/s o representante legal, adicional archivo digital georreferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

En caso de existir excedentes, o para predios que no estén aprobados por el GAD Municipal de Santo Domingo, el trámite pasará a ser competencia de la Autoridad Agraria Nacional o de la institución competente, situación que se le informará al usuario.

Art. 112. Refórmese el Artículo 803, corrigiendo los “Requisitos para certificación de linderos de predios urbanos aprobados por el municipio” de la siguiente manera:

Requisitos para certificación de linderos de predios urbanos aprobados por el municipio

1. Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
2. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo;
3. Formulario de solicitudes varias Alcaldía; indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;

4. Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, firmada por el o los propietarios del predio o su representante(s) legal, en el cual hará constar el requerimiento específico, correo electrónico, teléfono convencional o celular y clave catastral;
5. Copia simple de escritura debidamente registrada o certificado sellado emitido por la cooperativa o urbanización, con singularización de lote, sus linderos y dimensiones y el tiempo de ocupación;
6. Certificado de gravámenes original y actualizado con historial de movimientos;
7. En el caso de que el predio no conste en planos urbanísticos aprobados por el municipio, o tenga inconsistencias, deberá adjuntar 2 planos originales que contengan el levantamiento planimétrico georreferenciado, con firma de responsabilidad técnica y firma de propietario/s o representante legal, adicional archivo digital georreferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

En caso de existir excedentes en el predio, estos deberán regularizarse conforme a la normativa de regulación de excedentes vigente aplicable.

La Dirección de Planificación o instancia que haga sus funciones, tiene la obligación de atender la certificación solicitada en el término de cinco días de haber ingresado a dicha dirección, la correspondiente petición.

Art. 113. Refórmese el Artículo 803, corrigiendo los “Requisitos para otorgar certificado de ubicación de predios urbanos y rurales” de la siguiente manera:

Requisitos para otorgar certificado de ubicación de predios urbanos y rurales:

1. Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas);
2. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo;
3. Formulario de solicitudes varias Alcaldía; indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
4. Dos (2) copias de Planos del predio con firma de responsabilidad técnica y firma de propietario/s o representante legal, adicional archivo digital georreferenciado en el sistema de coordenadas

Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

La Dirección de Planificación, tiene la obligación de atender la certificación solicitada en el término de cinco días de haber ingresado a dicho departamento, la correspondiente petición. Certificación que tendrá un periodo de validez y vigencia de cuatro (4) años.

Art. 114. Refórmese el Artículo 803, corrigiendo los “Requisitos para extender certificado de jurisdicción” de la siguiente manera:

Requisitos para extender certificado de jurisdicción:

- a. Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas).
- b. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo;
- c. Formulario de solicitudes varias Alcaldía; indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
- d. Dos (2) copias de Planos del predio con firma de responsabilidad técnica y firma de propietario/s o representante legal, adicional archivo digital georreferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

La Dirección de Planificación, tiene la obligación de atender la certificación solicitada en el término de cinco días de haber ingresado a dicho departamento, la correspondiente petición. Certificación que tendrá un periodo de validez y vigencia de cuatro (4) años.

Art. 115. Refórmese el Artículo 803, corrigiendo los “Requisitos para el certificado de uso y compatibilidad de suelo” de la siguiente manera:

Requisitos para el certificado de uso y compatibilidad de suelo:

Para la obtención del Informe de Uso de Suelo, el solicitante deberá gestionarlo a través del sistema de Certificados en Línea, disponible en el Portal de Servicios del GAD Municipal de Santo Domingo. Para acceder al trámite, será obligatorio contar con un usuario y contraseña registrados en la plataforma institucional, y no mantener obligaciones económicas pendientes con el GAD Municipal de Santo Domingo.

La Dirección de Planificación, tiene la obligación de atender la certificación solicitada en el término de cinco días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición.

NOTA: Este certificado será de carácter obligatorio para toda actividad comercial, exceptuando a actividades que no cuenten o hagan uso de un establecimiento fijo en el territorio, tales como, servicios profesionales, taxistas, vendedores ambulantes, entre otras con semejantes características.

Art. 116. Refórmese el Artículo 803, corrigiendo la numeración del inciso de “Requisitos para instalación y renovación de publicidad y propaganda”, separando la numeración desde el numeral 6, y clasificándolo como un nuevo inciso con una nueva numeración, de la siguiente manera:

Requisitos para la emisión de Informe Técnico de Riesgos:

1. Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
2. En caso de un lote: croquis de ubicación, con número de manzana, número de lote y nombre de calles, si el predio no consta en planos urbanísticos aprobados por el GAD Municipal, colocar el número de medidor más cercano o las coordenadas del sitio (WGS 84 / UTM Zona 17 Sur). Y en caso de algún sector específico, incluir el polígono con las debidas coordenadas WGS 84 / UTM Zona 17 Sur.
3. En caso de urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones: Levantamiento Topográfico, Plano Urbanístico implantado y georreferenciado en el sistema de coordenadas WGS 84 / UTM Zona 17 Sur, en formato físico y digital.

La Dirección de Planificación, tiene la obligación de emitir el Informe Técnico de Riesgos en el término de diez días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición.

Art. 117. Refórmese el Artículo 803, corrigiendo los “Requisitos para la certificación del Plan de Contingencia para espectáculos o eventos de concentración masiva” de la siguiente manera:

Requisitos para la certificación del Plan de Contingencia para espectáculos o eventos de concentración masiva.

El Plan de Contingencia contendrá como mínimo:

1. Datos generales del espectáculo o evento de concentración masiva
 - 1.1. Artistas nacionales y extranjeros (en caso de aplicar)
2. Aforo e instalaciones desmontables
 - 2.1. Detalle del aforo
 - 2.2. Detalle de las instalaciones desmontables

3. Cronograma del evento
4. Identificación de amenazas y posibles riesgos
 - 4.1. Amenazas identificadas
 - 4.2. Posibles riesgos
5. Responsables de la coordinación ante conatos / emergencias
6. Componentes de atención de emergencias
7. Indumentaria de las brigadas y organizadores del evento
8. Mecanismo de alerta y equipos de comunicación
9. Protocolos generales y específicos
 - 9.1. Flujograma de atención del conato / emergencia
 - 9.2. Cadena de llamadas y responsable (s) de realizar las llamadas al ECU – 911
 - 9.3. Responsable/s de la activación de la alarma y mantenimiento
 - 9.4. Distribución de áreas y asignación de responsabilidades para la evacuación
10. Identificación de recursos internos
 - 10.1. Recursos para emergencias
 - 10.2. Señalética de evacuación y de seguridad
 - 10.3. Extintores contra incendios
11. Identificación de recursos externos
12. Croquis
 - 12.1. Croquis del lugar que contiene: parqueadero (s), camerino (s), escenario (s), bar (es), baños, lugar destinado para público, área para personas de atención prioritaria, área para autoridades en caso de existir, entradas y salidas al local, y demás sectores de acuerdo a las actividades del evento.
 - 12.2. Croquis con las amenazas detectadas, recursos internos, rutas de evacuación, puntos de encuentro, entre otras seguridades identificadas según corresponda
 - 12.3. Para espectáculos tales como desfiles en las calles, pregón de fiestas, competencias atléticas, ciclismo, automovilismo u otras similares, presentar un mapa con todo el recorrido y las seguridades para este tipo de eventos.
13. Firma del profesional que elaboró el plan de contingencia

14. Acta de compromiso de implementación del plan de contingencia

Además, deberá contar con los siguientes requisitos para la presentación y aprobación:

REQUISITOS	Aforo 50 - 499	Aforo
Formulario de Solicitudes varias Alcaldía firmada por el Organizador responsable del evento.	X	X
Presentar 3 Planes de Contingencia en el formato proporcionado por el GADM de Santo Domingo, estos deben ser entregados impresos y firmados, por el Organizador responsable del evento y el profesional que elaboro el Plan. a) Instituciones o personas particulares: El profesional que elabora el Plan de Contingencia debe estar registrado en la SENESCYT con carreras tales como: Gestión de Riesgos, Seguridad Industrial, Seguridad y Salud Ocupacional, Prevención de riesgos laborales o carreras afines. b) Instituciones Públicas: Se requiere copia de la acción de personal, contrato o nombramiento del Organizador Responsable del Evento y funcionario que elaboró el Plan de Contingencia.	X	X
Copia del Permiso del Benemérito Cuerpo de Bomberos (Permiso Ocasional de Funcionamiento).	X	X
Copia del Certificado de Uso de Suelo o Permiso de Ocupación de Espacio Público ; emitida por la Entidad que corresponda.	X	X
Copia del Permiso para celebrar eventos en el cantón Santo Domingo emitido por la Empresa Pública de Construcciones, vivienda y de aseo de Santo Domingo EP-CONST, referente al servicio de barrido, limpieza y recolección para eventos públicos. Nota: Aplica para eventos públicos o privados que se realicen en ESPACIOS PÚBLICOS, dependiendo su ubicación.	X	X
Copia certificada del contrato con la Empresa que va a estar a cargo de la Seguridad.		X
Copia certificada del Contrato y Factura de la prestación de servicios de Atención Pre-Hospitalaria (ambulancia, brigadas prehospitales), conforme lo establece la tabla emitida por el Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias en resolución N° SNGRE-053-2019 y certificado emitido por el ACESS , en la que se avale que la ambulancia está calificada para la prestación de servicios de Soporte Vital Avanzado. Este requisito será de obligatorio cumplimiento, independientemente del aforo, para todos los eventos que involucren el uso de vehículos motorizados. En el caso de eventos deportivos, se deberá contar, como mínimo, con la presencia de personal paramédico.		X
Pago de \$2,50 por "Tasas retributivas por los servicios técnicos administrativos, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo presta a sus usuarios - Ordenanza Municipal No. M-080-VQM"; Artículo 3.- Tarifas, Numeral 10) Literal c) Certificación Plan de Contingencia.	X	X
OTROS REQUISITOS EN CASO DE QUE SE REQUIERA		
Copia del permiso de Cierre de Vías emitido por la Empresa Pública Municipal de Transporte y/o Agencia Nacional de Tránsito.	X	X
En caso de USO DE PIROTECNIA , Autorización del organismo competente.	X	X
Para casos de instalaciones montables y desmontables (Circos, escenarios, tarimas, plataformas, graderíos, rodeos, juegos mecánicos, entre otros), se deberá anexar el Informe técnico emitido y carta de responsabilidad, firmado con el número de registro de la SENESCYT de un profesional (Ingeniero Mecánico, Ingeniero eléctrico, Ingeniero Industrial o carreras afines), sobre el cumplimiento de la capacidad del espacio	X	X

y resistencia estructural que garantice la seguridad del público concurrente.		
Para eventos cuyas instalaciones no contemplen los servicios higiénicos necesarios, se deberá presentar la Copia certificada del Contrato y Factura de la empresa que brinde el servicio de sanitarios portátiles, tomando en consideración que por cada 100 personas debe existir en el sitio del evento, mínimo 1 servicio higiénico habilitado.	X	X

Conforme lo establecido en la **Resolución Nro. SGR-524-2023** es competencia de la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos aprobar los **planes para eventos deportivos con un aforo desde 5.001 personas**.

Los Planes de Contingencia se deberán ingresar con al menos con 15 días de anticipación para su correspondiente revisión, aprobación y cobro de tasas municipales, en caso de no cumplir con el tiempo estipulado, el trámite podrá ser rechazado.

Art. 118. Refórmese el Artículo 803, corrigiendo los “Requisitos para la certificación del Plan de Contingencia para espectáculos o eventos de concentración masiva” de la siguiente manera:

a) Trabajos varios: Permiso para ejecutar obras nuevas de hasta 40 m² en planta baja y una altura máxima de 3,50 metros, para ampliación o intervención en edificaciones existentes: construcción de cerramientos, modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación siempre que tengan planos aprobados, modificación de fachadas, obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, demoliciones, construcción de obras provisionales, colocación de puntos de línea de fábrica, niveles de bordillos, construcción de bordillos y aceras, colocación de tuberías, reconfiguración de aceras y calzadas, limpieza, desbroce y movimiento de tierras*, cambio o colocación de cubierta liviana (incluida estructura) por similar excluyendo la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural, debiendo presentar planos para aprobación y permisos de construcción.

Art. 119. Refórmese el Artículo 804, en el numeral 2, literal a, acápite ii y iii, de la siguiente manera:

ii. Para movimientos de tierra, el administrado deberá presentar la siguiente información técnica:

-Levantamiento topográfico del terreno en condiciones naturales o inalteradas.

-Cálculo de volúmenes de corte y relleno.

-Levantamiento topográfico final del terreno proyectado. El costo se establece en la ordenanza que regula las tasas municipales.

La tasa aplicable por este trámite será la establecida en la ordenanza que regula las tasas municipales correspondientes a los servicios técnicos-administrativos que presta el GAD Municipal de Santo Domingo.

lii. Para desbroces el administrado deberá presentar la siguiente información:

- Plan de mitigación y control de polvo, cuando la intervención se realice dentro del perímetro urbano, en el que se identifique claramente el área a intervenir. Dicho plan deberá estar suscrito por un ingeniero ambiental o profesional afín.
- Permiso, autorización o documento habilitante que acredite el uso de un sitio autorizado para la disposición del material resultante de la intervención, cuando corresponda.

La tasa aplicable por este trámite será la establecida en la ordenanza que regula las tasas municipales correspondientes a los servicios técnicos-administrativos que presta el GAD Municipal de Santo Domingo.

Art. 120. Refórmese el Artículo 807, cambiando la validez y vigencia del IPRUS de *“cuatro años o hasta que se actualice el PUGS”* a *“un (1) año fiscal o hasta que exista una actualización del PUGS”*.

Art. 121. Refórmese el Artículo 810, de la siguiente manera:

Art. 810.- Procedimiento para aprobación de urbanización. - La aprobación de urbanizaciones, y demás desarrollos sujetos a planificación previa requerirá, según corresponda, las siguientes fases administrativas:

1. Informe Básico o Previo.
2. Informe del anteproyecto.
3. Aprobación del proyecto definitivo.
4. Informe legal de Procuraduría Síndica; y,
5. Resolución de Alcaldía.

Los informes requeridos dentro del procedimiento serán emitidos por las distintas direcciones municipales competentes, en el ámbito de sus

respectivas atribuciones, previa revisión documental e inspección técnica al sitio cuando corresponda.

La Dirección de Planificación, la Dirección de Gestión Ambiental y las demás dependencias intervinientes establecerán, dentro del marco de sus competencias, los requisitos técnicos, legales y administrativos necesarios para la emisión de sus respectivos pronunciamientos. El incumplimiento de dichos requisitos, así como la falta de presentación de informes obligatorios, constituirá causal para la negación o suspensión del trámite solicitado.

Las observaciones, prevenciones, correcciones o requerimientos generados durante la sustanciación del proceso serán notificadas al administrado mediante el Sistema de Gestión de Procesos Internos – SIGEPRO, o el sistema institucional que lo sustituya, para su conocimiento y atención oportuna.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo difundirá a través de la página web institucional y demás medios oficiales de comunicación los requisitos vigentes para la aprobación de planos, proyectos urbanísticos, fraccionamientos y demás trámites relacionados, así como los deberes y obligaciones de los propietarios de suelo urbano y rural.

En todo trámite deberá observarse y cumplirse lo establecido en las Reglas Técnicas de Urbanismo y Arquitectura vigentes en esta ordenanza, así como la normativa cantonal y nacional aplicable.

Cuando corresponda, deberá incorporarse el informe emitido por la Dirección de Gestión Ambiental, el cual contendrá ortofotografía o insumo cartográfico equivalente con una antigüedad máxima de dos años, a fin de verificar las condiciones físicas del predio, su implantación y ubicación territorial.

Art. 122. Incorpórese el Artículo 810.1, de la siguiente manera:

Art. 810-1.- Procedimiento para Proyectos Especiales de Fraccionamiento en Suelo Rural de Expansión Urbana. - Los proyectos que superen el límite ordinario de subdivisión rural en suelo rural de expansión urbana requerirán:

1. Informe Básico o Previo.

2. Informe del anteproyecto y revisión previa del Plan Parcial o Plan Urbanístico Complementario de ser el caso.

3. Aprobación del Plan Urbanístico Complementario o Plan Parcial, según el alcance de la actuación propuesta.
4. Aprobación del proyecto definitivo.
5. Pago Concesión Onerosa de Derechos.
6. Informe legal de Procuraduría Síndica; y,
7. Resolución de Alcaldía.

Cuando el Plan Urbanístico Complementario tenga por objeto ordenar, justificar y viabilizar el modelo de gestión del proyecto especial de fraccionamiento, incluyendo la propuesta de lotización, etapas de desarrollo, trazado vial interno, accesos, provisión de servicios básicos, infraestructura requerida, medidas de mitigación, cargas urbanísticas aplicables y demás condiciones técnicas necesarias, sin modificar el componente estructurante ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, su aprobación corresponderá a la Dirección de Planificación.

Cuando el Plan Urbanístico Complementario implique una modificación sustancial del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, relacionada con cambio de uso de suelo, modificación de compatibilidades, incremento o variación del aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, densidad, ocupación del suelo, estructura vial pública o estructurante, estándares generales de habilitación del suelo, o cualquier otra condición que altere el régimen urbanístico previsto para el ámbito de intervención, su aprobación corresponderá al Concejo Municipal mediante ordenanza, previo informe técnico motivado de la Dirección de Planificación y el informe jurídico correspondiente.

Cuando la actuación tenga por objeto transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, será obligatoria la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial, de conformidad con la normativa vigente. Para este efecto, el predio deberá encontrarse ubicado dentro de la subclasificación de suelo rural de expansión urbana definida en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional, según el procedimiento que esta determine. El Plan Parcial deberá ser aprobado por el Concejo Municipal mediante ordenanza.

En los casos en que corresponda aprobación por parte del Concejo Municipal, sea mediante Plan Urbanístico Complementario o Plan Parcial, el proyecto definitivo únicamente podrá ser aprobado una vez que la ordenanza respectiva se encuentre aprobada y vigente, debiendo los estudios técnicos, diseños definitivos, cálculo de cargas urbanísticas,

obligaciones de infraestructura y demás requisitos ajustarse a las condiciones establecidas en dicha ordenanza.

Art. 123. Incorpórese el Artículo 810.2, de la siguiente manera:

Art. 810-2.- Procedimiento para Régimen Especial de Fraccionamiento en Áreas con Tratamiento de Transición Agrourbanística. - Los proyectos que superen el límite ordinario de subdivisión rural en suelo rural con tratamiento urbanístico denominado Transición Agrourbanística requerirán:

1. Informe Básico o Previo.
2. Informe del anteproyecto y revisión del Plan Urbanístico Complementario.
3. Aprobación del Plan Urbanístico Complementario, según su alcance.
4. Aprobación del proyecto definitivo.
5. Pago de la Concesión Onerosa de Derechos, cuando corresponda.
6. Informe legal de Procuraduría Síndica; y,
7. Resolución de Alcaldía.

La aprobación del Plan Urbanístico Complementario corresponderá a la Dirección de Planificación cuando su alcance se limite a ordenar, justificar y viabilizar el modelo de gestión del proyecto, incluyendo la propuesta de fraccionamiento, etapas de desarrollo, trazado vial interno, accesos, provisión de servicios básicos, infraestructura requerida, medidas de mitigación, cargas urbanísticas aplicables y demás condiciones técnicas necesarias, sin modificar el componente estructurante ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cuando del informe del anteproyecto y revisión del Plan Urbanístico Complementario se determine que la propuesta implica modificación del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, cambio de uso de suelo, modificación de compatibilidades, incremento o variación del aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, densidad, ocupación del suelo, estructura vial pública o estructurante, estándares generales de habilitación del suelo, o cualquier otra condición que altere el régimen urbanístico previsto para el ámbito de intervención, el Plan Urbanístico Complementario deberá ser aprobado por el Concejo Municipal mediante ordenanza, previo informe técnico motivado de la Dirección de Planificación y el informe jurídico correspondiente.

En los casos en que corresponda aprobación por parte del Concejo Municipal, el proyecto definitivo únicamente podrá ser aprobado una vez que la ordenanza respectiva se encuentre aprobada y vigente, debiendo los estudios técnicos, diseños definitivos, cálculo de cargas urbanísticas y demás requisitos ajustarse a las condiciones establecidas en dicha ordenanza.

Art. 124. Refórmese el Artículo 811 de la siguiente manera:

Art. 811.- Requisitos para el otorgamiento del informe básico. - Para la obtención del informe básico para la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado, a través del Centro de Atención Ciudadana del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, presentará en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

1. Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
2. Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica.
3. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo.
4. Copia simple de la escritura del simple inscrita en el Registro de la Propiedad;
5. Certificado original del Registro de la Propiedad actualizado con historial de ventas;
6. Plano Topográfico debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp. El plano topográfico deberá representar la forma original (del predio sin movimiento de tierras) en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos preexistentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y esteros, la ubicación de árboles de cualquier especie con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se encuentre en el predio, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atravesase el predio;
7. Memoria técnica descriptiva del proyecto.
8. Certificado de intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), patrimonio forestal nacional y zonas intangibles y categorización ambiental del proyecto, con sus respectivos anexos (Mapa de Intersección).

En el caso de nuevos proyectos urbanísticos y proyectos particulares de edificación, el curso de los recorridos hídricos que atraviesen el predio deberá respetarse conforme se establece las franjas de protección hídrica, para ello podrán solicitar en la Dirección de Planificación la cartografía temática que servirá como referencia para la elaboración de planos planimétricos y topográficos.

La Dirección de Planificación verificará en el sistema de geoinformación municipal y/o en la cartografía del PDOT 2050 los elementos naturales existentes (ríos dobles, ríos simples, áreas verdes, zonas de riesgos) que deben ser respetados estrictamente por los promotores y proyectistas a fin de precautelar cualquier forma de alteración antrópica de los cursos hídricos (encajonamientos, embaulamientos, y otras formas no sostenibles de gestión) de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 151 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos y Aprovechamiento del Agua, que menciona “Infracciones muy graves: 7. Obstruir el flujo natural de las aguas o modificar su curso, sin contar con autorización de Autoridad Única del Agua”.

La Dirección de Planificación, con la documentación completa, deberá en el término máximo de 15 días emitir el Informe Básico solicitado, el mismo que tendrá validez de un año desde la fecha de su emisión.

En caso de que el informe no fuere retirado del municipio en el plazo de dos meses, se declarará en abandono de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Administración Art. 212 y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que el municipio o empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada.

Art. 125. Refórmese el Artículo 812 de la siguiente manera:

Art. 812.- Informe de aprobación del anteproyecto. - Para la aprobación del anteproyecto, los interesados, a través del Centro de Atención Ciudadana del GAD Municipal, deberán presentar a la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista responsable, indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
2. Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica.

3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
4. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo.
5. Copia de la escritura del lote de terreno registrada;
6. Certificado original del Registro de la Propiedad actualizado con historial de ventas;
7. Informe Básico favorable, vigente, emitido por la Dirección de Planificación o instancia correspondiente;
8. Tres (3) copias del anteproyecto en escala apropiada, con la delimitación del predio, especificación de colindantes, con lo siguiente:
 - a) División de lotes, adosamientos y retiros.
 - b) Diseño de implantación del Equipamiento comunitario y áreas verdes,
 - c) Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilización y drenaje.
 - d) Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto.
 - e) Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos, en con referencia al cuadro siguiente:

CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	m2	PORCENTAJE
ÁREA DE AFECTACIONES (Franjas de protección de quebradas, esteros, ríos, oleoducto, poliductos, líneas de transmisión CNEL o similares).	m2	
ÁREA ÚTIL (Área total del terreno menos el área de afectaciones).	m2	100%
ÁREA VERDE Y COMUNAL	m2	15 %
ÁREA DE VÍAS	m2	%
ÁREA DE LOTES	m2	%
NUMERO DE LOTES		
DENSIDAD BRUTA	hab/ Ha	
DENSIDAD NETA	hab/ Ha	

9. Amojonamiento de manzanas, áreas verdes y comunales.
10. Informe de factibilidad para proyectos urbanísticos otorgada por la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre y Tránsito de Santo Domingo EPMT-SD con base en el Estudio de impacto de tránsito y transporte, elaborado por un profesional especialista en tránsito y transporte, que contemple: Planos de señalización vial, semaforización, conteo vehicular, diseño-vial, número de plazas de estacionamiento, accesibilidad para personas con discapacidad;
11. Informe de factibilidad de EPMAPA, CNEL, CNT. Proyecto de rasantes. Planos que contengan los diseños geométricos horizontal y vertical de calles y memoria técnica que incluya presupuesto y especificaciones.
12. En predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, se requiere permiso del nivel de gobierno responsable de las vías.
13. Para los proyectos de urbanización municipal de interés social que promueva el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, la dependencia municipal encargada y competente de la planificación territorial, podrá pedir cooperación técnica a la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre de Santo Domingo EPMT-SD, para la elaboración del Estudio de impacto de tránsito y transporte, y obtener el informe de factibilidad definitiva de EPMT-SD.
14. La Dirección de Planificación revisará, en todos los proyectos, que el anteproyecto no se encuentre implantado sobre vía pública o predios afectados por la trama vial o por proyectos contemplados en el PDOT 2050 y Planes Sectoriales, a través de la Unidad de Gestión de Riesgos, previa inspección en campo, se generará el Informe Técnico de Riesgos sobre la implantación del Proyecto, con el objetivo de evaluar la viabilidad del proyecto y asegurar su conformidad con la normativa vigente.

El anteproyecto deberá indicar la ubicación del área verde y de equipamiento comunal, de ser factible deberá encontrarse en solo cuerpo y centralizada o distribuida en áreas útiles que permitan la implantación de equipamientos, deberá implantarse en terreno firme y con acceso al menos a una vía pública. El Anteproyecto tendrá validez de dos años desde la fecha de su emisión. En caso de que no fuere retirado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo en el plazo de seis meses, se declarará en abandono de acuerdo a lo que establece el Art. 212 del Código Orgánico de Administración y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que la Municipalidad o las

empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada; pudiendo los interesados presentar nuevamente el anteproyecto.

Art. 126. Refórmese el Artículo 814 de la siguiente manera:

Art. 814.- Requisitos para aprobación de proyecto definitivo. - Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, Proyectos Especiales de Fraccionamiento en Suelo Rural de Expansión Urbana y Fraccionamiento en Áreas con Tratamiento de Transición Agro-urbanística, a través del Centro de Atención Ciudadana, se presentará a la Dirección de Planificación lo siguiente:

1. Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
2. Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica;
3. Copia simple de la escritura debidamente registrada;
4. Certificado de gravamen original del Registro de la Propiedad actualizado con historial de ventas;
5. Informe Básico o Previo favorable vigente, con toda la documentación.
6. Informe de aprobación del anteproyecto original con toda la documentación;
7. Aprobación de visto bueno de planos del sistema de prevención contra incendios aprobado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, en concordancia con el Art.331 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.
8. Autorización ambiental otorgada por la Autoridad Ambiental competente, de acuerdo con la escala, naturaleza e impacto del proyecto. Una vez presentada dicha autorización, la Dirección de Planificación remitirá el expediente a la Dirección de Gestión Ambiental y Fauna Urbana, o quien haga sus veces, para la emisión del Informe Técnico de Verificación de Correspondencia Ambiental, mediante el cual se revisará que la información

ingresada para la obtención de la autorización ambiental guarde correspondencia con el proyecto urbanístico definitivo, sus planos, actividades, área de intervención, etapas de ejecución, medidas de manejo ambiental, obras de infraestructura y demás componentes técnicos del proyecto.

El referido informe podrá ser favorable, observado o no favorable. En caso de existir observaciones, el administrado deberá subsanarlas previo a la aprobación del proyecto definitivo. La emisión de este informe no sustituirá ni modificará la autorización ambiental otorgada por la Autoridad Ambiental competente, sino que tendrá por objeto verificar su correspondencia técnica con el proyecto sometido a aprobación municipal.

9. Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes-comunales y equipamientos en función de las Reglas Técnicas de Urbanismo y Arquitectura y otros estudios especiales de ser requeridos;
10. Informes y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía;
11. Cronograma valorado de obras de infraestructura. de ser el caso se presentará por etapas. para establecer garantías; el cronograma valorado deberá estar elaborado en concordancia con el número de lotes y el cuadro de plazos para establecer obras de urbanización;
12. Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas verdes que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta (anexo los respectivos cuadros de linderos);
13. Para los proyectos urbanísticos en zonas especiales residenciales, o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los estudios, por parte de la EPMAPA-SD, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario;
14. Cinco (5) copias del proyecto de urbanización, escala 1:1.000, debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17

Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, •.dxf, •.shp.;

- a. Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:5.000 con coordenadas georreferenciadas (se utilizarán los puntos de control horizontal emitidos durante el otorgamiento del informe básico).
 - b. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo con escrituras y levantamiento planimétrico - topográfico;
 - c. División de lotes producto del diseño urbano. En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha, acotado los lotes en todos sus lados; (anexo los respectivos cuadros de linderos).
 - d. Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto, para lo cual se considerará 4 habitantes por unidad de vivienda;
 - e. En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional del SENESCYT, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales;
15. Presupuesto de obras de urbanización calculado con precio de mercado y cronograma valorado de trabajo de las obras que deberán estar concluidas para la devolución de las garantías;
 16. Informe de aprobación del proyecto de rasante y 2 copias de los planos aprobados.
 17. Amojonamiento de lotes, áreas verdes, recreativas y comunales.
 18. El estudio ambiental deberá obtener la aprobación de la Autoridad Ambiental Competente, en función de la categoría y magnitud del proyecto, conforme a lo establecido en la normativa ambiental vigente.

Adicionalmente, de acuerdo con la **Resolución Nro. 009-CTUGS-2020**, para la aprobación del Proyecto Definitivo, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

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

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se está proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano georreferenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

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

Art. 127. Refórmese el Artículo 817, en el numeral 6 y numeral 7, de la siguiente manera:

6. Que, en garantía para la ejecución de las obras de urbanización, queda hipotecado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santo Domingo el 30 % de los lotes de terrenos que conforman el proyecto urbanístico, determinando obligatoriamente cuales son los lotes que quedan con dicho gravamen y el plazo en el cual se ejecutará la totalidad de las obras, plazo que será establecido por la Dirección de Planificación; esto deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Santo Domingo.

7. Que el gravamen hipotecario de los lotes de terreno, podrá ser cancelado únicamente cuando se haya ejecutado el 100% de las obras de urbanización; sin embargo, podrá irse levantando individual o parcialmente el mismo, de acuerdo al avance de la ejecución de las obras de urbanización, para lo cual la Alcaldesa o el Alcalde, o su delegado, previo informe de la Dirección de Obras Públicas y Procuraduría Síndica Municipal autorizará dicha cancelación, siempre y cuando sobre el sector exista más

del sesenta por ciento (60%) de las obras y sobre todo que se encuentren ejecutadas las obras básicas como son, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial. Sin embargo, la cancelación individual o parcial no podrá exceder el 90% de los lotes hipotecados, para lo cual la Dirección de Obras Públicas o quien haga sus veces llevará un registro de las cancelaciones realizadas, a fin de no sobrepasar el porcentaje antes indicado.

Sobre 10% de lotes hipotecados restante, se mantendrá el gravamen hipotecario hasta que el urbanizador o la urbanizadora haya ejecutado el 100% de las obras de urbanización en todo el proyecto urbanístico.

Art. 128. Refórmese el Artículo 817, en el numeral 6 y numeral 7, de la siguiente manera:

Art. 820. Requisitos para subdivisión urbana. - Las personas que busquen subdividir o fraccionar un lote de terreno, deberán presentar la siguiente documentación:

1. Formulario Varios Alcaldía
2. Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, firmada por el o los propietarios del predio o su representante(s) legal y los beneficiarios, en el cual hará constar el correo electrónico, teléfono convencional o celular y clave catastral;
3. Exhibir cedula de identidad; del propietario y beneficiarios;
4. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo de todos los involucrados;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
6. En caso de que se cree una vía al interior de la propiedad, se requerirá el Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la EPMAPA-SD, CNEL-SD;
7. Certificado de gravámenes con historial actualizado;
8. Copia de la escritura pública de transferencia de dominio, inscrita en el Registro de la Propiedad;
9. En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá que en el certificado conferido por el Registro de la Propiedad consta inscrita la posesión o se adjunta el acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;

10. Seis (6) juegos originales de plano de subdivisión, en físico y digital, con todos los datos técnicos que grafiquen y determinen las características del proyecto, con firma de responsabilidad profesional, arquitecto o ingeniero, así como de propietario/s o representante legal, y beneficiarios, con Coordenadas de los vértices del predio, debidamente georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

Los planos contendrán:

1. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas;
 2. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala opcional;
 3. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
 4. Solo en caso de que se cree una vía al interior de la propiedad, se requerirá el Presupuesto y cronograma valorado de las obras de infraestructura;
 5. De existir afectaciones o bordes de esteros, ríos o quebradas, informe previo de la Dirección de Avalúos y Catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
 6. En caso de reestructuración urbana, la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios
En caso de particiones judiciales, a más del oficio que enviará el Juez al GAD Municipal, se deberá adjuntar copia de la demanda, con su respectivo auto de calificación; y,
11. En caso de particiones judiciales, a más del oficio que enviará el Juez al GAD Municipal, se deberá adjuntar copia de la demanda, con su respectivo auto de calificación; y,

El profesional responsable del proyecto deberá cumplir con la metodología de numeración de manzanas y lotes conforme lo establece el Acuerdo Ministerial MIDUVI N° 2022-003-A, con el objetivo de mejorar los procedimientos de asignación de codificación catastral a los predios resultantes.

Art. 129. Refórmese el Artículo 828, Fraccionamiento rural-agrícola, literal 3. de la siguiente manera:

3. La LOOTUGS establece en el artículo 470, inciso 1 "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Art. 130. Refórmese el Artículo 831, de la siguiente manera:

Art. 831.- Requisitos para unificación o subdivisión rural. - Para solicitarse la partición o unificación de una propiedad rural agrícola, se deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Copia de la cedula de ciudadanía del propietario;
2. No tener deudas pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo;
3. Formulario de solicitudes varias Alcaldía, indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
4. Solicitud dirigida a la alcaldía que indique la petición detallada;
5. Certificado de gravámenes actualizado;
6. Copia Simple de la escritura del predio; y,
7. Plano de subdivisión o unificación, con todos los datos técnicos que grafiquen y determinen las características del proyecto, 3 planos originales, con firma de responsabilidad profesional, arquitecto o ingeniero y Coordenadas de los vértices del predio, debidamente georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

8. Declaración Juramentada en la que el propietario manifieste expresamente que la solicitud de subdivisión rural no tiene como finalidad urbanizar el área rural ni cambiar su uso destinado a actividades rurales.

Cuando la Dirección de Planificación o la Dirección de Avalúos y Catastro identifique una posible urbanización irregular, notificará a la Dirección de Control Territorial para que realice una inspección e informe sobre la situación actual de los predios a la Dirección de Planificación, quien de oficio podrá revocar la aprobación de la subdivisión rural.

El profesional responsable del proyecto deberá cumplir con la metodología de numeración de manzanas y lotes conforme lo establece el Acuerdo Ministerial MIDUVI N° 2022-003-A, con el objetivo de mejorar los procedimientos de asignación de codificación catastral a los predios resultantes.

Art. 131. Refórmese numeral 1 y agréguese el numeral 7 y 8 del Artículo 833, de la siguiente manera:

Art. 833- Casos especiales de subdivisión rural. – Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión:

1. En subdivisiones rurales de predios originadas por herencia o disolución de la sociedad conyugal legalmente reconocida, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación correspondiente, siempre que los lotes resultantes y su remanente no sean inferiores a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500,00 m²).

La aplicación de esta excepción no constituirá un derecho automático de fraccionamiento y estará sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas, de accesibilidad, mitigación de riesgos, protección del suelo rural y demás disposiciones establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo.

En el caso de subdivisiones por herencia, la propuesta de fraccionamiento deberá guardar relación con el número de herederos legalmente reconocidos mediante posesión efectiva inscrita y certificado de gravámenes actualizado, procurando evitar la fragmentación antitécnica del suelo rural.

Los lotes generados mediante este régimen excepcional no podrán acogerse nuevamente a las disposiciones de excepción previstas en el presente artículo para posteriores subdivisiones, salvo informe técnico debidamente motivado emitido por la dependencia municipal

competente, que determine la viabilidad territorial, ambiental y productiva de la propuesta.

7. Los fraccionamientos resultantes de procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados en suelo rural, siempre que dichos procesos hayan sido previamente declarados de interés social mediante acto normativo correspondiente y se encuentren incorporados dentro de un Plan Urbanístico Complementario u otro instrumento de planificación territorial legalmente aplicable aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo.

En estos casos, las dimensiones, características y condiciones de los lotes podrán ajustarse a la realidad territorial y de ocupación existente, conforme las determinaciones técnicas establecidas en el respectivo instrumento de planificación, procurando garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, mitigación de riesgos, dotación de servicios y control del crecimiento urbano disperso.

La aplicación de este régimen excepcional no constituirá habilitación automática para nuevos procesos de ocupación informal del suelo rural ni implicará la expansión urbana inmediata del sector intervenido.

8. En fraccionamientos requeridos por instituciones públicas para la implantación de infraestructura, equipamientos públicos, redes de servicios básicos o instalaciones estratégicas necesarias para la prestación de servicios públicos, el tamaño mínimo del lote podrá ser inferior al establecido en la zonificación correspondiente, siempre que exista justificación técnica debidamente motivada por la entidad requirente y se cuente con informe favorable del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo.

En estos casos, la aprobación se limitará estrictamente al área necesaria para la implantación y funcionamiento del equipamiento o infraestructura propuesta, evitando procesos de fragmentación innecesaria del suelo rural.

Art. 132. Refórmese el Artículo 835, de la siguiente manera:

Art. 835.- Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Público. -

Los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, son prioritarios en las políticas de desarrollo del Cantón, y gozarán de los beneficios e incentivos previstos en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y

Estabilidad y Equilibrio Fiscal, su Reglamento y demás normativas que tengan relación a la misma.

La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socioespacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario. (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo. Art. 85)

El GAD Municipal, con la aprobación de esta ordenanza, determina el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en el territorio cantonal de conformidad con la planificación, mecanismos y herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente; el Plan de Uso y Gestión de Suelo establecerá las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.

Para la valoración catastral en suelo público destinado a vivienda de interés social, se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo dentro del marco de sus competencias, apoyará el proceso de gestión y construcción social del hábitat y vivienda, mediante la EP-CONST, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado, para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios.

En articulación con entidades públicas como: MIDUVI, BDE y otras; el municipio puede desarrollar programas de vivienda de interés público, entendiéndose por Vivienda de Interés Público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos medios con acceso al sistema financiero, y que, con el apoyo del estado puede alcanzar la capacidad de pago requerida para tener vivienda propia.

Conforme establece la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Art. 71, dentro de los programas de vivienda social, los gobiernos autónomos descentralizados pueden realizar programas de vivienda rural. Para este fin, los lotes deben cumplir con la zonificación permitida por el GAD y no estar ubicados en áreas de protección ecológica, producción agrícola o zonas de riesgo; el diseño y construcción de viviendas y espacios públicos debe cumplir con las normas técnicas NEC, INEN, inclusión a la discapacidad y aplicar tecnologías alternativas amigables con el medio ambiente. Este tipo de programas de vivienda pueden acogerse a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Se deberán cumplir los requisitos mínimos establecidos en el **Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A**, de fecha 27 de mayo del 2025, mediante el cual se expidió el **Reglamento para Fijar Mínimos Habitacionales y Urbanísticos de Vivienda de Interés Social**, en donde se establece las condiciones mínimas que deben observarse en cuanto a aspectos urbanísticos y habitacionales para el diseño de planes masa y tipologías arquitectónicas aplicables a proyectos de Vivienda de Interés Social, en todos sus segmentos. Estos requisitos serán exigibles independientemente de si los proyectos se desarrollan en terrenos de propiedad del Estado, del promotor o constructor, o del propio beneficiario, ya que el Acuerdo Ministerial en mención es de aplicación obligatoria en todo el territorio nacional, conforme lo dispone el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, y será de estricto cumplimiento para personas naturales, personas jurídicas del sector público, empresas públicas y privadas, así como para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos que participen en el desarrollo de este tipo de proyectos.

Art. 133. Refórmese el Artículo 837, Artículo 838, Artículo 839, Artículo 840, Artículo 841, de la siguiente manera:

Art. 837.- Procedimiento Administrativo Simplificado para Proyectos de Vivienda de Interés Social. -

De conformidad a lo que contempla la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en los casos que se requiera la aprobación municipal para la construcción o edificación de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido a través de 3 fases, descritas a continuación:

1. Fase previa:

El informe previo lo emitirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a través de la Dirección de Planificación, en el término máximo de diez días, contados a partir de la presentación de la solicitud por parte del promotor del proyecto, conforme a las definiciones establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda.

2. Fase de calificación:

Una vez obtenido el informe previo del gobierno autónomo descentralizado municipal, el proyectista deberá ingresarlo al ente rector de hábitat y vivienda, para obtener la calificación correspondiente.

3. Fase de obtención de permisos:

En los trámites y procedimientos relacionados con la construcción de vivienda de interés social, el gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante procedimiento declarativo realizado por el promotor de vivienda de interés social, efectuará el registro de los planos urbanísticos, arquitectónicos e ingenierías; y, emitirá la licencia de construcción del proyecto en el término máximo de veinte días desde su presentación, para lo cual cumplirá con los requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

El promotor realizará la solicitud a través de un formulario estandarizado emitido por el ente rector de hábitat y vivienda. Será de estricta responsabilidad, la declaración efectuada por parte del peticionario sobre la veracidad de la información proporcionada, el cumplimiento de todas las reglas técnicas de aplicación a la actuación materia de la autorización y a las obligaciones urbanísticas y estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos, establecidos en el ordenamiento jurídico vigente. La autoridad podrá verificar o comparar en cualquier momento dicha información.

La Dirección de Planificación informará al peticionario, respecto de las garantías correspondientes exigidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, a través de la EPMAPA-SD, y, el Benemérito Cuerpo de Bomberos, de manera paralela extenderán, los permisos correspondientes en el mismo término máximo de veinte días; adicionalmente, en este mismo período, las empresas que proveen energía eléctrica, como de servicio de telecomunicaciones, están obligadas a extender las autorizaciones pertinentes.

De igual forma procederá la Dirección de Gestión Ambiental o quien ejerza dicha competencia, otorgarán los permisos ambientales.

Se deberá cumplir con lo siguiente para cada fase:

1. Solicitud: El promotor/constructor solicitará por escrito al municipio el Informe Previo consignando la siguiente información:

- a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica.
- b) Certificado de No Adeudar al GAD Municipal Santo Domingo.
- c) Nombre del proyecto propuesto.
- d) Datos del propietario del predio donde se desarrollará el proyecto.
- e) Ubicación georreferenciada del predio donde se desarrollará el proyecto.
- f) Número de registro o identificación del predio donde se desarrollará el proyecto.
- g) Proyección de viviendas a construir (cantidad).
- h) Segmento/s de vivienda destinado/s (tipos).
- i) Posible financiamiento.
- j) "Certificado de Registro de Promotor/Constructor para acceder al proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social" emitido por el MIDUVI.

2. Informe Previo: En máximo diez días contados desde la presentación de la solicitud, el municipio emitirá el Informe Previo, el mismo que contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Datos del titular de dominio.
- b) Datos del predio
- c) Ubicación del proyecto.
- d) Regulaciones municipales.
- e) Afectaciones.
- f) Equipamiento urbano.
- g) Infraestructura urbana.
- h) Servicios.
- i) Observaciones.

3. Obtención de Permisos: El promotor/constructor presentará al municipio la "Solicitud de obtención de permisos" y adjuntará la siguiente documentación (tres juegos):

- a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica.
- b) Certificado de No Adeudar al GAD Municipal Santo Domingo.
- c) Solicitud de obtención de permisos (Formulario 2).

- d) Copia del certificado de Calificación del Anteproyecto.
- e) Planos definitivos del proyecto urbano-arquitectónico.
- f) Planos definitivos de ingenierías.
- g) Perspectivas generales del proyecto.
- h) Presupuesto total del proyecto.
- i) Presupuesto de la obra.
- j) Cronograma del proyecto.

En término no mayor a 20 días, el municipio emitirá y la "Licencia de construcción del proyecto de vivienda de interés social".

Una vez calificado el proyecto de vivienda de interés social por parte del MIDUVI y registrado en el sistema de Registros de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social RECAPROVIS, el MIDUVI comunicará al promotor/constructor, SRI y municipio.

El GAD-SD estará facultado para habilitar la zonificación para las urbanizaciones de vivienda de interés social sobre suelo urbano en cualquier ubicación de las zonas urbanas, zonificación que se habilita especialmente para proyectos residenciales de interés social.

4. Factibilidad de servicios: Los proyectos de vivienda de interés social deberán contar con informe de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica; o soluciones de autoabastecimiento de estos servicios debidamente aprobado por las empresas correspondientes.

5. Obras de infraestructura y equipamiento comunal: La construcción de las obras de infraestructura y equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en las Reglas Técnicas de Urbanismo y Arquitectura.

6. Garantía por el cumplimiento de obras de urbanización en los proyectos de vivienda de interés Social: En garantía de la ejecución de las obras de urbanización, quedará hipotecado el treinta por ciento (30%) de los lotes de terreno que conforman el proyecto de vivienda de interés social, determinando obligatoriamente cuales son los lotes que quedan con dicho gravamen y el plazo en el cual se ejecutará la totalidad de las obras, plazo que será establecido por la Dirección de Planificación, esto deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Santo Domingo.

En los proyectos de vivienda de interés social promovidos y ejecutados por instituciones públicas, no se exigirá ninguna garantía para la ejecución de las obras; no así en los proyectos de vivienda de interés social promovidos por personas particulares naturales o jurídicas, quienes obligatoriamente

deben cumplir con la hipoteca del treinta por ciento (30%) del total de los lotes del proyecto a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo.

Una vez realizada la totalidad de las obras de Infraestructura, y cumplido el procedimiento establecido, que justifique que se ha ejecutado la totalidad de dichas obras, se procederá mediante resolución de Alcaldía o de su delegado a la cancelación de la hipoteca, a costa del urbanizador o de la urbanizadora.

Art. 838.- Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo. -

Para los procesos de aprobación de proyectos de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que son aquellas que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procesos y etapas que garanticen consolidar el proyecto en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una social determinada, se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- a) Exhibir cédula de ciudadanía. (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas).
- b) Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo
- c) Presentación de Formulario Varios Alcaldía.
- d) Solicitud dirigida a la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, sobre la evaluación de la condición socioeconómica de la organización social.
- e) Certificado del Registro de la Propiedad de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces.
- f) Certificado de ingresos; y,
- g) Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura y comunales podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo y a sus empresas, por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art. 839.- Permisos de intervención menor o trabajos varios. - La aprobación de vivienda de interés social de hasta setenta y cinco (75) metros cuadrados de construcción en terreno propio, considerará para efectos del trámite de aprobación, el trámite de permisos de intervención menor, trabajos varios o su equivalente; y se aprobarán, en el tiempo previsto en el artículo anterior, correspondiente a la Fase 3 con los requisitos siguientes:

1. Formulario de solicitud de Alcaldía, con número de celular y correo electrónico;
2. Certificado del Registro de la Propiedad;
3. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Uso de tipologías validadas por el ente rector de hábitat y vivienda;
5. Planos con firma de responsabilidad de los profesionales competentes; y,
6. Pago de tasas administrativas, por aprobación de planos.
7. Croquis de ubicación, identificando sectores o sitios de referencia.

Los funcionarios de las Áreas Técnicas y de Procuraduría Síndica, serán responsables del cumplimiento de los procesos y tiempos estipulados en los artículos precedentes de esta Ordenanza, por lo que, en el caso de incumplir lo antes indicado, el promotor podrá continuar con el proyecto, sustentado en la falta de pronunciamiento al mismo, entendiéndose como aprobación.

Art. 840.- Zonificación especial para proyectos de vivienda y urbanizaciones de interés social.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo podrá aprobar proyectos públicos o privados de vivienda de interés social y urbanizaciones de interés social en suelo urbano, conforme las competencias establecidas en la legislación nacional vigente y las determinaciones del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los proyectos de vivienda de interés social promovidos por iniciativa pública o privada podrán acogerse excepcionalmente a lotes mínimos de hasta noventa metros cuadrados (90,00 m²), ocupación continua sobre línea de fábrica con retiro posterior y una altura máxima de hasta tres pisos, siempre que cuenten previamente con la calificación, registro o mecanismo equivalente emitido por el órgano rector nacional competente en materia de hábitat y vivienda, y cumplan adicionalmente con los informes técnicos

favorables y condiciones urbanísticas determinadas por el GADM Santo Domingo.

Las urbanizaciones de interés social promovidas por iniciativa municipal o pública deberán desarrollarse dentro de Zonas Especiales de Interés Social establecidas en el Plan de Uso y Gestión Suelo o declaradas mediante ordenanza conforme los instrumentos de gestión del suelo previstos en la legislación nacional vigente, para lo cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal determinará previamente la aptitud territorial, capacidad de soporte, factibilidad de servicios básicos, movilidad, mitigación de riesgos y demás condiciones técnicas necesarias para garantizar la adecuada habitabilidad y sostenibilidad urbana.

La aplicación de este régimen excepcional no será automática ni extensiva a todo el suelo urbano, y procederá únicamente en los casos expresamente calificados o declarados conforme el presente artículo y la normativa nacional aplicable.

Art. 841.-Urbanizaciones Municipales de Interés Social. -El trámite para la aprobación de Urbanizaciones de Interés Social promovidas por el GAD Municipal de Santo Domingo, debe cumplir los siguientes pasos:

1. Informe Básico o Previo;
2. Informe del Anteproyecto;
3. Aprobación del Proyecto Definitivo;
4. Informe legal otorgado por la Procuraduría Síndica; y,
5. Resolución de Alcaldía.

No obstante, los proyectos de urbanizaciones de interés social promovidos por iniciativa privada podrán acogerse al régimen y procedimiento establecido en el presente capítulo, siempre que el predio correspondiente haya sido previamente declarado como Zona Especial de Interés Social mediante ordenanza aprobada por el Concejo Municipal, conforme los instrumentos de gestión y planificación territorial previstos en la normativa vigente.

841.1.- Urbanizaciones Municipales de Interés Social. Requisitos para el otorgamiento del Informe Básico o Previo.

Los requisitos para el otorgamiento del Informe previo para Urbanizaciones de interés Social promovidas por el GAD Municipal de Santo Domingo o sus entidades adscritas, son los siguientes:

1. Solicitud de Informe Básico o Previo, dirigida a la Dirección de Planificación del GAD Municipal.

2. Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo (IPRUS).

3. Certificado de Gravámenes con linderos actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad, o en su efecto, documentación habilitante que certifique la tenencia o la autorización para la ocupación del predio.

4. Plano Topográfico debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

El plano topográfico deberá representar la forma original del terreno, antes de cualquier movimiento de tierras. Para la representación gráfica se utilizará una escala 1: 1.000, en el que se haga constar la ubicación de todo el sistema vial circundante, el borde superior del talud de ríos, quebradas y esteros; la ubicación de árboles de cualquier especie que se encuentre en el predio, señalando cuales tienen más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco; las líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atraviese el predio.

5. Certificado de intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), patrimonio forestal nacional y zonas intangibles y categorización ambiental del proyecto, con sus respectivos anexos (Mapa de Intersección), con cooperación de la Dirección de Gestión Ambiental y Fauna Urbana.

6. Informe de factibilidad de servicios otorgado por la EPMAPA, CNEL, CNT;

7. Informe de factibilidad básica otorgada por la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre y Tránsito de Santo Domingo EPMT-SD;

En el caso de nuevos proyectos urbanísticos, el curso de los recorridos hídricos que atraviesen el predio deberá respetarse conforme se establece las franjas de protección hídrica, para ello podrán solicitar en la Dirección de Planificación la cartografía temática que servirá como referencia para la elaboración de planos planimétricos y topográficos.

La Dirección de Planificación, con la documentación completa, deberá en el término máximo de 7 días emitir el Informe Básico o Previo solicitado, el mismo que tendrá validez de tres (3) años desde la fecha de su emisión.

El Informe Básico o Previo emitido por la Dirección de Planificación, deberá detallar el siguiente contenido mínimo:

1. Antecedentes
2. Identificación del Predio
3. Proceso de Aprobación de Proyectos Urbanístico
4. Lineamientos Técnicos de Zonificación
5. Observaciones Generales
6. Conclusión en donde se detalle la concordancia con la normativa urbanística vigente y la factibilidad del desarrollo del Proyecto.

841.2.- Urbanizaciones Municipales de Interés Social. Informe de Aprobación del Anteproyecto.

Para la aprobación del anteproyecto para Urbanizaciones de interés Social promovidas por el GAD Municipal de Santo Domingo, la Dirección de Desarrollo Urbano Social, a través de Alcaldía, deberá presentar a la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

1. Informe Previo vigente, emitido por la Dirección de Planificación.
2. Tres (3) copias del anteproyecto en escala 1:1000, con la delimitación del predio, especificación de colindantes, en el que conste lo siguiente:
 - a. División de lotes, adosamientos, retiros, áreas verdes y comunales.
 - b. Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas de los responsables técnicos.
 - c. Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	M2	PORCENTAJE
ÁREA DE AFECTACIONES (Franjas de protección de quebradas, esteros, ríos, oleoducto, poliductos, líneas de transmisión CNEL o similares).	M2	
ÁREA ÚTIL	M2	100%

(Área total del terreno menos el área de afectaciones).		
ÁREA VERDE Y COMUNAL	M2	15 %
ÁREA DE VÍAS	M2	%
ÁREA DE LOTES	M2	%
NUMERO DE LOTES		
DENSIDAD BRUTA	hab/Ha	
DENSIDAD NETA	hab/Ha	

3. Proyecto de rasantes. Perfiles de los diseños horizontal y vertical de calles, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias.

La Dirección de Planificación revisará que el anteproyecto no se encuentre implantado sobre vía pública o predios afectados por la trama vial o por proyectos contemplados en el PDOT 2050 y Planes de Movilidad; así como en áreas consideradas de riesgo.

El anteproyecto deberá indicar la ubicación del área verde y de equipamiento comunal. El Gobierno Autónomo Descentralizado determinará la conveniencia de que el área comunal esté en un solo cuerpo o estratégicamente distribuida por sectores que permitan que los equipamientos sirvan de mejor manera a la comunidad. El área comunal deberá necesariamente implantarse en terreno firme y tendrá acceso directo al menos a una vía pública.

La Dirección de Planificación verificará en el sistema de geo información municipal y/o en la cartografía del PDOT 2050, que se cumpla estrictamente con lo establecido en el literal c) del artículo 151 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos y Aprovechamiento del Agua, que menciona que es prohibido “Obstruir el flujo natural de las aguas o modificar su curso, sin contar con autorización de Autoridad Única del Agua”. En consecuencia, se exigirá que los elementos naturales existentes (ríos dobles, ríos simples, áreas verdes, zonas de riesgos) sean respetados estrictamente. En la planificación urbanística. Cualquier acción contraria al espíritu de la ley será motivo de rechazo del Proyecto.

El Anteproyecto tendrá validez de dos (2) años desde la fecha de su emisión.

841.3.- Urbanizaciones Municipales de Interés Social. Requisitos para Aprobación de Proyecto Definitivo.-

Para la aprobación del proyecto definitivo de Urbanizaciones de interés Social promovidas por el Gad Municipal la Dirección de Desarrollo Urbano

Social a través de Alcaldía, presentará a la Dirección de Planificación lo siguiente:

- 1.** Informe de Básico, vigente.
- 2.** Informe de aprobación del anteproyecto vigente.
- 3.** Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- 4.** Aprobación de visto bueno de planos del sistema de prevención contra incendios aprobado por el CB-GADMSD, en concordancia con el Art.331 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.
- 5.** Autorización ambiental otorgado por la Autoridad Ambiental Competente, de acuerdo con la escala e impacto del proyecto.
- 6.** Informes y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía;
- 7.** Cinco (5) copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, debidamente georeferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp,;
 - a.** Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:5000 con coordenadas georreferenciadas (se utilizarán los puntos de control horizontal emitidos durante el otorgamiento del informe básico).
 - b.** Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo al levantamiento planimétrico–topográfico;
 - c.** División de lotes producto del diseño urbano. En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha, acotado los lotes en todos sus lados con su respectiva superficie (anexo: cuadro de linderos y dimensiones)
 - d.** Detalle de Equipamiento comunitario y áreas verde, cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta; (anexo: cuadro de linderos y dimensiones)

e. Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto, para lo cual se considerará 4 habitantes por unidad de vivienda.

f. En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional del SENESCYT.

8. Presupuesto de obras de urbanización calculado con precio de mercado.

9. Informe de aprobación de Rasantes;

10. Informe de factibilidad definitiva otorgada por la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre y Tránsito de Santo Domingo EPMT-SD con base en el Estudio de impacto de tránsito y transporte, elaborado por un profesional especialista en tránsito y transporte, que contemple: Planos de señalización vial, semaforización, conteo vehicular, diseño vial, número de plazas de estacionamiento, accesibilidad para personas con discapacidad.

La Dirección de Desarrollo Urbano Social podrá solicitar cooperación técnica a la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre de Santo Domingo EPMT - SD, para la elaboración del Estudio de impacto de tránsito y transporte, de esta manera obtener el informe de factibilidad definitiva otorgado por la EPMT-SD.

841.4.- Urbanizaciones Municipales de Interés Social. De los informes para la Aprobación de la Urbanización.

La Dirección de Planificación, una vez que reciba la petición del proyecto urbanístico deberá en el término de 7 días, revisar toda la documentación e informes que se exigen; de encontrar que están incompletos, tienen errores o no cumplen con lo que manda este Plan, deberá requerir a la Dirección Municipal correspondiente subsanar la observación, quien tendrá el término de cinco días para hacerlo; de no completarse, se procederá a devolver el trámite para que se ingrese nuevamente.

Una vez recibido y verificado en campo el replanteo y amojonamiento de lotes, áreas verdes, recreativas y comunales por parte de la Dirección de Planificación, en el término máximo de cinco días, emitirá el correspondiente informe técnico, el cual deberá ser debidamente motivado, sugiriendo a la Máxima Autoridad su aprobación, previo el informe de Procuraduría Síndica.

Procuraduría Síndica en el término máximo de cinco días de haber recibido el trámite, emitirá el informe legal y preparará la resolución para que la Máxima Autoridad en forma motivada apruebe el proyecto urbanístico.

841.5.- De la Resolución Administrativa de aprobación.- En la Resolución Administrativa de aprobación del proyecto urbanístico, entre otras cosas, se hará constar lo siguiente:

1. Que se aprueba el Proyecto Urbanístico definitivo;
2. Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo será responsable de gestionar y realizar todos los procesos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, las cuales se realizarán paulatinamente, conforme se vayan realizando las adjudicaciones.
3. Que los lotes de terrenos, no podrán ser subdivididos, en lotes de menor tamaño a los estipulados en el cuadro de zonificación municipal vigente del cantón; por lo que, es obligación de Procuraduría Sindica, en las escrituras de compraventa que deben realizar, insertar una cláusula especial en la cual conste que se prohíbe la subdivisión del predio que no cumpla con la zonificación prevista para el sector y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, no otorgará autorización alguna; si de hecho se hicieren, el Registro de la Propiedad no inscribirá la escritura;
4. Que, con la protocolización e inscripción del proyecto urbanístico, se ratifica a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, el dominio de las áreas verdes, de las áreas comunales, de las calles, pasajes, vías, avenidas y más espacios públicos, las cuales no podrán enajenarse;
5. Que la ejecución de las obras de equipamiento comunal corre a cuenta del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo;
6. Que las aceras, bordillos, instalaciones de agua potable, canalización, energía eléctrica, son de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo y de las empresas ejecutadas;
7. Que, una vez ejecutadas las obras de urbanización por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, estas se integrarán formalmente a la infraestructura urbana del cantón, conforme a los plazos establecidos en los cronogramas de ejecución y en cumplimiento de las normativas técnicas y legales vigentes.

8. Que, el Registrador de la Propiedad de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización procederá a inscribir la presente Resolución, al margen de la inscripción de la escritura pública del terreno materia del proyecto urbanístico;
9. Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo se reserva el derecho de designar a todas sus calles, parques, pasajes y más lugares de uso público, los nombres que estime conveniente;
10. Que se prohíbe el cierre de vías con portones, o cualquier otra forma de cierre y obstrucción de la vía pública, en perjuicio de los peatones y de la fluidez vehicular en la ciudad, de conformidad con lo previsto en el Art. 66, numeral J4 de la Constitución de la República del Ecuador, y el Art. 41 7 literal a) del COOTAD;
11. Se podrá incluir en la Resolución cualquier otra obligación que se considere necesaria.

Una vez que se haya dictado la Resolución Administrativa de aprobación del proyecto Municipal de Interés Social, a través de Procuraduría Sindica se redactará la correspondiente minuta de protocolización de la Resolución de aprobación del Proyecto Urbanístico, conjuntamente con los informes técnicos, legal, planos y más documentación que sea pertinente; debiendo Procuraduría Sindica Municipal solicitar cinco copias certificadas debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Secretaría General archivará la documentación original, con el plano aprobado, y distribuirá las escrituras de protocolización registradas, a las Direcciones de: Desarrollo Urbano Social, Planificación, Obras Públicas, Avalúos y Catastros y Procuraduría Sindica.

La resolución administrativa se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Art. 134. Refórmese el Artículo 845 de la siguiente manera:

Art. 845.- Requisitos para la aprobación de proyectos de edificación. -

Para obtener el permiso de construcción de cualquier tipo de edificaciones, mismo que tendrá una vigencia máxima de cuatro años, se presentará lo siguiente:

1. Solicitud en formulario 3 en 1, suscrita por el propietario(s) o su representante(s) y profesionales responsables técnicos del proyecto consignando los respectivos registros SENESCYT.

- 2.** Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo.
- 3.** Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
- 4.** Certificado de gravámenes original y actualizado, con superficie, linderos y dimensiones o Copia simple de la escritura registrada del terreno con un certificado emitido por el representante legal de la cooperativa. - en formato PDF.
- 5.** Formulario con información solicitada por el INEC del año en curso.
- 6.** Tres juegos de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios con cuadro de coordenadas del predio; y un archivo digital del proyecto en escala adecuada (1:100 /1: 50). Los planos deben contener tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio, ubicación, firma del propietario, firma y registro (SENESCYT) de los profesionales responsables técnicos, en los casos que corresponda de acuerdo con el área y altura del proyecto. La forma de presentación deberá realizarse conforme a las presentes reglas técnicas.
- 7.** Memoria de cálculo estructural de acuerdo a la norma ecuatoriana de construcción vigente con firma del ingeniero civil responsable, conforme a las presentes reglas técnicas.
- 8.** En caso de que el proyecto involucre dos o más lotes juntos, deberá presentarse escritura de unificación de lotes y de la nueva clave catastral.
- 9.** Para terrenos con pendientes positivas o negativas (mayores al 10%) levantamiento topográfico del predio, debidamente georreferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo físico y digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.; con corte transversal y longitudinal.
- 10.** Si la construcción se financiará con préstamo hipotecario, se adjuntará tres copias de planos adicionales.
- 11.** Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja, área de útil en planta baja (COS Planta baja), área de construcción total, área útil total (COS TOTAL), áreas por uso proyectado, clave catastral, número de unidades de vivienda o locales, actividad o uso proyectado y número de estacionamientos.

Para edificaciones de tres pisos o más (con losa o cubierta liviana) se deberá adjuntar estudio de suelos, sin embargo, sin perjuicio del número de pisos cuando el predio de un proyecto colinde o se encuentre adyacente

con el sistema de áreas verdes y/o con zonas de riesgos expuestas a deslizamientos e inundaciones por desbordamiento, el propietario deberá presentar obligatoriamente un estudio de suelos.

Además de los requisitos antes señalados, en caso de proyectos de mayor magnitud y tipologías especiales como los que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

Todo proyecto que cumpla al menos una de las siguientes condiciones: albergar a más de veinticinco (25) personas; contar con cuatro (4) o más pisos; o disponer de un área de construcción total mayor a quinientos metros cuadrados (500 m²), correspondiente a usos de vivienda multifamiliar (a partir de cuatro (4) unidades), comercio, industria, artesanía, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribución de gas licuado de petróleo (GLP), centros de diversión, recreación y hospedaje.

Estos requerimientos también serán aplicables a los casos en los que se solicite la aprobación de una nueva edificación que se integre o conecte con una construcción existente en proceso de regularización. Para estos efectos, el área total del proyecto corresponderá a la sumatoria de las áreas de la edificación existente y la proyectada; en caso de que dicha sumatoria supere los quinientos metros cuadrados (500 m²), albergue a más de veinticinco (25) personas o cuente con cuatro (4) o más pisos, se deberá dar cumplimiento a lo establecido.

- a) Memoria técnica del proyecto.
- b) Planos de instalaciones eléctricas y memoria técnica de ingeniería eléctrica, firmadas por un ingeniero eléctrico o ingeniero electromecánico.
- c) Planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un ingeniero civil, junto con la aprobación del proyecto en EPMAPA-SD.
- d) Proyecto de sistemas contra incendios aprobado e informe por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Santo Domingo.
- e) En caso de que el proyecto se haya planificado en terreno que no sea propiedad del promotor, debe presentar autorización expresa del propietario para la construcción del proyecto en el terreno de su propiedad, debidamente protocolizada en notaría pública.
- f) Informe de factibilidad de servicios de EPMAPA-SD y CNEL-SD.
- g) A partir de los diez (10) parqueaderos se requerirá un informe de factibilidad de accesos, salidas, radios de giro y circulación vehicular de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Transporte Terrestre

EPMT-SD (se excluye de este requisito a las viviendas multifamiliares).

1. Proyectos Industriales IN02, IN03 y IN04, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, ensambladoras para vehículos, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia ambiental:

a. Autorización ambiental otorgada por la Autoridad Ambiental Competente.

2. Proyectos grandes de edificación como centros comerciales, mercados, plazas de abasto, terminales terrestres, centros de transferencia, hospitales, clínicas de alta complejidad, campus educativos, universidades, centros de convenciones, estadios, coliseos, complejos deportivos, hoteles de gran capacidad, edificios administrativos o corporativos de gran escala, conjuntos habitacionales masivos, parqueaderos de gran capacidad, equipamientos privados de alto aforo que tengan circulación vehicular interna y demás proyectos similares que, por sus características, requieran regularización ambiental conforme la normativa vigente.

a. Una (1) copia de los planos del sistema vial, en los cuales conste el proyecto de señalización adecuado para garantizar la movilidad dentro del proyecto.

a. Estudio de impacto de tránsito y transporte firmadas por un profesional del área y aprobado por la EPMT-SD

b. Regularización ambiental otorgada por la Autoridad Ambiental Competente.

3. En las construcciones nuevas que alcancen cuatro (4) pisos o más de altura, ya sea con losa o con cubierta liviana, será de obligatorio cumplimiento la instalación de un sistema de ascensor. Se exceptúan de esta disposición las edificaciones que contemplen únicamente la ampliación mediante cubierta liviana sobre la terraza existente.

En toda edificación que preste servicios al público, sea de carácter público o privado, se exigirá la instalación de un ascensor y el cumplimiento de las normas establecidas por el CONADIS. Para efectos del cálculo del número de pisos, se incluirá también la cubierta liviana cuando dicho nivel sea utilizado como vivienda o como área comercial.

En proyectos industriales en general, el GAD Municipal de Santo Domingo, exigirá al promotor el cumplimiento de lo establecido en el CAPÍTULO II, DE LAS MEDIDAS GENERALES DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN EN LOS LUGARES Y/O CENTROS DE TRABAJO, del Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo, o en su defecto, de la normativa legal nacional vigente que regule esta materia, garantizando así condiciones adecuadas de seguridad y salud ocupacional en la ejecución y operación del proyecto.

En edificios o estacionamientos de nueva construcción deberá incluirse la instalación eléctrica específica para la recarga de vehículos eléctricos. Por cada 40 parqueaderos se debe considerar una estación, de conformidad con el capítulo 10 de la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-SB-IE para la construcción de instalaciones eléctricas.

Todos los proyectos de instituciones públicas cumplirán el procedimiento y requisitos establecidos en la presente normativa.

Art. 135. Refórmese el Artículo 846 de la siguiente manera:

Art. 846.- Para ampliaciones verticales sobre construcciones existentes, cuando la suma de los pisos existentes y la ampliación proyectada alcancen hasta un máximo de tres (3) pisos, se deberá presentar:

Además de lo dispuesto en los artículos anteriores, se requiere:

1. Memoria técnica con firma del ingeniero responsable, que incluya la evaluación de la estructura existente de acuerdo a la normativa ecuatoriana de construcción vigente, en la que se deberá garantizar que la estructura existente soportará la ampliación propuesta.
2. Planos de la propuesta de reforzamiento de la estructura si el ingeniero calculista así lo considera.
3. Planos anteriormente aprobados si la edificación cuenta con informes y planos de aprobación por parte de la municipalidad.
4. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
5. Si la sumatoria de las áreas de la edificación existente (regularizada o aprobada) y la proyectada supera los quinientos metros cuadrados (500 m²) o albergue a más de veinticinco (25) personas se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos anteriores.

Para realizar la ampliación de cualquier propiedad, se deberá contar con los planos aprobados de todas las áreas o construcciones que guarden relación con la misma, ya sea de carácter físico, funcional o estructural. En caso de no disponerse de dichos planos aprobados, el administrado deberá realizar el proceso de regularización de las construcciones o espacios existentes vinculados a la ampliación, conforme a la normativa vigente, a fin de garantizar la coherencia técnica, la seguridad estructural y el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas aplicables. El trámite de regularización se podrá realizar en conjunto con la ampliación.

Art. 136. Refórmese el Artículo 846 de la siguiente manera:

Art. 847.- Para ampliaciones verticales sobre construcciones existentes, cuando la suma de los pisos existentes y la ampliación proyectada superen los tres (3) pisos, se deberá presentar:

Además de lo dispuesto en los artículos anteriores, se requiere:

1. Informe técnico de los ensayos patológicos no destructivos realizados.
2. Estudio de suelo.
3. Memoria técnica con firma de ingeniero responsable, que incluya la evaluación de la estructura existente de acuerdo a la norma ecuatoriana de la construcción vigente, en la que se deberá garantizar que la estructura existente soportará la ampliación propuesta.
4. Planos de la propuesta de reforzamiento de la estructura si el ingeniero calculista así lo considera.
5. Planos anteriormente aprobados si la edificación cuenta con informes y planos de aprobación por parte de la municipalidad.
6. Si la sumatoria de las áreas de la edificación existente (regularizada o aprobada) y la proyectada supera los quinientos metros cuadrados (500 m²) o albergue a más de veinticinco (25) personas se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos anteriores.

Para el caso de ampliaciones verticales sobre construcciones existentes, con cubierta liviana cuya función es únicamente cubrir la losa existente, no se podrá colocar paredes laterales ni interiores. Se deberá presentar planos estructurales de la cubierta.

Para realizar la ampliación de cualquier propiedad, se deberá contar con los planos aprobados de todas las áreas o construcciones que guarden relación con la misma, ya sea de carácter físico, funcional o estructural. En caso de no disponerse de dichos planos aprobados, el administrado deberá realizar el proceso de regularización de las construcciones o espacios existentes vinculados a la ampliación, conforme a la normativa vigente, a fin de garantizar la coherencia técnica, la seguridad estructural y el cumplimiento de las

disposiciones urbanísticas aplicables. El trámite de regularización se podrá realizar en conjunto con la ampliación.

Art. 137. Refórmese el Artículo 852 de la siguiente manera:

Art. 852. De la devolución del trámite.- En caso de identificarse observaciones o incumplimientos de la normativa aplicable en la documentación presentada, el GAD Municipal notificará al promotor dichas observaciones a través del SIGEPRO y mediante correo electrónico personal, siempre que estas sean subsanables. El promotor podrá dar seguimiento a su trámite utilizando el número de caso en la página web del Municipio de Santo Domingo. Se otorgará un plazo de tres (3) días para completar o corregir las observaciones señaladas; de no hacerlo, el trámite será devuelto a través del Centro de Atención Ciudadana, sin perjuicio de que la solicitud pueda ser presentada nuevamente.

Art. 138. Refórmese el Artículo 855, de la siguiente manera:

Art. 856.- Modificaciones a los proyectos aprobados.-

a. Se podrá solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo las modificaciones que se considere al proyecto aprobado, siempre y cuando cumpla con la normativa establecida; debiendo la Dirección de Planificación, atender dicha solicitud en el término de 10 días; tendrá un periodo de validez cuatro (4) años. Deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombres y Apellidos representante legal (Personas Jurídicas)
- b) Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo.
- c) Formulario Tres en Uno con clave catastral;
- d) Copia del proyecto aprobado;
- e) Copia simple de la escritura y certificado otorgado por el Registro de la propiedad;
- f) Tres copias y archivo digital de los planos modificatorios del proyecto, señalando los cambios propuestos;
- g) En edificaciones declaradas en régimen de propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los copropietarios, conforme a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, siempre que no se modifique la alícuota (linderos, dimensiones y áreas).

- h) Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, firmadas por los profesionales competentes y registro SENESCYT;
 - i) Si existiera cambios de áreas, remodelaciones o cambios en la edificación mayores de cien metros cuadrados (100m²), se deberá presentar la modificación de planos del sistema de prevención y control de incendios aprobado por el Cuerpo de Bomberos de-Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo en concordancia con el Art.123 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios; y,
 - j) Memoria técnica de los cambios y modificaciones firmada por los profesionales respectivos y registro SENESCYT.
- b. Para la actualización de proyectos aprobados y permisos de construcción, siempre y cuando se haya iniciado el proceso constructivo, se requiere lo siguiente:
- a) Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas).
 - b) No ser deudor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo.
 - c) Solicitud en formulario 3 en 1 suscrita por el propietario o su representante para actualización del proyecto. Para permiso de construcción, además del propietario, la solicitud deberá estar firmada por el o los profesionales responsables de la construcción de la obra, con su registro SENESCYT.
 - d) Dos copias del proyecto aprobado.
 - e) Copia simple de la escritura.

Art. 139. Refórmese el Artículo 856, de la siguiente manera:

Art. 856.- Permiso de construcción para proyectos aprobados. - Se deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
2. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo.
3. Solicitud en formulario 3 en 1 suscrita por el propietario o su representante y el o los profesionales en arquitectura o ingeniería civil, responsable (s) de la construcción de la obra.
4. Copia del proyecto aprobado.

5. Certificado patronal del propietario o constructor de encontrarse al día con las obligaciones del IESS.

6. Para todos los casos la obra será construida bajo supervisión de profesionales en la rama de arquitectura o ingeniería civil. En obras que superen los 500 m² de área se deberá adjuntar contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto, suscrito entre propietario(s) y profesional de la construcción o empresa constructora cuya dirección técnica sea ejercida por arquitecto o ingeniero civil. Documento que debe indicar responsabilidad de ambas partes sobre cumplimiento y seguimiento de la construcción en base a planos y permisos.

El propietario deberá colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitecto o ingeniero civil, responsable de la construcción del proyecto y número del permiso de edificación; deberá mantener en la obra un juego completo de planos del proyecto aprobado; el área de trabajo deberá contar con señalización, protegerla con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción y observar todas las medidas de seguridad industrial.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra — sea arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora— dé por terminada su responsabilidad contractual con el propietario, tanto el propietario como el profesional o empresa deberán comunicar por escrito a la Dirección de Control Territorial del GAD Municipal del Cantón Santo Domingo la finalización de dicha responsabilidad. El propietario deberá, además, informar el nombre del nuevo profesional responsable de la obra. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a la aplicación de los artículos sancionatorios establecidos en la presente normativa;

Art. 140. Refórmese el Artículo 857, de la siguiente manera:

Art. 857.- Tasa por ocupación de la vía pública con materiales de construcción.- El valor de la tasa por ocupación de la vía pública, se cancelará de acuerdo a lo que establece la Ordenanza Municipal referente a Tasas Retributivas por Servicios Técnicos Administrativos vigente.

Todas las personas que con el correspondiente permiso municipal, vayan a realizar cualquier construcción, están en la obligación de colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitecto o ingeniero civil, responsable de la construcción del proyecto y número del permiso de edificación; deberá mantener en obra un juego completo de planos del

proyecto aprobado; el área de trabajo deberá contar con señalización, protegerla con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción y observar todas las medidas de seguridad industrial.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra, arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora dé por terminado la responsabilidad de construcción con el propietario; este deberá notificar la terminación del mismo, a la Dirección de Control Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo e indicar el nombre del nuevo profesional responsable. En caso de incumplimiento se aplicará los artículos 932 y 933 que refiere a Sanciones Aplicables.

Art. 141. Refórmese el Artículo 864 y el Artículo 865 de la siguiente manera:

Art. 864.- Requisitos para emitir permiso de rotura de aceras y calles.

- Los interesados en obtener permiso municipal para rotura de aceras y calles, deberán presentar los siguientes requisitos:

1. Formulario de Solicitudes Varias Alcaldía firmado por el propietario o su representante con la descripción detallada de los trabajos a realizarse.
2. Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
3. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo.
4. Informe de factibilidad de la EMAPA-SD, CNEL-SD, CNT-SD de la obra a realizarse.
5. Para la emisión del permiso de rotura de aceras y calles se cobrará un fondo de garantía, el mismo que será elaborado en base a los precios unitarios de la Dirección de Proyectos, de acuerdo al trabajo a realizarse.

La Dirección de Planificación, en el término máximo de 10 días, otorgará el correspondiente permiso, mismo que tendrá un periodo de validez y vigencia de seis (6) meses.

Art. 865.- Regularización de construcciones sin aprobación Municipal y Permiso.

- Para regularización de edificaciones existentes sin trámite de aprobación municipal, sin la emisión de permisos y con el Informe Técnico de la Dirección de Control Territorial donde se indique no hubo intervención previa por parte de la Dirección en mención; se deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas);

2. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo;
3. Formulario de Regularización;
4. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo. (IPRUS)
5. Copia simple de la escritura registrada y certificado de gravamen actualizado con superficie, linderos y dimensiones;
6. Planos de levantamiento arquitectónico georreferenciado de toda la edificación a regularizarse, plantas, fachadas, cortes, instalaciones eléctricas y sanitarias a escala 1:100, detalles implantación y ubicación con firma del arquitecto responsable y del propietario;
7. Informe técnico que incluya Memoria Técnica de Evaluación de la estructura de la edificación que sustente la resistencia de la misma, firmado por un ingeniero civil; y,
8. Memoria fotográfica de la edificación. (áreas internas y externas),

Art. 865.1.- Informe Técnico Previo al proceso de Regularización de construcciones sin aprobación Municipal y Permiso. - Para el inicio de un proceso de regularización de la construcción, el usuario solicitará a la Dirección de Control Territorial, un Informe Técnico donde se determine si ha existido una intervención previa por parte de la Dirección de Control Territorial en esa construcción. En caso de que se confirme una intervención previa, para efectos de formalización de la construcción se deberá cumplir con lo expuesto en el Art. 845.- Requisitos para la aprobación de proyectos de edificación, considerándose como construcción nueva y debiendo cumplir con todos los requisitos aplicables. Caso contrario, de no haber existido una intervención previa por parte de la Dirección de Control Territorial, la Dirección de Planificación podrá continuar con el procedimiento establecido en el Art. 865.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo podrá regularizar la edificación informal, siempre y cuando cumpla con las normas mínimas de estabilidad estructural, iluminación, ventilación, circulaciones, instalaciones sanitarias y eléctricas. Para la verificación de dicho cumplimiento, de ser necesario, se realizará la correspondiente inspección en sitio.

No se regularizará edificaciones implantadas sobre bienes municipales, áreas públicas, franjas de protección, vía pública, áreas de equipamiento comunitario, áreas de riesgo, que representen riesgo a la integridad personal y de daños materiales; así como riesgo a predios colindantes por deficiencias estructurales o afectar el derecho de vista, pudiendo estar

sujetas a la demolición parcial o total de la ocupación informal, observándose el procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo y respetándose el derecho a la defensa y a la seguridad jurídica.

No se regularizará edificaciones que se encuentren en estructura, ni edificaciones que no cumplan con la NEC actual vigente.

En caso de que, sobre edificaciones regularizadas, se proyecten ampliaciones, estas deberán cumplir toda la normativa vigente para aprobación de proyectos, así mismo, si se tratase de modificaciones donde se comprometa la estructura, estas deberán cumplir con la normativa vigente para aprobación de proyectos de edificación.

Una vez regularizada la construcción, se remitirá la documentación técnica - legal a la Dirección de Avalúos y Catastros para su actualización catastral.

La Dirección de Planificación, en el caso de que se haya cumplido con todos los requisitos, deberá en el término de 15 días, aprobar la regularización de las construcciones solicitadas.

Art. 142. Refórmese el Artículo 866, en el numeral 1, de la siguiente manera:

1. Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal. - Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificado y a la zonificación del sector.

Las obras de infraestructura y comunales en este tipo de declaratoria serán ejecutadas de manera simultánea con el desarrollo del proyecto urbanístico.

Art. 143. Refórmese el Artículo 866, incorporando el siguiente articulado:

Art. 866.1.- Declaratoria de la Propiedad Horizontal de Predios Municipales.- Para la declaratoria de propiedad horizontal en predios de propiedad municipal, se deberá contar con un informe de motivación emitido por las direcciones interesadas o involucradas, así como con los

informes de factibilidad de la Dirección Financiera, la Dirección Administrativa y la Procuraduría Síndica.

Art. 144. Refórmese el Artículo 870, de la siguiente manera:

Art. 870.- Procedimiento para modificar la Declaratoria de Propiedad Horizontal.-

Para la modificación de la Declaratoria de propiedad Horizontal se deberá presentar en conjunto todo el proyecto sometido a la Declaratoria, como se estipula en el Art. 887 de la presente normativa, de esta manera la Dirección de Planificación revisará y aprobará la modificatoria, misma que deberá cumplir con Reglas Técnicas de Urbanismo y Arquitectura; y así posteriormente e notificará a las Direcciones de Avalúos y catastros y procuraduría Síndica para que se procesa en ley los cambios que se realizaron.

Art. 145. Refórmese el Artículo 879, en el primer párrafo, de la siguiente manera:

Art. 879.-Áreas Verdes. - Las áreas verdes citadas en el sub numeral 2 del artículo 878 consideradas como áreas comunes serán determinadas según lo descrito en el inciso cuatro del Art. 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en este de artículo.

Art. 146. Refórmese el Artículo 880, en el primer párrafo, de la siguiente manera:

Art. 880.- Norma de diseño. - Las áreas indicadas en el Art. 878, excepto las numerales 2 y 3, se construirán cumpliendo las Normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación y esta Ordenanza. Los espacios indicados en el numeral 2 no serán inferiores a Dieciocho metros cuadrados (18m²), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades destinadas a vivienda o locales.

Art. 147. Refórmese el Artículo 884, en el primer párrafo, de la siguiente manera:

Art. 884.- Modificación de Declaratorias de Propiedad Horizontal. – Los planos podrán modificarse, siempre y cuando el porcentaje de alícuotas no sea modificado sobre los bienes exclusivos y comunales de la declaratoria originaria, y deberá ser presentado el proyecto en conjunto de toda la

Declaratoria de Propiedad Horizontal, de acuerdo en conjunto Art. 887 de la presente normativa, y en atención estricta a lo prescrito en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento, además de los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa;
2. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo;
3. Acta de Asamblea: de los copropietarios en la que debe constar la aceptación con un mínimo de 3/4 de los copropietarios de aprobación para realizar los cambios o rectificaciones solicitadas a toda la Declaratoria;
4. Planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, para el Régimen de Propiedad Horizontal;
5. Cuadro de alícuotas aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, en el Régimen de Propiedad Horizontal;
6. Tres juegos de planos arquitectónicos señalando las áreas útiles privadas y comunes firmadas por un arquitecto registrado en la SENESCYT;
7. Original y tres copias del cuadro de alícuotas, haciendo constar las rectificaciones solicitadas, firmadas por un arquitecto registrado en la SENESCYT;
8. Si existieran cambios de áreas, remodelaciones o cambios en cuanto al uso del suelo, deberá además anexar los documentos legales respectivos para dichas modificaciones;
9. En las modificaciones de aumento de áreas o cambios de uso del suelo, se deberá presentar el certificado respectivo del Cuerpo de Bomberos, de las empresas de agua y teléfono, según fuere el caso;
10. Una copia Notariada de la Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal;

Art. 148. Refórmese el Artículo 888 y Artículo 889, de la siguiente manera:

Art. 888.- Requisitos para Declaratoria en Propiedad Horizontal. - Debe presentarse a la Dirección de Planificación los siguientes requisitos:

1. Exhibir cédula de ciudadanía (Persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
2. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo
3. Formulario de solicitudes varias Alcaldía
4. Cuatro copias del proyecto aprobado con informes de aprobación de planos arquitectónicos, estructurales y permiso de construcción.

- 5.** Original y tres copias de la tabla de alícuotas, áreas y linderos, suscrita por un profesional, arquitecto registrado en la SENESCYT. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- 6.** Certificado actualizado del Registro de la Propiedad con historial de ventas.
- 7.** Reglamento interno de copropietarios
- 8.** Memoria fotográfica (en caso de edificaciones existentes).
- 9.** Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Santo Domingo de ser necesario.
- 10.** Cuatro planos originales del proyecto de propiedad horizontal con firmas del propietario y del arquitecto responsable. (La implantación general del proyecto deberá estar georreferenciada en el Sistema WGS84).
- 11.** En caso de ser conjunto habitacional o edificaciones de más de 5 pisos se requiere original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Santo Domingo, respecto a los servicios de Agua Potable y alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientes;
- 12.** Copia auténtica de la Escritura de la Propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada con la nota de inscripción del Registro de la Propiedad; y,
- 13.** Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se requerirá el informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Santo Domingo, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de defensa contra incendios; Así como de la persona natural o Jurídica que preste el servicio de telefonía e internet, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos de telefonía.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino.

No se permiten áreas de reserva en propiedad horizontal, toda área privada deberá poseer su respectiva alícuota. Las obras de infraestructura y comunales serán ejecutadas de manera simultánea con el desarrollo del proyecto.

Art. 889.- Procedimiento para la Aprobación de Declaratorias de Propiedad Horizontal. - La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal en máximo quince (15) días laborables a partir de la fecha de su presentación.

- Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables.

- Pago de la tasa por aprobación de propiedad horizontal.

- Si el informe técnico es desfavorable, se emitirán las observaciones para su posterior aprobación.

- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; primero se deberá regularizar la construcción existente.

Los proyectos de aprobación de Propiedad Horizontal se regirán en base a los planos aprobados, no podrán exigirse construcciones o espacios que no hayan sido aprobados.

Cuanto se solicite la declaratoria de una propiedad horizontal sobre una edificación que se haya construido con planos aprobados y permisos municipales, en caso de que estas no dispongan parqueaderos para cada unidad o local, se la aprobará en base a los planos aprobados con anterioridad.

Art. 149. Deróguese el Artículo 891.

Art. 150. Refórmese el Artículo 892, en los últimos cuatro párrafos, de la siguiente manera:

Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura en Proyectos urbanísticos y Proyectos de Vivienda de Interés Social promovidos por las personas particulares naturales o jurídicas, la constitución de la hipoteca sobre el treinta por ciento (30%) del total de los lotes que conforman el proyecto urbanístico o de vivienda de interés social, se realizará mediante escritura pública protocolizada ante un Notario Público e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santo Domingo.

De no ejecutarse las obras de urbanización en el plazo establecido por la Dirección de Planificación, se impondrá al urbanizador o urbanizadora o a quienes ejecuten los proyectos de vivienda de interés social, una multa equivalente al cien por ciento (100%) del valor total de las obras que no hayan sido ejecutadas; no obstante, podrá cancelarse la hipoteca de

manera individual o parcial, de acuerdo al avance de la ejecución de las obras de urbanización, para lo cual la Alcaldesa o el Alcalde, o su delegado, previo informe de la Dirección de Obras Públicas y de Procuraduría Síndica Municipal autorizará dicha cancelación, siempre y cuando sobre el sector exista más del sesenta por ciento (60%) de las obras y sobre todo que se encuentren ejecutadas las obras básicas como son, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial. Sin embargo, la cancelación individual o parcial no podrá exceder el 90% de los lotes hipotecados, para lo cual la Dirección de Obras Públicas o quien haga sus veces llevará un registro de las cancelaciones realizadas, a fin de no sobrepasar el porcentaje antes indicado.

Sobre el 10% de lotes hipotecados restante, se mantendrá el gravamen hipotecario hasta que el urbanizador o la urbanizadora hayan ejecutado el 100% de las obras de urbanización en todo el proyecto de vivienda de interés social.

Art. 151. Refórmese el Artículo 893 de la siguiente manera:

Art. 893.- Cancelación de las garantías de obras de urbanización.- Una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización y cumplido el procedimiento administrativo que justifique que se ha ejecutado el 100% de las mismas, se procederá mediante Resolución de la Alcaldesa o del Alcalde o de su Delegado, autorizar la cancelación de la hipoteca; previo interesado, el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, suscritas por el Director de Obras Públicas o quien haga sus veces y por el propietario del proyecto urbanístico o de vivienda de interés social, informe técnico de la Dirección de Obras Públicas o quien haga sus veces, en el cual se hará conocer el porcentaje de obras ejecutadas, documentos con los cuales Procuraduría Síndica Municipal emitirá el informe jurídico y elaborará la Resolución y minuta respectivas, documentos que se elevarán a escritura pública e inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Para la cancelación de la hipoteca y levantamiento de prohibición de enajenar por obras de urbanización, los interesados deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa
- b) Copia de cédula y certificado de votación
- c) Certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad
- d) Certificado de no adeudar al GADMSD

Art. 152. Refórmese el Artículo 908, incorporando dos nuevos articulados internos, el “Art. 908.1. Normativa para la autorización de lavadoras de vehículos y lubricadoras en zonas residenciales de alta densidad RIS03” y el “Art. 908.2. Normativa para la autorización de talleres mecánicos”, de la siguiente manera:

Art. 908.1. Normativa para la autorización de lavadoras de vehículos y lubricadoras en zonas residenciales de alta densidad RIS03.- Se establece que, para otorgar permisos municipales para la instalación y funcionamiento de lavadoras de vehículos y establecimientos de lubricación automotriz, posteriormente al haber obtenido el Informe predial de regulaciones de usos de suelo IPRUS, los terrenos deberán cumplir obligatoriamente con las siguientes especificaciones mínimas:

1. Área mínima del terreno:

- Lavadoras pequeñas: mínimo 300 m².
- Lavadoras medianas y lubricadoras: mínimo 500 m².

2. Frente mínimo del lote a la vía pública: 15 metros.

3. Distancia mínima a edificaciones sensibles (hospitales, centros de salud, escuelas, guarderías): 50 metros.

4. Accesibilidad y circulación:

- El terreno deberá disponer de acceso y salida vehicular independientes y claramente definidos, con un ancho mínimo de entre 4 y 6 metros, asegurando fluidez en la circulación.
- Se exigirá un área de maniobra y estacionamiento temporal suficiente para mínimo tres vehículos en espera.

5. Gestión ambiental y tratamiento de aguas residuales:

- Implementación obligatoria de sistemas de separación y tratamiento de aguas residuales, grasas, aceites y sólidos, previo a su descarga en la red pública de alcantarillado, conforme a normativa ambiental vigente.

6. Infraestructura y seguridad:

- Las superficies operativas deberán estar pavimentadas o adoquinadas para evitar filtraciones y acumulación de residuos.
- Será obligatoria la instalación y mantenimiento de elementos de seguridad contra incendios, así como áreas especiales y señalizadas para el almacenamiento seguro de lubricantes, químicos y productos peligrosos. (cumplir con los lineamientos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Santo Domingo)

7. Control de emisiones acústicas:

- Los establecimientos deberán cumplir con normativas de control acústico, implementando medidas de insonorización en equipos y estableciendo horarios de operación autorizados entre las 06:00 y las 20:00 horas.

El incumplimiento de cualquiera de estas especificaciones imposibilitará la autorización y podrá derivar en sanciones administrativas conforme a las normativas municipales vigentes y el control de su cumplimiento estará a cargo de la Dirección de Control Territorial.

Art. 908.2. Normativa para la autorización de talleres mecánicos.- Para otorgar permisos municipales para la instalación y funcionamiento de talleres mecánicos, se establece la siguiente clasificación según su capacidad operativa y las condiciones obligatorias que deben cumplir los terrenos destinados para estos fines:

1. Clasificación según capacidad:

- Talleres Mecánicos pequeños: Aquellos con capacidad operativa simultánea para hasta 2 vehículos.
 - Área mínima del terreno: 200 m².
 - Frente mínimo del lote a la vía pública: 10 metros.
- Talleres Mecánicos grandes: Aquellos con capacidad operativa simultánea superior a 2 vehículos.
 - Área mínima del terreno: 500 m².
 - Frente mínimo del lote a la vía pública: 15 metros.

2. Distancia mínima obligatoria a edificaciones sensibles (hospitales, centros de salud, escuelas, guarderías):

- Talleres pequeños: 20 metros.
- Talleres grandes: 50 metros.

3. Accesibilidad y circulación:

- Accesos diferenciados y señalizados, con ancho mínimo de 4 metros para talleres pequeños y 6 metros para talleres grandes.
- Área interna obligatoria para maniobras vehiculares sin interferir en la vía pública.
- Área de espera y estacionamiento temporal:
 - Mínimo para 2 vehículos (talleres pequeños).

-Mínimo para 4 vehículos (talleres grandes).

4. Gestión ambiental y manejo de residuos:

- Instalación obligatoria de áreas específicas para almacenamiento temporal seguro de residuos peligrosos (aceites, filtros, baterías), identificados adecuadamente.
- Obligatoria la implementación de sistemas de recolección, separación y disposición adecuada de residuos sólidos, líquidos y aceites conforme a la normativa ambiental vigente.

5. Infraestructura y seguridad:

- Las áreas operativas deberán contar con pavimento o adoquinado para prevenir contaminación del suelo.
- Instalación obligatoria de extintores, botiquines de primeros auxilios y señalización clara sobre zonas de riesgo y medidas preventivas. (cumplir con los lineamientos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Santo Domingo)

6. Control de emisiones acústicas:

- Aplicación obligatoria de medidas de aislamiento acústico o insonorización, especialmente en talleres grandes.
- Horario autorizado para actividades generadoras de ruido entre las 7:00 y 19:00 horas.

El incumplimiento de cualquiera de estas especificaciones imposibilitará la autorización y podrá derivar en sanciones administrativas conforme a las normativas municipales vigentes y el control de su cumplimiento estará a cargo de la Dirección de Control Territorial.

Art. 153. Refórmese el Artículo 912 de la siguiente manera:

Art. 912.- Zonas de riesgo declaradas por la Autoridad Nacional en Gestión del Riesgo de Desastres.- Para zonas de riesgo categorizadas con susceptibilidad BAJA ante movimientos en masa, se permite uso residencial preestablecido y se permiten nuevas construcciones con uso comercial dentro de las Zonas de "Amenaza Baja" declaradas por la última Resolución de la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos que se encuentre vigente. Para cualquier tipo de aprobación se debe adjuntar el Informe Técnico de la Unidad de Gestión de Riesgos del GADMSD.

Art. 154. Refórmese el Artículo 922 de la siguiente manera:

Art. 922.- Procedimiento de control territorial.- Realizada la inspección técnica a la obra por la Dirección de Control Territorial y conocido el cometimiento de una presunta infracción, se procederá a realizar la citación, con el fin de que, el/la responsable concurra a las oficinas de la Dirección de Control Territorial para presentar los planos y permisos habilitantes en un plazo máximo de 5 días hábiles. Una vez presentada la justificación se procederá al registro de los planos aprobados.

Además, como medida provisional de protección y/o de carácter facultativo, la Dirección de Control Territorial procederá en concordancia con lo establecido en el Artículo 180.- Medidas Provisionales de Protección. (COA-Código Orgánico Administrativo), donde, se colocará sello de suspensión de actividades a la construcción.

En caso de que el presunto infractor no acate el sello de suspensión ordenado por el GADMSD, ni justifique la legalidad de la construcción; y, continúa ejecutando las actividades de construcción, la Dirección de Control Territorial remitirá a la Función Instructora el respectivo informe técnico, el cual contendrá la cuantificación técnica y valoración económica de la obra y demás documentos que se consideren necesarios para evidenciar la presunta infracción. Una vez remitido el informe técnico y documentos habilitantes, la Función Instructora ordenará actuaciones previas e inicio del procedimiento administrativo sancionador de conformidad a lo establecido en el Artículo 255.- Actuaciones de Instrucción del Código Orgánico Administrativo.

La Dirección de Control Territorial al determinar que se encuentran realizando actividades sin respetar el SELLO DE SUSPENSIÓN, podrá realizar el retiro de herramientas, equipos y maquinarias que se encuentren utilizando en la obra, sin que esta medida signifique decomiso. El presunto infractor podrá recuperar los materiales, equipos y herramientas, cumpliendo los requisitos exigidos por la Dirección de Control Territorial para su devolución.

Art. 155. Refórmese el Artículo 935 de la siguiente manera:

Art. 935.- Construcciones con planos aprobados y sin permiso de construcción.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) de la cuantificación técnica y valoración económica de la obra ejecutada y con la suspensión de la obra hasta que presente el permiso de construcción.

Art. 156. Refórmese el Artículo 936 de la siguiente manera:

Art. 936. - Construcción sin someterse a los planos aprobados. - Los propietarios que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permiso de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) de la cuantificación técnica y valoración económica de la obra ejecutada fuera de los planos aprobados y con la suspensión de la obra hasta que justifiquen con planos modificatorios o ampliatorios y permiso de construcción. El propietario deberá realizar todas las modificaciones que se encuentren en los planos modificatorios o ampliatorios, en concordancia con la normativa legal vigente y en el plazo de vigencia del permiso de construcción.

Art. 157. Refórmese el Artículo 937 de la siguiente manera:

Art. 937.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) de la cuantificación técnica y valoración económica de la obra ejecutada y con la suspensión de la obra hasta que presente planos aprobados y el permiso de construcción.

Art. 158. Refórmese el Artículo 938 de la siguiente manera:

Art. 938.- Construcción que no respete las normas de zonificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que se encuentren contraviniendo las normas de zonificación, serán sancionados con una multa equivalente al cien por ciento (100%) de la cuantificación técnica y valoración económica de la obra ejecutada que incumpla las normas de zonificación. El reconocimiento de responsabilidad será viable única y exclusivamente con el derrocamiento de la construcción que no respeta la zonificación.

Art. 159. Refórmese el Artículo 940 de la siguiente manera:

Art. 940.- De haberse iniciado un procedimiento administrativo sancionador, el administrado podrá presentar los planos aprobados, permiso de construcción o permiso de trabajos varios, dependiendo la infracción, previo a la resolución dictada por la Función Sancionadora. Una vez presentada la justificación por parte del administrado, la Función

Instructora solicitará a la Dirección de Control Territorial realice la inspección in situ e informe si la construcción se encuentra ejecutada conforme los planos aprobados, de encontrarse acorde a la aprobación de planos, se le impondrá una reducción del 50% del valor de la multa correspondiente, el incumplimiento de planos aprobados no permitirá acogerse a la reducción.

El plano aprobado con su debido permiso de construcción y/o permiso de trabajos varios, serán los únicos documentos habilitantes para construir.

En caso de que el Administrado haya ingresado una solicitud de regularización previa a la inspección realizada por la Dirección de Control Territorial y dicha solicitud se encuentre en trámite, la sanción será únicamente pecuniaria, y en caso de que el trámite llegue a ser negado, la Dirección de Control Territorial procederá con el desalojo de los materiales y equipos, además de la demolición de las construcciones.

Art. 160. Refórmese el Artículo 941, en el primer párrafo, de la siguiente manera:

Art. 941.- Construcción sin dirección técnica.- Quienes construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con la dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora con dirección técnica de un profesional de la rama de la construcción), serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento (100%) de dos remuneraciones del Salario Básico Unificado; además, la obra será suspendida hasta el cumplimiento de la formalidad.

Art. 161. Refórmese el Artículo 942, de la siguiente manera:

Art. 942.- Construcción sin letrero de identificación. - Para urbanizar, fraccionar suelo, construir, ampliar, modificar, reparar o restaurar edificaciones, el propietario deberá colocar en una parte visible exterior, el letrero de identificación, mínimo de 1.20m por 0,80 m., el mismo que contendrá:

1. Nombre del Proyecto,
2. Clave catastral,
3. Nombre y Registro SENESCYT del Projectista y del profesional Responsable técnico,
4. Número de la Aprobación o Permiso de Construcción.

El incumplimiento será sancionado con multa equivalente a un Salario Básico Unificado del trabajador en general.

Art. 162. Refórmese el Artículo 943 de la siguiente manera:

Art. 943.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.— Los propietarios o arrendatarios que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, los que no tengan o no presenten el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo en el término de 5 días desde la fecha de citación y/o notificación por parte de la Dirección de Control Territorial, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados de acuerdo a las siguientes actividades comerciales:

- a) Establecimientos o locales donde se ejerce el trabajo sexual o se ofrecen estos servicios tales como: Centros o casas de tolerancia, prostíbulos, burdeles, casas de cita, lenocinios o cualquiera sea la denominación comercial con que se den a conocer los mismos; así como moteles, discotecas, hoteles, hostales y otras actividades afines, serán sancionados con una multa equivalente al 100% de uno a dos Salario Básico Unificado y clausura del establecimiento.
- b) Bares, karaokes, centros de entretenimiento nocturno como billares, cantinas o similares, serán sancionados con una multa equivalente al 100% de uno a dos Salario Básico Unificado y clausura del establecimiento.
- c) Lavadoras, lubricadoras, mecánicas, cerrajerías o similares, serán sancionados con una multa equivalente al 100% de uno a dos Salario Básico Unificado y clausura del establecimiento.
- d) Frigoríficos que realicen la venta de aves o carnes o similares, serán sancionados con una multa equivalente al 100% de uno a dos Salario Básico Unificado y clausura del establecimiento.
- e) Parqueaderos de vehículos o similares, serán sancionados con una multa equivalente al 100% de uno a dos Salario Básico Unificado y clausura del establecimiento.
- f) Tiendas de abarrotes, verduras, cybers, cabinas o similares, serán sancionados con una multa equivalente al 100% de uno a dos Salario Básico Unificado y clausura del establecimiento.
- g) Bodegas o sitios de stock destinados al almacenamiento de productos perecibles, que se encuentren dentro del polígono de los Mercados Municipales, serán sancionados con una multa equivalente al 100% de uno a dos Salario Básico Unificado y clausura del establecimiento.

Las sanciones establecidas en esta disposición se aplicarán de la siguiente manera:

- Infractores por primera vez: Clausura por 7 días y multa del 100% de un Salario Básico Unificado.
- Infractores por segunda vez: Clausura por 14 días y multa de dos Salarios Básico Unificado.
- Infractores por tercera y última vez: Clausura definitiva y multa de dos Salarios Básico Unificado.

En caso de que los propietarios o arrendatarios presenten un Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, pero la Dirección de Control Territorial verifique que no concuerda con la zonificación o no es compatible con la actividad comercial, la Dirección de Control Territorial notificará a la Dirección de Planificación para que revoque el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Art. 163. Refórmese el Artículo 947 de la siguiente manera:

Art. 947.- Trabajos varios sin permiso municipal. - Las construcciones o adecuaciones que no cuenten con el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso de acuerdo a lo estipulado en la presente normativa, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento (100%) de una remuneración del Salario Básico Unificado; sin perjuicio de que la Unidad de Juzgamiento de Infracciones y la Dirección de Control Territorial ordenen la suspensión de la obra. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art. 164. Refórmese el Artículo 949, en el numeral 1 y numeral 3, de la siguiente manera:

1. En caso de lotes sin cerramiento en área urbana y cabeceras parroquiales se notificará al propietario, haciéndole conocer el deber de construir, en el plazo improrrogable de 45 días para que cumpla con la construcción del cerramiento, conforme lo previsto en el Art. 350.- Cerramientos, en caso de incumplimiento, se multará con 5% del Salario Básico Unificado por cada metro lineal cuando la longitud del cerramiento sea menor o igual a 20 metros lineales, y el 15% del Salario Básico Unificado cuando la longitud supere los 20 metros lineales.

será sancionado con una multa equivalente al diez por ciento (10%) de un Salario Básico Unificado por cada metro lineal del perímetro de la propiedad.

3. Los propietarios que construyan ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; la Dirección de Control Territorial concederá un plazo máximo de 15 días para el cumplimiento de la ordenanza, de incumplir, la multa estará determinada con el cien por ciento (100%) de dos Salario Básico Unificado por las aberturas de: ventanas, balcones, miradores o azoteas, que se construyan sin cumplir con los retiros en su contorno.

Art. 165. Refórmese el Artículo 950 de la siguiente manera:

Art. 950.- Falta de permiso de trabajos varios municipales para movimiento de tierras. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) del Salario Básico Unificado por metro cuadrado del área intervenida sin perjuicio de que la Unidad de Juzgamiento de Infracciones y la Dirección de Control Territorial ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Para el caso específico de las construcciones o adecuaciones que no cuenten con el permiso de trabajos varios para movimiento de tierras, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso de acuerdo a lo estipulado en la presente normativa, serán sancionados con multa de acuerdo al siguiente rango de área: 0 a 500 m², multa equivalente a 1 Remuneración Básica Unificada, 500 m² a 5.000 m², multa equivalente a 4 Remuneraciones Básicas Unificadas y 5000m² en adelante, multa equivalente a 10 Remuneraciones Básicas Unificadas, sin perjuicio de que la Unidad de Juzgamiento de Infracciones y la Dirección de Control Territorial ordenen la suspensión de la obra. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art. 166. Refórmese el Artículo 951 de la siguiente manera:

Art. 951.- Construcciones que no respeten la propiedad horizontal. - Los que construyan, amplíen o reparen edificaciones, modificando y/o alterando el diseño original del proyecto de Propiedad Horizontal sin la respectiva reforma de la propiedad horizontal, serán sancionados con multa equivalente al quince por ciento (15%) cuantificación técnica y valoración

económica de la obra ejecutada no autorizada y con la suspensión de la obra hasta que presente la reforma aprobada de la Propiedad Horizontal.

Los copropietarios junto con el Arquitecto Proyectista deberán realizar todas las modificaciones que se encuentren identificadas en la reforma aprobada de la Propiedad Horizontal, en concordancia con la normativa legal vigente y en el plazo de vigencia del permiso de construcción.

Art. 167. Refórmese el **Anexo 1. Cartografía**, en el apartado de Cartografía de la identificación de los perímetros de transición agro-urbanística, en todos los textos que diga “*como área urbana.*”, por “*como área rural de transición agro-urbanística.*”.

Art. 168. Elimínese el *Anexo 3: Tablas de Factor de la Concesión Onerosa.*

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. Lo que no contemple la presente Ordenanza, estará sujeto al ordenamiento jurídico nacional.

SEGUNDA. Encárguese de la difusión del contenido de la Ordenanza a la Dirección de Imagen Institucional.

TERCERA. El administrado/a que proceda con la cancelación de las sanciones administrativas determinadas en la presente Ordenanza dentro del término de 20 días contados a partir de la notificación del acto administrativo (Resolución), será beneficiado/a con el 50% de la reducción del monto de la sanción pecuniaria respectiva, con el objetivo de incentivar que el administrado/a cumpla con sus obligaciones y mejorar la recaudación del GAD Municipal de Santo Domingo, respecto de valores emitidos por concepto de sanciones administrativas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. La Dirección de Imagen Institucional preparará el diseño y la difusión en el plazo de 30 días de sancionada.

SEGUNDA. La Dirección de Planificación elaborará un formato preestablecido para el ingreso de la solicitud de CERTIFICACIÓN DE LINDEROS DE PREDIOS, tanto urbano como rural.

TERCERA. Los proyectos urbanísticos y de vivienda de interés social aprobados con anterioridad a la aprobación de la presente reforma, podrán acogerse al levantamiento de la prohibición de enajenar y a la cancelación de la hipoteca de manera individual, siempre y cuando al momento en que lo solicite el urbanizador o urbanizadora haya ejecutado el 80% de las obras de urbanización, aspecto que será certificado por las Direcciones de Obras Públicas o quien haga sus veces.

El levantamiento de la prohibición de enajenar y la cancelación de la hipoteca individual o parcial no podrá exceder el 90% de los lotes hipotecados y prohibidos de enajenar, para lo cual la Dirección de Obras Públicas o quien haga sus veces llevará un registro de las cancelaciones realizadas, a fin de no sobrepasar el porcentaje antes indicado.

Sobre 10% de lotes hipotecados y prohibidos de enajenar restante, se mantendrán estos gravámenes hasta que el urbanizador o la urbanizadora haya ejecutado el 100% de las obras de urbanización en todo el proyecto urbanístico o de vivienda de interés social.

CUARTA. La Dirección de Planificación, en el término de quince días, actualizará e informará a las direcciones competentes la información geográfica con relación a los cambios expuestos en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Sitio Web de la Institución y/o Código Orgánico Municipal.

Dado en el Salón Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santo Domingo, a los 25 días del mes de junio del 2026.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**WILSON ARMANDO
ERAZO ARGOTI**

Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs.
ALCALDE DEL CANTÓN



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ÁNGEL MORETA
ROJAS**

Ab. Miguel Ángel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN

CERTIFICO: que la presente **ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO II - RÉGIMEN DE USO DEL SUELO, TÍTULO I - PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2032 DEL CANTÓN SANTO DOMINGO**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, en sesiones ordinaria y extraordinaria celebradas el 23 y 25 de junio de 2026, respectivamente.

Santo Domingo, 29 de junio de 2026



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ÁNGEL MORETA
ROJAS**

Abg. Miguel Ángel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL

SANCIÓN DEL EJECUTIVO

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO II - RÉGIMEN DE USO DEL SUELO, TÍTULO I - PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2032 DEL CANTÓN SANTO DOMINGO**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su

publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en el portal web institucional www.santodomingo.gob.ec.

Santo Domingo, 29 de junio de 2026



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**WILSON ARMANDO
ERAZO ARGOTI**

Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs.
ALCALDE DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN DE LA SANCIÓN DEL EJECUTIVO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada y ordenada su promulgación por el Sr. Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs. Alcalde del Cantón Santo Domingo, el **29 de junio de 2026**.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL MORETA
ROJAS**

Abg. Miguel Ángel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

JL/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.