EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

ORDENANZA QUE ACTUALIZA Y REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Año II - Nº 1520 - 107 páginas
Quito, martes 14 de julio de 2026

ORDENANZA QUE ACTUALIZA Y REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 3, numerales 5 y 6, establece como deberes primordiales del Estado planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, así como 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, reconoce el derecho de las personas 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;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 95, 238, 241 y 240, garantiza la participación ciudadana en los asuntos de interés público, reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados, y faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a ejercer facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numerales 1, 2 y 3, atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 276 numeral 6, 389, 415 y 375, orienta la planificación hacia un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo, dispone la incorporación transversal de la gestión de riesgos en la planificación pública, establece la adopción de políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y uso del suelo, y reconoce la obligación estatal de garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus artículos 7, 54 literal c), 55 literales a), b) y c), 57 literales a), e) y x), 140, 300 y 322, reconoce la facultad normativa del gobierno autónomo descentralizado

municipal, establece sus funciones y competencias en materia de planificación, uso y ocupación del suelo y régimen urbanístico, dispone la incorporación de la gestión de riesgos en el territorio, regula la participación del consejo cantonal de planificación en la formulación, seguimiento y evaluación de los planes, y establece las reglas para la expedición de ordenanzas cantonales;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en sus artículos 12, 41, 46, 47, 48 y 49, dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus respectivos territorios, define a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial como instrumentos de planificación, determina su formulación participativa, regula su aprobación por el órgano legislativo correspondiente, establece su vigencia a partir del acto normativo respectivo y dispone su obligatoriedad para la gestión institucional, la inversión pública y los demás instrumentos de planificación del gobierno autónomo descentralizado;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en sus artículos 9, 11, 12 numeral 3, 14, 27, 90 y 92, define al ordenamiento territorial como política pública y función estatal, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales clasificarán todo el suelo cantonal en urbano y rural y definirán el uso y gestión del suelo, establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonales incorporarán el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y reconoce la competencia municipal para emitir la normativa cantonal correspondiente en armonía con las disposiciones nacionales;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en sus artículos 7, 10, 11, 13, 14, 15 y 16, regula el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, define al Plan de Uso y Gestión del Suelo como instrumento de planificación y gestión directamente articulado al PDOT, establece el procedimiento de aprobación del PUGS, determina los contenidos mínimos de sus componentes estructurante y urbanístico, y señala los criterios técnicos para la delimitación del suelo urbano y del suelo de expansión urbana;

Que, la Resolución No. 0005-CTUGS-2020, mediante la cual se expide la **Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo**, es de cumplimiento obligatorio para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y constituye la guía técnica aplicable para la formulación, aprobación, registro y actualización del PUGS;

Que, los lineamientos internacionales sobre hábitat, ciudad sostenible, reducción del riesgo de desastres y desarrollo territorial, entre ellos la Nueva Agenda Urbana y el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres, constituyen referentes técnicos de orientación para fortalecer la seguridad territorial, la sostenibilidad, la

resiliencia y la inclusión, sin sustituir las competencias, procedimientos y jerarquía normativa previstos en el ordenamiento jurídico ecuatoriano;

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Bolívar, mediante la ordenanza que aprobó y puso en vigencia el **Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2020–2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)**, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 1606, de 23 de junio de 2021, aprobó los instrumentos de planificación territorial del cantón;

Que, posteriormente, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Bolívar expidió la **Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Miguel de Bolívar (PDyOT)**, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 1952, de 20 de diciembre de 2024, instrumento vigente que orienta la planificación territorial cantonal;

Que, en concordancia con el PDyOT vigente, con la normativa nacional aplicable y con la necesidad de contar con disposiciones urbanísticas y territoriales actualizadas, resulta necesario regular, armonizar y actualizar el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Miguel de Bolívar, a fin de ordenar la estructura urbano-rural del territorio, orientar el uso, ocupación, edificabilidad, aprovechamiento y gestión del suelo, incorporar la gestión de riesgos, proteger el patrimonio natural y cultural, y fortalecer la función social y ambiental del suelo;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; y, artículos 7, 55 literales a), b) y c), y 57 literales e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

ORDENANZA QUE ACTUALIZA Y REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.

1 Capítulo I

GENERALIDADES

Art. 1.- Definición.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Miguel de Bolívar, en adelante PUGS 2024–2027, es el instrumento de planificación y gestión del suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Bolívar, mediante el cual se establecen los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificabilidad, aprovechamiento, habilitación, urbanización,

fraccionamiento y demás actuaciones territoriales y urbanísticas dentro del territorio cantonal, en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su reglamento, la normativa técnica aplicable y demás disposiciones vigentes.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza rige en todo el territorio de la jurisdicción del cantón San Miguel de Bolívar, tanto en suelo urbano como en suelo rural, y es de cumplimiento obligatorio para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas, comunitarias o mixtas, que desarrollen actuaciones vinculadas con el uso, ocupación, transformación, aprovechamiento, habilitación o intervención del suelo.

Art. 3.- Objeto.

El PUGS del cantón San Miguel de Bolívar tiene por objeto mejorar la calidad de vida de sus habitantes, ordenar la estructura territorial cantonal, orientar el desarrollo físico-espacial de los asentamientos humanos, regular la distribución e implantación de usos, actividades, equipamientos, infraestructuras y sistemas públicos de soporte, proteger el patrimonio natural y cultural, respetar las características morfológicas y paisajísticas del territorio, fortalecer la conectividad vial y funcional del cantón, y articular la gestión del suelo con las determinaciones y categorías definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente y en la normativa nacional aplicable.

Art. 4.- Fines.

Son fines de la presente ordenanza:

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, al desarrollo urbano y rural, al acceso a una vivienda adecuada y digna, y al uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo cantonal.

2. Regular el uso y la gestión del suelo mediante normas, lineamientos, instrumentos y procedimientos que permitan un desarrollo ordenado, seguro, inclusivo y ambientalmente responsable.

3. Fortalecer la articulación entre el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el PUGS y los demás instrumentos de planificación y gestión territorial aplicables en el cantón.

4. Promover un hábitat seguro y saludable, con adecuada dotación de espacio público, equipamientos, infraestructura, servicios básicos, movilidad y accesibilidad.

5. Racionalizar el crecimiento urbano y prevenir la expansión desordenada, protegiendo los valores ambientales, paisajísticos, agroproductivos, patrimoniales y culturales del territorio cantonal.

6. Garantizar el aprovechamiento sostenible del suelo rural y urbano, conforme a su vocación, capacidad de uso, limitaciones, riesgos y potencialidades.

7. Facilitar mecanismos que permitan disponer de suelo urbanizado o susceptible de urbanización para atender, de manera progresiva, las necesidades de vivienda, equipamiento y servicios.

8. Contribuir a la soberanía alimentaria, a la protección de los ecosistemas, a la reducción de riesgos y al derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

9. Otorgar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas vinculadas al territorio, mediante reglas claras de uso, ocupación, edificabilidad, habilitación y gestión del suelo.

10. Promover mecanismos de participación ciudadana en la planificación, seguimiento, control y evaluación de las decisiones territoriales y urbanísticas.

11. Consolidar un sistema institucional de información, regulación, control, seguimiento y, de ser el caso, sanción en materia de ordenamiento territorial, urbanismo y gestión del suelo, en el marco de las competencias municipales.

Art. 5.- Componentes.

En concordancia con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su reglamento y la normativa técnica aplicable, el PUGS del cantón San Miguel de Bolívar se estructura en los siguientes componentes:

5.1. Componente estructurante.

Está constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado definidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, así como por las disposiciones que derivan de otras escalas del ordenamiento territorial. Este componente asegura el aprovechamiento adecuado de las potencialidades del territorio, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural, la clasificación y subclasificación del suelo y la definición de sus determinaciones territoriales generales.

5.2. Componente urbanístico.

Es el componente que determina el uso, ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo conforme a su clasificación y subclasificación, así como los instrumentos de gestión, financiamiento, actuación urbanística y regulación aplicables según las condiciones y requerimientos específicos del territorio cantonal.

Art. 6.- Instrumentos del PUGS.

a) La presente ordenanza;

b) Los documentos técnicos oficiales del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Miguel de Bolívar: Componente Estructurante y Componente Urbanístico, con sus respectivos anexos, memorias, cartografía, cuadros normativos y respaldos técnicos;

c) Los anexos cartográficos oficiales del PUGS, que contendrán, al menos, la clasificación y subclasificación del suelo, los tratamientos aplicables, la forma de ocupación y edificabilidad, las áreas de protección, las zonas expuestas a amenazas y riesgos, los polígonos de intervención territorial, los asentamientos humanos de hecho susceptibles de regularización prioritaria y demás determinaciones territoriales aplicables;

d) Los cuadros normativos, fichas PIT, matrices de compatibilidad, tablas, anexos técnicos, instrumentos de gestión del suelo, planes urbanísticos complementarios y demás instrumentos complementarios que formen parte integrante del PUGS;

e) Las **tablas de clasificación de actividades económicas por uso de suelo incorporadas en la presente ordenanza**, estructuradas con base en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CIIU 4.0), con sus códigos, subcódigos, jerarquías, condiciones de implantación y compatibilidades; y,

f) Los planes urbanísticos complementarios identificados o que se formulen conforme a la ley, incluidos los planes parciales PP-01 a PP-08, planes maestros sectoriales y el Plan Parcial de Reubicación Plan Mi Yata, de acuerdo con el Componente Urbanístico;

g) Las fichas normativas de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), las matrices de compatibilidad de usos del suelo, los ejes de aprovechamiento urbanístico (EAU) y los demás cuadros normativos desarrollados en el componente urbanístico del PUGS;

h) El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), como instrumento técnico-administrativo de aplicación obligatoria para la certificación de regulaciones prediales;

i) El Sistema de Información Geográfica institucional, el visor web del PUGS y los formatos físicos o digitales de aplicación, en la medida en que reproduzcan de forma oficial las determinaciones aprobadas por esta ordenanza.

Los instrumentos, documentos técnicos, anexos cartográficos, tablas, cuadros normativos, fichas PIT, matrices de compatibilidad, EAU, IPRUS, planes urbanísticos

complementarios y anexos técnicos debidamente aprobados formarán parte integrante de esta ordenanza y tendrán fuerza obligatoria dentro del ámbito de sus respectivas determinaciones, debiendo aplicarse de manera sistemática, integral y concordante con la legislación nacional vigente.

1.1. Sección I

VIGENCIA, REVISIÓN E INTERPRETACIÓN

Art. 7.- Vigencia y actualización.

El componente estructurante del PUGS del cantón San Miguel de Bolívar tendrá una vigencia mínima de doce años, en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente y sin perjuicio de las revisiones o actualizaciones extraordinarias previstas por la normativa nacional aplicable.

El componente urbanístico podrá ser revisado y actualizado al inicio de cada período de gestión, o cuando existan circunstancias técnicas, jurídicas, territoriales, ambientales, sociales o de riesgo debidamente motivadas, de conformidad con la ley, su reglamento y la normativa técnica aplicable.

Toda revisión o actualización deberá preservar la coherencia integral del PUGS con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, articularse con la planificación nacional y con los demás instrumentos territoriales aplicables, sustentarse en los informes técnicos y jurídicos correspondientes y mantener la consistencia entre el componente estructurante, el componente urbanístico, la cartografía oficial y los instrumentos complementarios.

Art. 8.- Procedimiento para la revisión y actualización.

La revisión y actualización del PUGS estará a cargo de la unidad administrativa competente en materia de planificación territorial, ordenamiento territorial, urbanismo, catastros y gestión del suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Bolívar, en coordinación con las demás dependencias municipales competentes.

Las observaciones, reportes, solicitudes técnicas o propuestas de reforma relacionadas con el contenido del PUGS deberán presentarse ante la unidad administrativa competente, la cual las analizará, evaluará y sistematizará como insumos para los procesos de revisión o actualización.

Todo proceso de revisión o actualización deberá sustentarse en informes técnicos y jurídicos, considerar los mecanismos de participación ciudadana e institucional que correspondan, incorporar la socialización de resultados, observaciones y actas de validación, y observar lo previsto en la normativa nacional vigente, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el propio PUGS y en los procedimientos institucionales aplicables.

El expediente de revisión o actualización deberá ser puesto en conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación y del Concejo Municipal para el trámite que corresponda, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente. El GAD Municipal llevará, además, un registro de seguimiento de la implementación del PUGS, con reportes periódicos sobre cumplimiento, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, actualización cartográfica, control urbanístico y ejecución de planes complementarios.

Art. 9.- Interpretación y aplicación.

La interpretación técnica y administrativa de las disposiciones contenidas en el PUGS corresponderá, en primera instancia, a la unidad administrativa competente en materia de uso y gestión del suelo, con base en el contenido de esta ordenanza, del documento técnico del PUGS, de sus anexos cartográficos, de las **tablas de clasificación de actividades económicas por uso de suelo incorporadas en la presente ordenanza**, de los cuadros normativos, fichas y matrices aplicables, y de los informes técnicos y jurídicos que fueren pertinentes.

Cuando existan vacíos normativos, contradicciones, controversias o dudas de interpretación que excedan el ámbito técnico-administrativo, corresponderá al Concejo Municipal resolverlas en el marco de sus competencias y con sustento en los informes técnicos y jurídicos respectivos.

En todos los casos prevalecerán los principios de legalidad, seguridad jurídica, función social y ambiental de la propiedad, interés general, sostenibilidad, prevención, precaución, equidad territorial y distribución justa de cargas y beneficios.

En caso de discrepancia entre el articulado, las tablas, las fichas normativas, la cartografía oficial y los anexos técnicos, deberá aplicarse una interpretación sistemática e integral del PUGS, observando en primer lugar la Constitución, la LOOTUGS, el COOTAD, el COPFP, la normativa técnica nacional vigente y, en el ámbito cantonal, la determinación que otorgue mayor seguridad jurídica, protección ambiental, reducción del riesgo y coherencia territorial.

1.2. Sección II

CONCEPTOS, DEFINICIONES Y SIGLAS

Art. 10.- Conceptos.

Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se observarán los siguientes conceptos:

10.1. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.

Los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo urbano son:

a) Tratamiento de conservación.

Aplicable a zonas urbanas que posean valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones destinadas a la conservación, protección, recuperación y puesta en valor de sus características.

b) Tratamiento de consolidación.

Aplicable a áreas urbanas que presentan procesos de ocupación ya establecidos, pero requieren fortalecimiento o mejoramiento de infraestructura, equipamientos, espacio público o conectividad, para consolidar sus condiciones urbanas.

c) Tratamiento de desarrollo.

Aplicable a zonas que no presentan procesos completos de urbanización y que deben ser transformadas para incorporarse de forma ordenada a la estructura urbana, con la dotación progresiva o previa de los sistemas públicos de soporte necesarios.

d) Tratamiento de mejoramiento integral.

Aplicable a áreas caracterizadas por asentamientos humanos o sectores con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, los servicios públicos, los equipamientos, el espacio público, la regularización predial y la mitigación de riesgos, con capacidad de integración urbana.

e) Tratamiento de renovación.

Aplicable a sectores urbanos que, por deterioro físico, ambiental, funcional o por pérdida de unidad morfológica, requieren transformación o sustitución para integrarse adecuadamente al conjunto urbano.

f) Tratamiento de sostenimiento.

Aplicable a áreas con alto grado de homogeneidad morfológica y equilibrio entre usos, edificaciones y capacidad de soporte, que no requieren transformaciones sustantivas sino regulación orientada a mantener sus características urbanas esenciales.

10.2. Tratamientos urbanísticos para suelo rural.

Los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo rural son:

a) Tratamiento de conservación forestal, conservación ecológica y protección.

Aplicable a zonas rurales que posean alto valor ambiental, hídrico, ecológico, paisajístico, histórico, cultural o agroproductivo, con el fin de orientar acciones de protección, restauración y conservación.

b) Tratamiento de desarrollo para suelo rural de expansión urbana.

Aplicable al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba transformarse para su incorporación ordenada a la estructura urbana, con la correspondiente dotación de sistemas públicos de soporte.

c) Tratamiento de mitigación.

Aplicable a zonas de aprovechamiento extractivo o de intervención condicionada, donde deben establecerse medidas preventivas, correctivas o compensatorias para minimizar impactos y controlar efectos adversos.

d) Tratamiento de promoción productiva.

Aplicable a zonas rurales destinadas a actividades agrícolas, pecuarias, forestales, turísticas, agroecológicas u otras compatibles con la vocación del territorio, privilegiando aquellas que aporten a la soberanía alimentaria y al desarrollo sostenible.

e) Tratamiento de recuperación.

Aplicable a áreas rurales que han sufrido procesos de degradación ambiental, erosión, alteración paisajística o deterioro productivo, y que requieren intervenciones de restauración, rehabilitación o recuperación para restablecer el equilibrio territorial y ecológico.

Para efectos de aplicación normativa, la nomenclatura operativa de los tratamientos rurales será la establecida en el Componente Urbanístico y en las fichas PIT: promoción productiva, recuperación, mitigación, conservación forestal, conservación ecológica y protección. Cualquier denominación general contenida en esta ordenanza deberá interpretarse como equivalente a dichas categorías operativas, sin alterar los parámetros asignados a cada PIT.

Art. 11.- Definiciones.

Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Actuación urbanística: procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo, de su infraestructura o de sus usos específicos.

Asentamientos humanos: conglomerados poblacionales asentados de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Barrio: unidad básica de asentamiento humano y organización social dentro del área urbana, que constituye espacio de identidad, convivencia y participación ciudadana.

Ciudad: núcleo de población organizado para la vida colectiva mediante instituciones locales de gobierno, que comprende tanto el espacio urbano como su entorno rural funcional.

Desarrollo urbano: conjunto de políticas, decisiones y actuaciones públicas, privadas o comunitarias orientadas a generar mejores condiciones para el disfrute equitativo de los espacios, bienes y servicios de la ciudad.

Edificabilidad: volumen o intensidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo conforme a la normativa urbanística aplicable.

Equipamiento social y de servicios: espacio o edificación, predominantemente de uso público o interés colectivo, destinado a actividades de salud, educación, bienestar social, recreación, deporte, seguridad, administración, cultura, movilidad, abastecimiento u otras análogas.

Espacio público: conjunto de espacios de uso colectivo, circulación, estancia, encuentro, recreación o integración social, sobre los cuales todas las personas tienen derecho de acceso y disfrute conforme a la ley.

Fraccionamiento, partición o subdivisión: proceso mediante el cual un predio se divide en dos o más lotes o predios, conforme a la autorización municipal y a las condiciones establecidas en la normativa vigente.

Hábitat: entorno territorial donde la población desarrolla sus actividades y en el cual se concretan las políticas públicas orientadas al buen vivir.

Infraestructura: redes, instalaciones, sistemas y obras requeridas para el adecuado funcionamiento de los asentamientos humanos y del territorio.

Línea de fábrica: alineamiento oficial fijado por la autoridad competente para delimitar el frente edificable de un predio respecto del espacio público o de la vía.

Norma urbanística: disposición de cumplimiento obligatorio que regula los usos del suelo, la ocupación, la edificabilidad, los retiros, alturas, densidades, fraccionamientos y demás condiciones de intervención territorial.

Planeamiento urbanístico: conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normas que determinan la organización espacial del uso y ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados de ello.

Sistemas públicos de soporte: infraestructuras, redes, equipamientos y espacios públicos necesarios para el funcionamiento adecuado de los asentamientos humanos, incluyendo movilidad, agua, saneamiento, energía, telecomunicaciones, manejo de residuos, áreas verdes y equipamientos.

Urbanización: conjunto de obras destinadas a dotar al suelo de infraestructura, equipamientos, accesibilidad y espacio público para habilitarlo funcionalmente.

Uso de suelo: destino o actividad asignada a un predio, edificación o sector territorial, de conformidad con las determinaciones del PUGS y la normativa aplicable.

Vivienda adecuada y digna: aquella que cuenta con condiciones apropiadas de habitabilidad, acceso a servicios básicos, seguridad en la tenencia, localización segura, accesibilidad, pertinencia cultural y suficiencia espacial.

Art. 12.- Siglas y abreviaturas.

Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se observarán las siguientes siglas:

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

COPFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

COD: Concesión Onerosa de Derechos.

COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo.

EAU: Eje de Aprovechamiento Urbanístico.

GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado.

GADMSMB: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Bolívar.

IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.

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

LOSNCP: Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

LOTRTA: Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

NEC: Norma Ecuatoriana de la Construcción.

NT: Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y de los planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

PIT: Polígono de Intervención Territorial.

PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SIG: Sistema de Información Geográfica.

SREU: Suelo Rural de Expansión Urbana.

UPA: Unidad Productiva Agraria.

UPF: Unidad Productiva Familiar.

VIS: Vivienda de Interés Social.

ZEIS: Zona Especial de Interés Social.

RB: Residencial de baja densidad.

RM: Residencial de media densidad.

RA: Residencial de alta densidad.

RR: Residencial rural.

RRR: Residencial rural restringido.

UM: Uso mixto o múltiple.

CSB: Comercio y servicios de escala barrial.

CSS: Comercio y servicios de escala sectorial.

CSC: Comercio y servicios de escala ciudad.

CSF: Comercio y servicios feriales, temporales o periódicos en espacio público regulado.

CSM: Comercio y servicios especiales.

CSX: Comercio y servicios para adultos o centros de tolerancia.

TB: Turismo barrial o comunitario.

TS: Turismo sectorial y hotelería doméstica.

TC: Turismo de ciudad o de gran escala.

TUM: Turismo y usos especiales de manifestaciones recreativas o tradicionales.

IBI: Industria de bajo impacto.

IMI: Industria de mediano impacto.

IAI: Industria de alto impacto.

IAR: Industria de alto riesgo.

PEC: Protección ecológica.

PR: Protección por amenazas o riesgos naturales.

PS: Protección por seguridad y restricciones biofísicas.

En caso de que en los anexos técnicos del PUGS o en normativa complementaria del GAD Municipal del cantón San Miguel de Bolívar se utilicen otras siglas, estas deberán interpretarse conforme al glosario o instrumento técnico que las incorpore.

2 Capítulo II

COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO, PLANEAMIENTO DEL USO Y DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO

2.1. Sección I

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 13.- Suelo.

El suelo constituye el soporte físico sobre el cual la población desarrolla sus actividades para la satisfacción de sus necesidades y para la consecución del desarrollo integral, sostenible y sustentable del cantón San Miguel de Bolívar; en él se materializan las decisiones, estrategias y determinaciones territoriales vinculadas a las dimensiones social, económica, cultural, ambiental y político-institucional del desarrollo.

Art. 14.- Clases de suelo.

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Miguel de Bolívar, todo el suelo se clasifica en **suelo urbano** y **suelo rural**, en consideración a sus características actuales, funcionales y territoriales.

La clasificación del suelo es independiente de la división político-administrativa del cantón y de la condición urbana o rural de las parroquias.

Art. 15.- Suelo urbano.

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que conforman un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden presentar diferentes escalas e incluir núcleos

urbanos localizados dentro del suelo rural, de conformidad con la normativa aplicable.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

a) Suelo urbano consolidado. -

Es el suelo urbano que posee la totalidad o un nivel suficiente de servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que se encuentra mayoritariamente ocupado por edificaciones, de conformidad con los parámetros técnicos establecidos en el PUGS y en sus anexos normativos y cartográficos.

b) Suelo urbano no consolidado. -

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras o equipamientos necesarios, o que requiere procesos de mejoramiento, completamiento, consolidación, regularización, habilitación o urbanización para integrarse adecuadamente a la estructura urbana.

c) Suelo urbano de protección. -

Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales, patrimoniales o paisajísticas, o por presentar factores de amenaza o riesgo para los asentamientos humanos, debe ser objeto de protección; en este suelo se restringirá la ocupación y el aprovechamiento, de conformidad con la legislación nacional y la normativa cantonal aplicable.

Para la delimitación del suelo urbano se considerarán obligatoriamente parámetros relacionados con pendientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, integración con la malla urbana, densidad edificatoria, riesgos y demás condiciones técnicas aplicables.

Art. 16.- Suelo rural.

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, forestales, de conservación, protección o aprovechamiento compatible con su vocación territorial, así como aquel que, por sus características biofísicas, geográficas, ambientales o paisajísticas, deba ser protegido o reservado para futuros usos urbanos en los casos permitidos por la ley.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

a) Suelo rural de producción. -

Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, agropecuarias, forestales, silvícolas, acuícolas, ganaderas, de turismo rural o a otras actividades compatibles con su vocación, respetuosas del ambiente y de la capacidad de uso del suelo. En este suelo se restringirán la construcción y el fraccionamiento conforme a la ley y a la normativa municipal aplicable.

b) Suelo rural para aprovechamiento extractivo. –

Es el suelo rural destinado, de conformidad con la legislación vigente y con las autorizaciones otorgadas por la autoridad competente, al desarrollo de actividades extractivas de recursos naturales no renovables, bajo condiciones de prevención, mitigación, control, restauración y respeto a los derechos de la naturaleza.

c) Suelo rural de expansión urbana. –

Es el suelo rural que podrá habilitarse para uso urbano de conformidad con el PUGS. Será siempre colindante y funcionalmente contiguo con el suelo urbano, salvo los casos excepcionales expresamente previstos y debidamente justificados por la normativa aplicable y por los informes técnicos correspondientes.

La determinación del suelo rural de expansión urbana responderá a las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, a la viabilidad de dotación de los sistemas públicos de soporte y a las políticas de protección del suelo rural definidas por la autoridad agraria o ambiental competente.

En los ámbitos identificados como suelo rural de expansión urbana, especialmente los PIT 10 al PIT 15 definidos en el Componente Urbanístico, no se podrá autorizar habilitación, urbanización, lotización, fraccionamiento o edificación con fines urbanos sin la aprobación previa del plan parcial correspondiente, la verificación de disponibilidad de sistemas públicos de soporte, la definición de cesiones, trazado vial, cargas y beneficios, y la compatibilidad con la cartografía de amenazas y riesgos del PUGS.

No se clasificará como suelo urbano ni como suelo rural de expansión urbana aquel suelo identificado como de alto valor agroproductivo, salvo autorización expresa de la autoridad agraria nacional competente.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial sin la autorización previa del nivel de gobierno competente.

d) Suelo rural de protección. -

Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, hídricas, paisajísticas, socioculturales, patrimoniales, o por presentar amenazas o riesgos, requiere medidas específicas de protección. En este suelo se restringirán la construcción, el fraccionamiento y toda actividad que altere su condición, de conformidad con la legislación nacional y la normativa local aplicable.

2.2. Sección II

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Art. 17.- Aprovechamiento urbanístico o del suelo.

El aprovechamiento urbanístico o del suelo determina las posibilidades de utilización del suelo en función de su clasificación y subclasificación, del Polígono de Intervención Territorial (PIT) aplicable, de los ejes de aprovechamiento urbanístico (EAU), del uso general, del uso específico, de las actividades económicas previstas en las tablas de clasificación de actividades económicas por uso de suelo incorporadas en la presente ordenanza y de los parámetros de ocupación, edificabilidad, fraccionamiento y gestión que correspondan.

La codificación oficial de los Polígonos de Intervención Territorial del PUGS corresponde a cuarenta y dos (42) PIT urbanos y diecisiete (17) PIT rurales, conforme al Componente Urbanístico, sus fichas normativas y la cartografía oficial. Las fichas PIT tendrán carácter vinculante y serán de aplicación directa para la emisión del IPRUS, permisos, fraccionamientos, edificabilidad, uso del suelo, compatibilidad de actividades y aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos, cuando corresponda.

Se reconocen expresamente como Ejes de Aprovechamiento Urbanístico del PUGS: EAU-1, Eje de Aprovechamiento Urbanístico del Paso Lateral de San Miguel de Bolívar; EAU-2, Eje de Aprovechamiento Urbanístico en tramos viales con caracterización de riesgos; y EAU-3, Eje de Aprovechamiento Urbanístico de la calle José Gallardo Román. Sus límites, condiciones, restricciones y parámetros serán los establecidos en el Componente Urbanístico, sus tablas y la cartografía oficial.

Los parámetros de lote mínimo, frente mínimo, COS, altura, retiros, densidad, cesiones, perfiles viales, estacionamientos, infraestructura básica obligatoria, formas de ocupación y demás condiciones de aprovechamiento serán los establecidos en las fichas PIT y tablas del Componente Urbanístico. Estos parámetros prevalecerán sobre cualquier criterio general cuando exista determinación específica para el PIT, EAU, SREU o ámbito de protección aplicable.

Su aplicación se sujetará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Miguel de Bolívar, sus anexos cartográficos, cuadros normativos, fichas PIT, matrices de compatibilidad, EAU, tablas incorporadas en la presente ordenanza y demás instrumentos técnicos aplicables. Las fichas normativas de los PIT y las matrices de compatibilidad contenidas en el componente urbanístico tendrán carácter vinculante y serán de aplicación directa para la emisión de informes y autorizaciones municipales.

Los ejes de aprovechamiento urbanístico (EAU) constituyen ámbitos territoriales de regulación especial vinculados a infraestructura vial, seguridad territorial y organización funcional del crecimiento urbano, y sus delimitaciones y restricciones serán de aplicación obligatoria conforme al componente urbanístico y a la cartografía oficial del PUGS.

Art. 18.- Limitación al fraccionamiento.

De conformidad con la normativa aplicable, queda prohibido el fraccionamiento del suelo en bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensibles, así como en suelos de protección o en zonas sometidas a restricciones legales, ambientales, patrimoniales, de riesgo o técnicas especiales, salvo los casos expresamente permitidos por la legislación vigente y por los instrumentos técnicos aprobados por la autoridad competente.

Art. 19.- Limitaciones a la edificabilidad.

En el territorio del cantón San Miguel de Bolívar, la edificabilidad estará condicionada por la clasificación y subclasificación del suelo, el Polígono de Intervención Territorial (PIT) correspondiente, la asignación de usos, la forma de ocupación, la disponibilidad y capacidad de los sistemas públicos de soporte, las condiciones geotécnicas y geomorfológicas del terreno, la exposición a amenazas y riesgos, la capacidad de carga del territorio, así como por la jerarquía de implantación de cada actividad económica y su compatibilidad con el entorno inmediato, de conformidad con los anexos cartográficos, cuadros normativos, el Anexo de Clasificación de Actividades Económicas por Uso de Suelo y demás instrumentos técnicos del PUGS.

En consecuencia, la autorización de edificaciones, obras o intervenciones requerirá verificar no solo la aptitud del suelo y las condiciones físicas del predio, sino también la compatibilidad del uso y de la actividad económica propuesta con la estructura territorial, la intensidad de ocupación, la movilidad, la seguridad, el ambiente y las características del sector donde se pretenda implantar.

Se prohíbe la implantación de edificaciones en áreas declaradas no aptas para asentamientos humanos por razones de amenaza, riesgo no mitigable, protección ambiental, protección hídrica, inestabilidad geológica, deslizamientos, inundaciones u otras condiciones que comprometan la seguridad de las personas, de los bienes o del ambiente, conforme a los estudios técnicos y a la normativa aplicable.

En terrenos con pendientes pronunciadas, en áreas con susceptibilidad a movimientos en masa, en zonas con condicionantes sísmicos o en ámbitos de regularización de edificaciones existentes, la autorización de edificaciones, obras o intervenciones estará sujeta a evaluación técnica específica, a los estudios geotécnicos y estructurales que correspondan, al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, especialmente la NEC-SE-DS, y a la adopción de medidas de mitigación. Cuando se trate de edificaciones preexistentes, la autoridad municipal podrá requerir metodologías de evaluación rápida de vulnerabilidad, como FEMA P-154 o instrumento técnico equivalente reconocido por la autoridad competente.

Art. 20.- Fraccionamiento en suelo urbano y rural de expansión urbana.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Bolívar, en todo proceso de división o fraccionamiento de suelo urbano o de suelo rural de expansión urbana, exigirá el cumplimiento de las condiciones técnicas, urbanísticas y legales previstas en la normativa vigente, incluyendo la dotación o garantía de infraestructura básica, accesos, vías, áreas verdes, equipamientos, cesiones obligatorias y demás obligaciones que correspondan, según la naturaleza del proyecto y el régimen de actuación urbanística aplicable.

Cuando corresponda, se aplicará el régimen de propiedad horizontal, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones u otros mecanismos de gestión previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la normativa cantonal complementaria.

No se autorizarán fraccionamientos que contravengan la clasificación y subclasificación del suelo, afecten suelos de protección, vulneren restricciones derivadas de amenazas o riesgos, desconozcan las determinaciones del PUGS y de sus instrumentos complementarios, o incumplan los estándares urbanísticos relativos a cesiones obligatorias, perfiles viales, estacionamientos, accesibilidad, dotación de infraestructura básica y demás cargas urbanísticas aplicables.

Todo proyecto de fraccionamiento, lotización, urbanización o habilitación del suelo en ámbito urbano o de expansión urbana deberá contar previamente con IPRUS vigente y sujetarse a las tablas, fichas y anexos normativos del componente urbanístico, en particular a los requerimientos de lote mínimo, frente mínimo, perfiles viales, estacionamientos, cesiones para espacio público y equipamiento, e infraestructura básica obligatoria.

En el suelo rural de expansión urbana, la autorización de cualquier proceso de habilitación, urbanización, lotización, fraccionamiento o edificación requerirá previamente el plan parcial aprobado y vigente, con delimitación precisa del ámbito, modelo de ocupación, trazado vial, cesiones obligatorias, distribución de cargas y beneficios, factibilidad de servicios básicos, medidas de mitigación de riesgos y compatibilidad con el Componente Urbanístico del PUGS.

3 Capítulo III

USOS DEL SUELO

3.1. Sección I. GENERALIDADES

Art. 21.- Definición.

El uso del suelo es el destino asignado a los predios o a las unidades territoriales en relación con las actividades que pueden desarrollarse en ellos, de conformidad con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Miguel de Bolívar, de sus instrumentos

complementarios y de las **tablas de clasificación de actividades económicas por uso de suelo incorporadas en la presente ordenanza**, dentro de las zonas, sectores y polígonos específicos del territorio cantonal.

Art. 22.- Uso general.

Es aquel definido por el PUGS que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el predominante, dominante o mayoritario dentro de una zona, sector o polígono del territorio cantonal. El uso general orienta la vocación funcional del territorio y constituye el marco de referencia para la asignación de usos específicos y actividades económicas permitidas, conforme a esta ordenanza, a los cuadros de compatibilidad, a las fichas normativas y a las **tablas de clasificación de actividades económicas por uso de suelo incorporadas en la presente ordenanza**.

Art. 23.- Usos específicos.

Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio, edificación o ámbito territorial concreto, conforme a las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos específicos se identificarán y aplicarán de conformidad con las **tablas de clasificación de actividades económicas por uso de suelo incorporadas en la presente ordenanza**, estructuradas con base en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CIIU 4.0), así como con los cuadros de compatibilidad, fichas normativas, tablas, matrices y demás determinaciones del PUGS.

En el PUGS, el régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

a) **Uso principal:** Es el uso específico permitido de manera predominante en la totalidad o en la mayor parte de una zona, sector o polígono.

b) **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en las condiciones definidas por el PUGS, esta ordenanza y las tablas de clasificación de actividades económicas por uso de suelo incorporadas en la presente ordenanza.

c) **Uso restringido:** Es aquel que no resulta incompatible de manera absoluta, pero que solo podrá implantarse bajo condiciones técnicas, ambientales, urbanísticas, de seguridad, movilidad, convivencia o control determinadas por la normativa aplicable, el PUGS, esta ordenanza y las tablas de clasificación de actividades económicas por uso de suelo incorporadas en la presente ordenanza.

d) **Uso prohibido:** Es aquel que no es compatible con el uso principal ni con la estructura funcional de la zona y, por tanto, no está permitido. Los usos y actividades

no previstos expresamente como principales, complementarios o restringidos se entenderán prohibidos.

Los usos específicos y actividades económicas que no hayan sido desarrollados de forma expresa en el cuadro de compatibilidades, fichas normativas, tablas, matrices o demás instrumentos incorporados en la presente ordenanza solo podrán precisarse de manera excepcional mediante los instrumentos de planificación complementaria que correspondan y con la debida justificación técnica, de conformidad con la normativa aplicable.

El régimen de usos aplicable al suelo urbano de protección, al suelo rural de protección, al suelo rural de producción y al suelo rural para aprovechamiento extractivo observará obligatoriamente las restricciones y condiciones establecidas en la legislación nacional y en los instrumentos técnicos, sectoriales, ambientales y territoriales pertinentes

Art. 24.- Clasificación general de los usos de suelo.

Para efectos de aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Miguel de Bolívar, los usos del suelo se clasifican en categorías generales y específicas, de conformidad con la estructura territorial, la función predominante del suelo, la jerarquía de implantación de las actividades y las determinaciones contenidas en la presente ordenanza.

Los usos generales del suelo son los siguientes:

a) Residencial.
b) Mixto o múltiple.
c) Comercio y servicios.
d) Turismo.
e) Industrial.
f) Equipamientos.
g) Patrimonial.
h) Agropecuario.
i) Forestal.
j) Protección ecológica.
k) Aprovechamiento extractivo.
l) Protección de riesgos.

Cada uso general comprende categorías específicas identificadas mediante códigos, cuya regulación, alcance, actividades, jerarquía de implantación y compatibilidades se desarrollan en las tablas incorporadas en la presente ordenanza.

La implantación de usos y actividades en el territorio cantonal se sujetará, en cada caso, a la clasificación y subclasificación del suelo, al Polígono de Intervención

Territorial aplicable, a la jerarquía y ubicación de la actividad, a la compatibilidad con el entorno inmediato, a la capacidad de los sistemas públicos de soporte y a las demás determinaciones establecidas en esta ordenanza.

La asignación de usos y actividades deberá observar también la densidad edificada y la capacidad de los sistemas públicos de soporte del PIT aplicable, evitando sobrecargas sobre la infraestructura, conflictos de compatibilidad y ocupaciones contrarias a la seguridad territorial.

Tabla 1. Clasificación general de usos del suelo y códigos

Uso general	**Denominación específica**	**Jerarquía y ubicación**	Código general	Subcódigo / categoría
Residencial	Baja densidad	Ciudad	RB	—
Residencial	Media densidad	Barrial	RM	—
Residencial	Alta densidad	Sectorial	RA	—
Residencial	Residencial rural	Rural	RR	—
Residencial	Residencial rural restringido	Rural	RRR	—
Mixto o múltiple	Mixto o múltiple	Ciudad	UM	—
Comercio y servicios	Barrio	Barrio	CSB	—
Comercio y servicios	Sector	Sector	CSS	—
Comercio y servicios	Ciudad	Ciudad	CSC	—
Comercio y servicios	Comercio temporal o periódico regulado	Ciudad	CSF	—
Comercio y servicios	Comercio especial	Ciudad	CSM	—

Comercio y servicios	Comercio y servicios para adultos / centros de tolerancia	Ámbito expresamente habilitado	CS	CSX
Turismo	Turismo barrial o comunitario	Barrio / Rural	TB	—
Turismo	Turismo sectorial y hotelería doméstica	Sector	TS	—
Turismo	Turismo a gran escala	Ciudad	TC	—
Turismo	Turismo y usos especiales	Ciudad	TUM	—
Industrial	Bajo impacto	Barrio	IBI	—
Industrial	Medio impacto	Sector	IMI	—
Industrial	Alto impacto	Rural	IAI	—
Industrial	Alto riesgo	Rural	IAR	—
Equipamientos	Educación barrial	Barrio	EEB	—
Equipamientos	Educación sectorial	Sector	EES	—
Equipamientos	Educación de ciudad	Ciudad	EEC	—
Equipamientos	Cultura barrial	Barrio	ECB	—
Equipamientos	Cultura sectorial	Sector	ECS	—
Equipamientos	Cultura de ciudad	Ciudad	ECC	—

Equipamientos	Salud barrial	Barrio	ESB	—
Equipamientos	Salud sectorial	Sector	ESS	—
Equipamientos	Salud de ciudad	Ciudad	ESC	—
Equipamientos	Bienestar social barrial	Barrio	EBB	—
Equipamientos	Bienestar social sectorial	Sector	EBS	—
Equipamientos	Bienestar social de ciudad	Ciudad	EBC	—
Equipamientos	Deportes y recreación barrial	Barrio	EDB	—
Equipamientos	Deportes y recreación sectorial	Sector	EDS	—
Equipamientos	Deportes y recreación sector / ciudad	Sector / Ciudad	EDC	EDC1–EDC4
Equipamientos	Culto barrial	Barrio	EGB	—
Equipamientos	Culto de ciudad	Ciudad	EGC	—
Equipamientos	Seguridad barrial / sectorial	Barrio / Sector	EMB	—
Equipamientos	Seguridad de ciudad	Ciudad	EMC	—
Equipamientos	Administración pública sectorial	Sector	EVS	—
Equipamientos	Administración pública de ciudad	Ciudad	EVC	—

Equipamientos	Funerario barrial	Barrio	EUB	—
Equipamientos	Funerario sectorial	Sector	EUS	—
Equipamientos	Funerario de ciudad	Ciudad	EUC	—
Equipamientos	Transporte barrial	Barrio	ETB	—
Equipamientos	Transporte sector / ciudad	Sector / Ciudad	ETS	—
Equipamientos	Transporte de ciudad	Ciudad	ETC	—
Equipamientos	Infraestructura barrial	Barrio	EJT	—
Equipamientos	Infraestructura sectorial	Sector	EJS	—
Equipamientos	Infraestructura de ciudad	Ciudad	EJC	—
Equipamientos	Gestión integral de residuos e infraestructura complementaria	Ciudad	EJR	—
Equipamientos	Infraestructura nacional estratégica	Nacional	EJN	—
Patrimonial	Urbana patrimonial general	General	H	—
Agropecuario	Agroproducción	Rural	AG	AGP
Agropecuario	Agroproducción en transecto	General	AG	AGT
Agropecuario	Agroforestería	Rural	AG	AGF

Agropecuario	Agrosilvopastoril	Rural	AG	AGS
Forestal	Forestal	Rural	F	—
Protección ecológica	Protección ecológica	General	PEC	—
Aprovechamiento extractivo	Desarrollo extractivo	Rural	AE	—
Protección de riesgos	Amenazas	General	PR	—
Protección de riesgos	Seguridad	General	PS	—

Nota normativa: cuando esta tabla utilice subcódigos o categorías específicas, estos deberán interpretarse como desarrollo del código general correspondiente y no como usos generales autónomos. En particular, AGP, AGT, AGF y AGS se aplican como subcategorías del uso agropecuario AG; EDC1–EDC4 se aplican como subcategorías del código EDC; y CSX se aplica como categoría específica restringida dentro del régimen de comercio y servicios.

3.2. Sección II

USO RESIDENCIAL

Art. 25.- Residencial.

El uso residencial es aquel destinado de manera predominante al asentamiento humano y a la implantación de vivienda permanente o habitual, en sus distintas formas de ocupación, densidad e intensidad, conforme a la clasificación y subclasificación del suelo, al Polígono de Intervención Territorial aplicable y a las determinaciones establecidas en la presente ordenanza.

El uso residencial comprende tanto las áreas urbanas destinadas a vivienda en baja, media y alta densidad, como las áreas rurales con presencia de asentamientos humanos concentrados o dispersos, sujetas a las condiciones territoriales, funcionales, ambientales y de riesgo que correspondan.

Art. 26.- Clasificación del uso residencial.

El uso residencial se clasifica en las siguientes categorías específicas:

a) Residencial de baja densidad (**RB**);
b) Residencial de media densidad (**RM**);
c) Residencial de alta densidad (**RA**);
d) Residencial rural (**RR**); y,
e) Residencial rural restringido (**RRR**).

Estas categorías se aplicarán conforme a la jerarquía y ubicación territorial, a la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte, a las condiciones de edificabilidad, a la exposición a amenazas y riesgos, y a las demás determinaciones establecidas en esta ordenanza.

Tabla 2. Clasificación del uso residencial

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Descripción
Residencial	Baja densidad	Ciudad	RB	Zonas urbanas de baja densidad poblacional neta. Aplica en suelo urbano consolidado y no consolidado en donde se requiere restringir el aprovechamiento en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica para zonas con exposición media y alta a movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos y subsidencias. Hasta 140 habitantes por hectárea.
Residencial	Media densidad	Barrial	RM	Zonas urbanas de mediana densidad poblacional. Aplica en suelo urbano consolidado y no consolidado con ciertas restricciones de edificabilidad en

				concordancia con la capacidad receptiva de los sistemas públicos de soporte. Entre 140 y 240 habitantes por hectárea.
Residencial	Alta densidad	Sectorial	RA	Zonas urbanas de alta densidad poblacional. Aplica en suelo urbano consolidado y no consolidado en donde se promueve mayor edificabilidad en concordancia con los sistemas públicos de soporte. Más de 240 habitantes por hectárea.
Residencial	Residencial rural	Rural	RR	Zonas rurales con asentamientos humanos focalizados, colindantes o próximos al suelo urbano. Presentan procesos parciales de urbanización y de producción agrícola de autoconsumo.
Residencial	Residencial rural restringido	Rural	RRR	Zonas rurales con asentamientos humanos dispersos localizados en suelo rural no colindante ni próximo a suelo urbano, con producción agrícola de consumo local. Podrá asignarse a asentamientos humanos de hecho consolidados. Corresponde a zonas rurales con asentamientos humanos dispersos en suelo no colindante a áreas urbanas, sujetas a regulaciones especiales.

Art. 27.- Condiciones de implantación del uso residencial.

La implantación del uso residencial se sujetará a la clasificación y subclasificación del suelo, al Polígono de Intervención Territorial aplicable, a la forma de ocupación, a la edificabilidad, a la disponibilidad de los sistemas públicos de soporte, a la accesibilidad, a la capacidad de carga del territorio, a la compatibilidad con el entorno inmediato y a las condiciones ambientales, paisajísticas y de seguridad establecidas en la presente ordenanza.

En las áreas residenciales podrán admitirse usos complementarios y restringidos, siempre que no alteren la función habitacional predominante del sector ni generen impactos incompatibles en materia de movilidad, ruido, salubridad, seguridad, contaminación, convivencia o riesgo.

En las áreas clasificadas como **RR** y **RRR**, la implantación de edificaciones y actividades complementarias observará adicionalmente las restricciones derivadas de la normativa agraria, ambiental, de gestión de riesgos y de protección del suelo rural, así como las limitaciones asociadas a la dotación de infraestructura, servicios básicos y accesibilidad.

Los parámetros urbanísticos y edificatorios específicos aplicables a cada categoría residencial se desarrollarán en las tablas normativas, fichas de PIT y cuadros de compatibilidad incorporados en la presente ordenanza.

3.3. Sección III

USO MIXTO O MÚLTIPLE

Art. 28.- Mixto o múltiple.

El uso mixto o múltiple es aquel destinado a la coexistencia funcional, planificada y compatible de actividades residenciales, comerciales, de servicios, equipamientos, turismo e industrias de bajo impacto, dentro de un mismo ámbito territorial, predio o edificación, conforme a las determinaciones del PUGS y de la presente ordenanza.

Este uso se orienta a consolidar centralidades urbanas, ejes viales estructurantes y sectores con capacidad para acoger diversidad de actividades, promoviendo una ocupación más intensiva del suelo, una mayor proximidad entre servicios y vivienda, y una estructura territorial más eficiente.

Art. 29.- Alcance normativo del uso mixto o múltiple.

El uso mixto o múltiple, identificado con la sigla **UM**, corresponde a zonas urbanas en las que se promueve la diversidad y aglomeración de actividades económicas

destinadas al intercambio de bienes y servicios en distintas escalas y coberturas, así como la implantación compatible de actividades residenciales, equipamientos, turismo e industrias de bajo impacto.

En las áreas calificadas con uso **UM** podrán implantarse actividades comprendidas en las categorías de **residencial, comercio y servicios, turismo, equipamientos e industria de bajo impacto**, siempre que su localización, escala, intensidad y funcionamiento sean compatibles con la estructura urbana del sector, con la capacidad de los sistemas públicos de soporte y con las demás determinaciones establecidas en la presente ordenanza.

La determinación de los usos y actividades **principales, complementarios, restringidos y prohibidos** dentro de las áreas de uso mixto o múltiple se realizará con base en las tablas de clasificación de actividades económicas por uso de suelo, en los cuadros de compatibilidad, en las fichas normativas de los Polígonos de Intervención Territorial y en las demás disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

No podrán implantarse en áreas de uso **UM** aquellas actividades que, por su naturaleza, peligrosidad, escala, intensidad, almacenamiento, afluencia, emisiones, impacto ambiental, impacto vial o requerimientos operativos, resulten incompatibles con la mezcla funcional del sector o comprometan la seguridad, salubridad y convivencia urbana, salvo disposición expresa en contrario contenida en esta ordenanza.

Tabla 3. Clasificación del uso mixto o múltiple

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Descripción
Mixto o múltiple	Mixto o múltiple	Ciudad	UM	Zonas urbanas que promueven la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos y comercios de todas las escalas, industrias de bajo impacto y actividades residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.

Art. 30.- Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios.

La implantación de actividades en áreas de uso mixto o múltiple se sujetará a la clasificación y subclasificación del suelo, al Polígono de Intervención Territorial aplicable, a la jerarquía y ubicación de la actividad, a la compatibilidad con el entorno inmediato, a la capacidad de los sistemas públicos de soporte y a las condiciones de movilidad, accesibilidad, seguridad, ambiente, salubridad y convivencia.

En las áreas de uso mixto o múltiple deberán observarse, además, las siguientes condiciones:

a) la mezcla de usos no deberá generar conflictos funcionales, urbanos, ambientales o de seguridad incompatibles con el sector;
b) las actividades implantadas deberán respetar los parámetros de ocupación, edificabilidad, retiros, accesibilidad, estacionamientos, carga y descarga y demás condiciones urbanísticas aplicables;
c) no se permitirán actividades de mediano impacto, alto impacto o alto riesgo, salvo habilitación expresa prevista en la presente ordenanza y en la regulación específica del sector;
d) la autorización municipal deberá verificar la coexistencia funcional de los usos propuestos y su correspondencia con la vocación territorial del área; y,
e) cuando la naturaleza de la actividad lo requiera, la autoridad competente podrá exigir medidas específicas de mitigación, control o acondicionamiento para prevenir afectaciones al entorno inmediato.

Sección IV

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Art. 31.- Uso comercial y de servicios.

El uso comercial y de servicios es aquel destinado a actividades de intercambio, comercialización, abastecimiento, atención al público, prestación de servicios, alojamiento, recreación, entretenimiento, gestión administrativa, logística y otras actividades análogas, desarrolladas de forma exclusiva o en combinación con otros usos compatibles, de conformidad con la clasificación, jerarquía, ubicación y condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Este uso comprende actividades de escala barrial, sectorial y de ciudad, así como actividades temporales o periódicas en espacio público regulado, comercio especial y comercio para adultos o centros de tolerancia, cuya implantación se sujetará a la clasificación y subclasificación del suelo, al Polígono de Intervención Territorial

aplicable, a la compatibilidad con el entorno inmediato y a la capacidad de los sistemas públicos de soporte.

Art. 32.- Clasificación del uso comercial y de servicios.

El uso comercial y de servicios se clasifica en las siguientes categorías específicas:

a) Comercio y servicios de escala barrial (**CSB**);
b) Comercio y servicios de escala sectorial (**CSS**);
c) Comercio y servicios de escala ciudad (**CSC**);
d) Comercio y servicios feriales, temporales o periódicos en espacio público regulado (**CSF**);
e) Comercio y servicios especiales (**CSM**); y,
f) Comercio y servicios para adultos o centros de tolerancia (**CSX**).

Las categorías antes indicadas comprenden subcategorías, actividades y condiciones de implantación específicas, desarrolladas en las tablas incorporadas en esta sección.

Tabla 4. Comercio y servicios de escala barrial (CSB)

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Subcódigo / categoría	Actividades / descripción
Comercio y servicios	Barrio	Barrio	CSB	CSB1	Elaboración artesanal de pan, pasteles y productos de panadería, incluida su venta; elaboración artesanal de pizza y productos de repostería; preparación casera y venta de salsas, condimentos y snacks; producción unipersonal de aguas minerales y otras aguas

		embotelladas; venta al por menor de productos de primera necesidad, alimentos, bebidas, tabaco, bazar, frutas, hortalizas, lácteos, huevos, pescado, panadería, carne, derivados cárnicos y otros productos alimenticios; venta al por menor de bebidas no alcohólicas, partes y piezas eléctricas, artículos para el hogar, artículos de ferretería, muebles domésticos, papelería, calzado, productos farmacéuticos, insumos médicos y dentales, productos naturistas, perfumes, cosméticos, flores, plantas, semillas y artículos para mascotas; venta de gas en bombonas para uso doméstico hasta 250 cilindros de 15 kg; restaurantes, cevicherías, picanterías, comedores populares y cafeterías, incluso

						para llevar, sin venta de bebidas alcohólicas; y preparación de comida en puestos de mercado.
Comercio y servicios	Barrio	Barrio	CSB	CSB2		Servicio de estampado serigráfico de textiles y prendas de vestir; bordado; confección a medida, reparación y arreglo de prendas de vestir; costureras y sastres; duplicación de llaves; ópticas; relojería y joyería; atención médica y control de animales en consultorios hasta 5 unidades; alquiler de textiles, prendas y calzado; limpieza y mantenimiento de piscinas; desinfección, desratización y exterminio de plagas; centros de planificación familiar hasta 5 unidades; consulta y tratamiento por médicos generales y especialistas en consultorios privados hasta 5 unidades; atención

					odontológica general o especializada hasta 5 unidades; atención de salud humana hasta 5 unidades; reparación y mantenimiento de calzado y artículos de cuero; reparación de relojes, lentes y gafas; salones de belleza, barberías y peluquerías; manicura, pedicura, maquillaje y servicios afines; baños públicos; terapias alternativas; y peluquerías para animales domésticos, excepto atención veterinaria.
Comercio y servicios	Barrio	Barrio	CSB	CSB3 (Oficinas)	Oficinas de hasta 120 m² y oficinas de prestación de servicios de reservas de transporte, hospedaje, entretenimiento y alimentación.
Comercio y servicios	Barrio	Barrio	CSB	CSB4 (Alojamiento doméstico)	Alojamiento prestado por anfitriones; albergues para trabajadores, casas

de huéspedes e internados; residencias, paseo y adiestramiento para animales domésticos, excepto atención veterinaria; venta al por menor de partes, componentes, suministros, herramientas y accesorios para vehículos automotores y motocicletas; venta al por mayor de perfumería, cosméticos y artículos de uso personal; venta al por menor de bebidas alcohólicas no destinadas al consumo en el lugar, productos de limpieza, lubricantes y refrigerantes para vehículos, computadoras, accesorios, programas, equipos de telecomunicaciones, equipos de televisión, telas, lanas, hilados, mercería, pinturas, barnices, lacas, artículos de vidrio, artículos especiales

					de ferretería, alfombras, tapices, moquetas, cortinas y revestimientos de pisos.

Tabla 5. Comercio y servicios de escala sectorial (CSS)

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Subcódigo / categoría	Actividades / descripción
Comercio y servicios	Sector	Sector	CSS	CSS1	Venta al por menor de artículos y artefactos de iluminación; utensilios domésticos; objetos de porcelana y cerámica; artículos de madera; artículos desechables; electrodomésticos; instrumentos musicales y partituras; libros; artículos de oficina; artículos de deporte, pesca y acampada; embarcaciones y bicicletas; repuestos y accesorios para bicicletas; juegos y juguetes; velas, inciensos y artículos esotéricos; accesorios de vestir; calzado y material de zapatería; artículos de cuero; accesorios de viaje; productos ortopédicos; insumos y materiales médicos, quirúrgicos y dentales; productos veterinarios, excepto

					atención veterinaria; equipo fotográfico; galerías de arte comerciales; fuel, gas en bombonas, carbón y leña de uso doméstico; artículos para fiestas infantiles; artículos de segunda mano; artículos en puestos de venta o mercado; restaurantes incluso para llevar con venta restringida de bebidas alcohólicas; alquiler y venta de ataúdes o cofres mortuorios; y recuerdos, sellos, monedas, artículos religiosos y artesanía.
Comercio y servicios	Sector / Ciudad	Sector / Ciudad	CSS	CSS2 (Servicios especializados)	Actividades gráficas y de impresión; fabricación de prótesis dentales; reparación y mantenimiento de caños, tuberías y productos de metal; instalación, mantenimiento y reparación de equipo médico; gestores de residuos; instalación y mantenimiento de ascensores y escaleras mecánicas; venta al por mayor de equipos y sistemas de seguridad; alquiler de automóviles con o sin conductor; guías turísticos; recolección y entrega de correspondencia y

paquetes; radio y televisión; actividades bancarias, financieras, de crédito, inversión, seguros, administración de mercados financieros y oficinas de cambio; notarías, asesoramiento y preparación de documentos jurídicos; diseño gráfico; decoración de interiores; fotografía; atención médica y control de animales en clínicas; alquiler de muebles, vajilla y artículos domésticos; guardias de seguridad; escuelas y academias de baile; optometría y oftalmología hasta 5 unidades; laboratorios de radiología, diagnóstico por imagen y análisis clínicos; bancos de sangre y similares; artistas individuales y restauración de obras; reparación de computadoras, aparatos de uso doméstico y jardinería; restauración de muebles; reparación de joyas; lavanderías; baños turcos, saunas, spa, solarios, salones de masaje y adelgazamiento; tratamiento de

					reducción de peso; astrología y espiritismo; agencias matrimoniales; y máquinas de servicios personales accionadas con monedas.
Comercio y servicios	Sector	Sector	CSS	CSS3 (Mecánicas y similares)	Reparación y mantenimiento de hornos industriales, maquinaria metalúrgica, bombas, válvulas, maquinaria general y especializada, equipos eléctricos e industriales; instalación de otros tipos de equipo industrial; instalación de sistemas de iluminación y alarma contra incendios; mantenimiento y reparación de vehículos automotores; vulcanizadoras; lavado, engrasado, pulverizado, encerado y cambios de aceite; venta al por menor de motocicletas, tricimotos y ciclomotores; venta de combustibles para vehículos y motocicletas en establecimientos especializados, gasolineras y estaciones de servicio; venta de vidrio plano y espejos; productos semiacabados metálicos; fertilizantes,

					balanceados y abonos; venta de gas en bombonas de 251 a 500 cilindros de 15 kg; alquiler de motocicletas, casas rodantes, automóviles de pasajeros y bicicletas; alquiler de menaje para eventos; alquiler de andamios y plataformas de trabajo; y actividades de tatuajes y piercing.
Comercio y servicios	Sector	Sector	CSS	CSS4 (Comercios de menor escala)	Venta al por menor de productos en supermercados; venta al por menor de prendas, muebles, aparatos, ferretería, cosméticos, joyería, bisutería, juguetes y artículos de deporte; venta de otros productos en almacenes especializados; venta de productos naturales o artificiales para uso alimenticio y de belleza; venta de químicos; venta de material de reciclaje no peligroso y chatarra en establecimientos sin básculas de alto rango; preparación de alimentos en patios de comidas; y centros comerciales de hasta 1000 m² de área útil.

Comercio y servicios	Sector	Sector	CSS	CSS5 (Exposiciones)	Organización, promoción y gestión de exposiciones comerciales y empresariales, convenciones, conferencias, reuniones, centros de convenciones, eventos infantiles y explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre.
Comercio y servicios	Sector	Sector	CSS	CSS6 (Puntos de venta)	Venta de melcochas, cocadas, nogadas, dulce de guayaba, alfeñiques y otros dulces tradicionales; venta de cañas y frutas afines.
Comercio y servicios	Sector	Sector	CSS	CSS7 (Puntos de venta)	Restobares y gastrobares, incluso para llevar, con venta de bebidas alcohólicas.
Comercio y servicios	Sector	Sector	CSS	CSS8 (Centros de juego y entretenimiento)	Centros de juego y entretenimiento orientados a actividades cognitivas y destrezas físicas; salas de billar; se excluyen juegos de azar practicados en casinos.

Tabla 6 . Comercio y servicios de escala ciudad, temporal, especial y para adultos

Uso general	**Denominación específica**	**Jerarquía y ubicación**	**Código**	**Subcódigo / categoría**	**Actividades / descripción**

					Reparación y mantenimiento de maquinaria y tractores agropecuarios y forestales; maquinaria para la construcción; instalación de maquinaria industrial en plantas; instalación, mantenimiento y reparación de centrales eléctricas y transformadores; venta de partes y suministros para vehículos automotores; venta al por mayor de equipo eléctrico, refrigeración, calefacción, oro, metales preciosos, pinturas, materiales de construcción, ferretería, cerraduras, equipo sanitario, fontanería y material eléctrico; venta al por menor de materiales de construcción; venta de gas en bombonas de 501 a 1000 cilindros de 15 kg; casas de empeño; venta de vehículos nuevos y usados; venta al por mayor de motocicletas y accesorios.
Comercio y servicios	Ciudad	Ciudad	CSC	CSC1 (Especializados)	
Comercio y servicios	Ciudad	Ciudad	CSC	CSC2 (Centros de diversión A)	Bares, discotecas, peñas, salas de baile, cantinas, billares y karaokes, con suministro

					predominante de bebidas.
Comercio y servicios	Ciudad	Ciudad	CSC	CSC3 (Centros de diversión B)	Salas de recepciones y banquetes.
Comercio y servicios	Ciudad	Ciudad	CSC	CSC4 (Almacenes y bodegas)	Venta al por mayor de cereales, semillas, forrajes, flores, materias primas agropecuarias, productos animales, frutas, hortalizas, tubérculos, café, cacao, té, especias, lácteos, huevos, aceites, grasas, carnes, pescado, arroz, azúcar, confitería, bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, tabacos, panadería, repostería, alimentos para mascotas, alimentos en general, artículos domésticos, prendas de cuero, artículos de bazar, calzado, electrodomésticos, iluminación, productos farmacéuticos y veterinarios, materiales médicos, papelería, limpieza, juegos, juguetes, abonos y químicos agrícolas; actividades de almacenamiento y depósito en silos, almacenes, cámaras frigoríficas y tanques;

					distribución de materiales o muestras publicitarias y alquiler de espacios de publicidad.
Comercio y servicios	Ciudad	Ciudad	CSC	CSC5 (Centros de comercio)	Venta al por mayor de productos veterinarios; venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en puestos de mercado; actividades logísticas; centros de comercio popular; y locales comerciales agrupados de hasta 5000 m² de área útil.
Comercio y servicios	Actividad comercial temporal o periódica	Ciudad	CSF	CSF	Actividad comercial temporal o periódica realizada por comerciantes autónomos en espacios públicos designados por el GAD Municipal. Incluye ferias libres, mercados temporales, comercio ambulante regulado, puestos móviles de alimentos, artesanías, carpintería de madera, carpintería metálica y productos agropecuarios.
Comercio y servicios	Comercio especial	Ciudad	CSM	CSM (Comercio especial)	Alquiler de grúas y camiones con operador; alquiler de maquinaria y equipo para construcción e ingeniería civil; venta de vehículos nuevos y usados; venta al por mayor de fibras textiles;

					alquiler operativo de automóviles, camiones, camionetas, remolques y vehículos de recreo; alquiler de maquinaria agrícola y forestal; venta al por mayor de GLP en centros de acopio de 1001 a 3000 cilindros de 15 kg; venta al por mayor de animales vivos; venta de maquinaria y equipo agropecuario, minero y para la industria alimentaria; venta de productos semiacabados de metales; venta al por mayor de madera en bruto y productos primarios de madera; y plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
Comercio y servicios para adultos	Centros de tolerancia	Ámbito expresamente habilitado	CSX	CSX	Actividades de centros de tolerancia, cabarets, clubes nocturnos, moteles y demás servicios para adultos únicamente en ámbitos expresamente habilitados por la ordenanza, sujetos a control, distancias, condiciones de seguridad, movilidad y compatibilidad territorial.

Art. 33.- Condiciones de implantación del uso comercial y de servicios.

La implantación de actividades comerciales y de servicios se sujetará a la clasificación y subclasificación del suelo, al Polígono de Intervención Territorial aplicable, a la jerarquía y ubicación territorial de la actividad, a la capacidad de los sistemas públicos de soporte, a la movilidad, a la seguridad, a la compatibilidad con el entorno inmediato y a las restricciones derivadas de riesgos, patrimonio y protección ambiental.

Según la naturaleza, escala e intensidad de la actividad, la autoridad municipal competente podrá exigir informes o condiciones específicas relativas a accesos, circulación peatonal y vehicular, estacionamientos, carga y descarga, horarios de funcionamiento, insonorización, manejo de residuos, control de emisiones, prevención de incendios, seguridad, abastecimiento y medidas de mitigación.

Las actividades comprendidas en las categorías **CSC, CSM y CSX**, así como aquellas que por su naturaleza generen mayor afluencia, riesgo, almacenamiento, impacto vial, ruido o requerimientos operativos especiales, estarán sujetas a evaluación técnica específica y a las restricciones de localización establecidas en esta ordenanza.

La implantación de actividades temporales o periódicas en espacio público regulado, correspondientes a la categoría **CSF**, requerirá autorización expresa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Bolívar, conforme a la regulación municipal específica sobre ocupación y aprovechamiento del espacio público.

Las actividades comprendidas en la categoría CSX únicamente podrán implantarse en los ámbitos territoriales expresamente habilitados por esta ordenanza y por la normativa municipal específica, sujetas a control estricto de compatibilidad territorial, seguridad, movilidad, distancias de resguardo, horarios, condiciones sanitarias y demás exigencias administrativas aplicables. En ningún caso podrán localizarse de forma automática por la sola condición rural del suelo.

Sección V

USO TURÍSTICO

Art. 34.- Uso turístico.

El uso turístico es aquel destinado a actividades de promoción, atención, asistencia, recreación, alojamiento, organización y prestación de servicios vinculados al desplazamiento, permanencia y experiencia de visitantes dentro del territorio cantonal, de conformidad con la clasificación, jerarquía, ubicación y condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Este uso comprende actividades turísticas de escala barrial, comunitaria, sectorial y de ciudad, así como usos especiales vinculados a manifestaciones recreativas o tradicionales, cuya implantación se sujetará a la clasificación y subclasificación del

suelo, al Polígono de Intervención Territorial aplicable, a la compatibilidad con el entorno inmediato y a la capacidad de los sistemas públicos de soporte.

Art. 35.- Clasificación del uso turístico.

El uso turístico se clasifica en las siguientes categorías específicas:

a) Turismo barrial o comunitario (**TB**);
b) Turismo sectorial y hotelería doméstica (**TS**);
c) Turismo de ciudad o de gran escala (**TC**); y,
d) Turismo y usos especiales (**TUM**).

Las categorías antes indicadas comprenden subcategorías, actividades y condiciones de implantación específicas, desarrolladas en la tabla incorporada en esta sección.

Tabla 7. Clasificación del uso turístico

Uso general	**Denominación específica**	**Jerarquía y ubicación**	**Código**	**Subcódigo / categoría**	**Actividades / descripción**
Turismo	Turismo barrial o comunitario	Barrio / Rural	TB	TB	Actividades de promoción turística y estacionamiento de vehículos para recreo.
Turismo	Turismo sectorial y hotelería doméstica	Sector	TS	TS1	Prestación de servicios de asistencia a turistas; suministro de información sobre viajes; actividades de guías de turismo; realización de fotografías para anuncios comerciales,

editoriales y actividades relacionadas con la moda, los bienes raíces o el turismo; actividades de operadores turísticos que planifican y organizan paquetes de viaje; prestación de servicios de reservas relacionadas con transporte, hoteles, restaurantes, alquiler de automóviles, entretenimiento y deporte; prestación de servicios de intercambio en régimen de tiempo compartido o multipropiedad; servicios de alojamiento por corto tiempo en casas de huéspedes, cabañas, chalets, hostales, hoteles de menos de 30 habitaciones y refugios de montaña;

						servicios de alojamiento en haciendas turísticas y lodges; otros servicios de alojamiento en refugios; provisión de alojamiento en campamentos, caravanas, campamentos recreativos y campamentos de caza y pesca para estancias cortas; y pesca deportiva.
Turismo	Turismo sectorial y hotelería doméstica	Sector	TS	TS2		Parques temáticos y acuarios.
Turismo	Turismo a gran escala	Ciudad	TC	TC		Servicios de alojamiento prestados por hoteles de más de 30 habitaciones, hoteles suite, apart hoteles, complejos turísticos y hosterías; servicios de alojamiento prestados por resort; y compra, venta, alquiler y explotación de bienes

					inmuebles propios o arrendados vinculados a edificios de apartamentos, viviendas, edificios no residenciales, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.
Turismo	Turismo y usos especiales	Ciudad	TUM	TUM1	Manifestaciones recreativas, festivas o tradicionales autorizadas por la normativa vigente y por la autoridad competente, siempre que no impliquen actividades prohibidas por la legislación nacional.
Turismo	Turismo y usos especiales	Ciudad	TUM	TUM2 (Tauromaquia)	Corrida de toros estilo portugués, novilladas, rejoneos, recortadores y toros de pueblo.

Art. 36.- Condiciones de implantación del uso turístico.

La implantación de actividades turísticas se sujetará a la clasificación y subclasificación del suelo, al Polígono de Intervención Territorial aplicable, a la jerarquía y ubicación de la actividad, a la compatibilidad con el entorno inmediato, a la capacidad de los sistemas públicos de soporte y a las condiciones de accesibilidad, movilidad, seguridad, ambiente, salubridad, paisaje y convivencia.

Según la naturaleza, escala e intensidad de la actividad turística, la autoridad municipal competente podrá exigir informes o condiciones específicas relativas a accesos, circulación peatonal y vehicular, estacionamientos, carga y descarga, horarios de funcionamiento, manejo de residuos, prevención de incendios, control de emisiones, mitigación de impactos, capacidad de alojamiento, seguridad de usuarios y medidas de protección del entorno natural o urbano.

Las actividades comprendidas en las categorías **TS** y **TC** deberán observar, además, las regulaciones aplicables en materia de alojamiento, prestación de servicios turísticos, seguridad, accesibilidad y control urbano, así como las condiciones específicas derivadas de su localización y escala de operación.

Las actividades comprendidas en la categoría TUM solo podrán implantarse en los ámbitos expresamente habilitados por esta ordenanza y por la normativa municipal específica, sujetándose a las condiciones de seguridad, control, ruido, movilidad, protección ambiental, bienestar animal y demás exigencias legales aplicables. En ningún caso se admitirán actividades prohibidas por la legislación nacional.

Cuando las actividades turísticas se localicen en suelo rural, áreas de valor paisajístico, ámbitos patrimoniales, zonas de protección ecológica o sectores con exposición a amenazas o riesgos, su autorización requerirá observar adicionalmente las restricciones, condicionamientos y medidas de manejo establecidas en la presente ordenanza y en la normativa sectorial aplicable.

Sección VI

USO INDUSTRIAL

Art. 37.- Uso industrial.

El uso industrial es aquel destinado a actividades de elaboración, transformación, procesamiento, manufactura, ensamblaje, acondicionamiento, reparación especializada, tratamiento, envasado, almacenamiento asociado y demás procesos productivos vinculados a la obtención o modificación de bienes, materias primas o productos intermedios o finales, de conformidad con la clasificación, jerarquía, ubicación y condiciones establecidas en la presente ordenanza.

La implantación de actividades industriales se sujetará a su nivel de impacto, al tipo de proceso, a la intensidad de ocupación, al almacenamiento requerido, a la generación de residuos, emisiones, descargas, ruido, vibraciones, riesgos

tecnológicos o sanitarios, y a su compatibilidad con la estructura territorial del cantón

Art. 38.- Clasificación del uso industrial.

El uso industrial se clasifica en las siguientes categorías específicas:

a) Industria de bajo impacto (**IBI**);
b) Industria de medio impacto (**IMI**);
c) Industria de alto impacto (**IAI**); y,
d) Industria de alto riesgo (**IAR**).

Las categorías antes indicadas comprenden actividades y condiciones de implantación específicas, desarrolladas en la tabla incorporada en esta sección.

Tabla 8. Clasificación del uso industrial

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Subcódigo / categoría	Actividades / descripción
Industrial	Bajo impacto	Barrio	IBI	IBI	Elaboración de compotas, mermeladas, jaleas, purés y otras confituras de frutas o frutos secos; elaboración de papas fritas y snacks; elaboración de mantequilla, queso, cuajada, suero y otros productos lácteos; elaboración de alimentos a base de cereales tostados, insuflados, hojaldrados o

triturados;
elaboración de pan y otros productos de panadería secos, incluso envasados;
elaboración de pasteles y productos de repostería;
elaboración de pizza; molienda y extracción de jugo de caña en trapiche;
elaboración de productos de confitería;
conservación en azúcar de nueces y cáscaras de frutas;
elaboración de pastas, extractos y concentrados de café; elaboración de bebidas alcohólicas y mezcla de bebidas alcohólicas destiladas en escala artesanal;
elaboración de bebidas no alcohólicas embotelladas;
producción de aguas minerales y aguas embotelladas;
fabricación de artículos textiles

diversos;
fabricación de prendas de vestir;
fabricación de gorros, sombreros y accesorios de vestir; fabricación de calzado;
fabricación artesanal de puertas y ventanas;
actividades de impresión;
fermentación artesanal de caña de azúcar, maíz o similares para producir alcohol y ésteres;
fabricación artesanal de detergentes sin proceso de saponificación;
fabricación artesanal de perfumes, colonias y cosméticos;
fabricación artesanal de productos para peluquería y cuidado del cabello;
fabricación de productos naturales medicinales, cosméticos o alimenticios no industrializados;

					actividades de maquinado de metales; fabricación de relojes; fabricación de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores; fabricación de bicicletas y sus partes; fabricación de cochecitos para bebés; fabricación de muebles de madera y sus partes; fabricación de instrumentos musicales; fabricación de artículos para juegos y ferias de atracción; fabricación de velas, cirios y artículos similares; y actividades de envasado y empaquetado.
Industrial	Medio impacto	Sector	IMI	IMI	Trituradoras de material pétreo fuera de concesiones mineras; actividades de sacrificio, faenamiento, preparación,

producción y empacado de carne fresca refrigerada o congelada; preparación y conservación de carne mediante desecación, salado, ahumado o enlatado; fabricación de productos cárnicos; producción de harinas o sémolas de carne; elaboración de alimentos compuestos; conservación de frutas, verduras y legumbres; elaboración de compotas, mermeladas y jaleas en escala industrial; fabricación de alimentos perecibles y no perecibles a base de frutas, legumbres y hortalizas; elaboración de leche líquida, crema de leche, bebidas a base de leche, yogur, caseína o lactosa, pasteurizada, esterilizada u

homogeneizada; elaboración industrial de papas fritas y snacks; elaboración industrial de mantequilla, queso, cuajada y suero; elaboración de helados; molienda de cereales y producción de harina, semolina, sémola y gránulos; molienda y extracción de jugo de caña y producción de panela; refinado de azúcar y melaza; elaboración industrial de productos de confitería; elaboración de dulces tradicionales; elaboración industrial de pastas; elaboración de alimentos especiales; procesamiento de especias, salsas y condimentos; fabricación de maletas, bolsos, mochilas y

artículos similares; fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería; fabricación industrial de calzado; tableado, descortezado y desmenuzamiento de troncos; fabricación industrial de productos de madera; fabricación de papel y envases de papel y cartón; fabricación de vidrio plano, templado o laminado; fabricación de artículos de cerámica; fabricación de materiales de yeso para la construcción; actividades de envasado y empaquetado de productos cosméticos, alimenticios, agroquímicos o farmacéuticos; reciclaje electrónico; actividades de análisis y pruebas en campos

					científicos; venta al por mayor de combustibles gaseosos y líquidos; fabricación de plantas artificiales; fabricación de escobas, cepillos, brochas, almohadillas y rodillos para pintar; y fabricación de equipo de protección y seguridad.
Industrial	Alto impacto	Rural	IAI	IAI	Producción de pieles finas, cueros de reptiles y plumas de aves; obtención de pelo y excremento de animales; explotación de mataderos con sacrificio, faenamiento, preparación, producción y empacado de carne; extracción de grasas comestibles de origen animal; elaboración de aceites crudos vegetales, refinados y grasas compuestas; elaboración de

harina y sémola; elaboración de concentrados artificiales y polvos solubles; elaboración industrial de bebidas alcohólicas destiladas; elaboración industrial de mezcla de bebidas alcohólicas destiladas; elaboración de bebidas no alcohólicas embotelladas; elaboración de productos de tabaco y sustitutos; operaciones preparatorias de fibras textiles; fabricación de tejidos, tratamiento y tintura; fabricación de madera, hojas de madera y madera compactada; fabricación de gases industriales o médicos inorgánicos, licuados o comprimidos; fabricación de compuestos químicos

	inorgánicos y orgánicos; fermentación industrial de caña, maíz o similares para producir alcohol y ésteres; fabricación de productos aromáticos sintéticos; fabricación de plásticos en formas primarias; fabricación de insecticidas, raticidas, fungicidas, herbicidas, antigerminantes y reguladores del crecimiento; fabricación de detergentes con proceso de saponificación; fabricación de gelatina, derivados y pegamentos; fabricación de cubiertas de caucho; fabricación de productos acabados de plástico; fabricación de fibra de vidrio; fabricación de artículos para construcción;

fabricación de componentes estructurales y materiales prefabricados; fabricación de artículos de asfalto; fabricación de productos de hierro o acero; fabricación de artículos sanitarios y otros artículos de metal; fabricación de ascensores, escaleras mecánicas, cintas transportadoras y teleféricos; fabricación de montacargas, herramientas de mano, maquinaria agropecuaria, maquinaria para movimiento de tierras, mezcladoras, compactadoras, maquinaria en general, camiones, volquetas, recolectores de basura y colchones; actividades de procesamiento de artículos metálicos y no

					metálicos para convertirlos en materias primas secundarias; venta al por mayor de desperdicios y desechos; reciclaje electrónico; y fabricación de gases refrigerantes.
Industrial	Alto riesgo	Rural	IAR	IAR	Elaboración de elementos químicos y compuestos orgánicos; fabricación de reactivos; fabricación de explosivos y productos pirotécnicos; fabricación de artículos de diversas sustancias minerales; actividades de recolección de desechos peligrosos; y venta al por mayor y menor de combustibles industriales.

Art. 39.- Condiciones de implantación del uso industrial.

La implantación de actividades industriales se sujetará a la clasificación y subclasificación del suelo, al Polígono de Intervención Territorial aplicable, a la jerarquía y ubicación de la actividad, al nivel de impacto o riesgo, a la compatibilidad con el entorno inmediato, a la capacidad de los sistemas públicos de soporte y a las condiciones de accesibilidad, movilidad, seguridad, salubridad y ambiente.

Las actividades comprendidas en la categoría **IBI** podrán implantarse en ámbitos urbanos compatibles, siempre que no generen afectaciones incompatibles con la residencia, el comercio, los servicios, el equipamiento o el entorno urbano inmediato, y que cumplan con los parámetros de ocupación, edificabilidad y control establecidos en la presente ordenanza.

Las actividades comprendidas en la categoría **IMI** requerirán localización en sectores aptos para actividades productivas de intensidad media, con disponibilidad adecuada de accesos, infraestructura, servicios, control ambiental y condiciones operativas que permitan su funcionamiento sin generar impactos incompatibles con el entorno.

Las actividades comprendidas en las categorías **IAI** e **IAR** solo podrán implantarse en ámbitos expresamente habilitados por esta ordenanza y por la regulación específica aplicable, debiendo observar condiciones reforzadas de localización, distanciamiento, seguridad, control ambiental, manejo de materiales, tratamiento de residuos, prevención de incendios, contingencias, riesgos tecnológicos y protección de la población y del ambiente.

Según la naturaleza, escala e intensidad de la actividad industrial, la autoridad municipal competente podrá exigir estudios, licencias, informes o medidas específicas de prevención, mitigación, control, compensación, monitoreo o contingencia, así como condiciones particulares de acceso, carga y descarga, circulación pesada, aislamiento, horarios de funcionamiento, almacenamiento y gestión de residuos.

No podrán autorizarse actividades industriales en predios o sectores que no reúnan condiciones adecuadas de seguridad física, accesibilidad, abastecimiento, saneamiento, control ambiental o compatibilidad territorial, aunque la actividad conste dentro de una categoría general permitida.

Sección VII

USO DE EQUIPAMIENTOS

Art. 40.- Uso de equipamientos.

El uso de equipamientos es aquel destinado a la implantación de edificaciones, instalaciones, espacios y servicios orientados a satisfacer necesidades colectivas de

la población, relacionadas con educación, cultura, salud, bienestar social, deportes y recreación, culto, seguridad, administración pública, servicios funerarios, transporte e infraestructura.

Los equipamientos constituyen elementos estructurantes del territorio y se implantan en función de su cobertura, jerarquía, especialización, escala de servicio y relación con los sistemas públicos de soporte, de conformidad con la clasificación, ubicación y condiciones establecidas en la presente ordenanza.

La localización, implantación, ampliación, modificación o regularización de equipamientos deberá observar la clasificación y subclasificación del suelo, el Polígono de Intervención Territorial aplicable, la compatibilidad con el entorno inmediato, la accesibilidad, la capacidad operativa de los sistemas públicos de soporte, las condiciones de movilidad, seguridad, salubridad y ambiente, así como las demás determinaciones establecidas en esta ordenanza.

Los equipamientos podrán ser de iniciativa pública, comunitaria, privada o mixta, siempre que su implantación sea compatible con la función territorial del sector y con los parámetros urbanísticos y normas específicas que correspondan a su categoría y escala de servicio.

Art. 41.- Clasificación del uso de equipamientos.

El uso de equipamientos se clasifica, según su función y escala de servicio, en las siguientes categorías:

a) **Educación**, que comprende:

1. Equipamiento de educación barrial (**EEB**);
2. Equipamiento de educación sectorial (**EES**); y,
3. Equipamiento de educación de ciudad (**EEC**).

b) **Cultura**, que comprende:

1. Equipamiento cultural barrial (**ECB**);
2. Equipamiento cultural sectorial (**ECS**); y,
3. Equipamiento cultural de ciudad (**ECC**).

c) **Salud**, que comprende:

1. Equipamiento de salud barrial (**ESB**);
2. Equipamiento de salud sectorial (**ESS**); y,
3. Equipamiento de salud de ciudad (**ESC**).

d) **Bienestar social**, que comprende:

1. Equipamiento de bienestar social barrial (**EBB**);
2. Equipamiento de bienestar social sectorial (**EBS**); y,
3. Equipamiento de bienestar social de ciudad (**EBC**).

e) **Deportes y recreación**, que comprende:

1. Equipamiento deportivo y recreativo barrial (**EDB**);
2. Equipamiento deportivo y recreativo sectorial (**EDS**); y,
3. Equipamiento deportivo y recreativo de sector o ciudad (**EDC**).

f) **Culto**, que comprende:

1. Equipamiento de culto barrial (**EGB**); y,
2. Equipamiento de culto de ciudad (**EGC**).

g) **Seguridad**, que comprende:

1. Equipamiento de seguridad barrial o sectorial (**EMB**); y,
2. Equipamiento de seguridad de ciudad (**EMC**).

h) **Administración pública**, que comprende:

1. Equipamiento de administración pública sectorial (**EVS**); y,
2. Equipamiento de administración pública de ciudad (**EVC**).

i) **Funerario**, que comprende:

1. Equipamiento funerario barrial (**EUB**);
2. Equipamiento funerario sectorial (**EUS**); y,
3. Equipamiento funerario de ciudad (**EUC**).

j) **Transporte**, que comprende:

1. Equipamiento de transporte barrial (**ETB**);
2. Equipamiento de transporte de sector o ciudad (**ETS**); y,
3. Equipamiento de transporte de ciudad (**ETC**).

k) **Infraestructura**, que comprende:

1. Equipamiento de infraestructura barrial (**EJT**);
2. Equipamiento de infraestructura sectorial (**EJS**);
3. Equipamiento de infraestructura de ciudad (**EJC**);
4. Equipamiento de gestión integral de residuos e infraestructura complementaria (**EJR**); y,
5. Equipamiento de infraestructura nacional estratégica (**EJN**).

Las categorías precedentes comprenden las actividades, instalaciones, edificaciones y servicios detallados en las tablas incorporadas en la presente sección, y su implantación se sujetará a la jerarquía, cobertura, escala de servicio y condiciones de compatibilidad territorial definidas en esta ordenanza.

Art. 42.- Tabla de clasificación del uso de equipamientos.

Las categorías específicas del uso de equipamientos, su jerarquía y ubicación territorial, así como las actividades, instalaciones y servicios que comprenden, son las que constan en la siguiente tabla:

Tabla 9. Clasificación del uso de equipamientos

Uso general	Categoría	Jerarquía y ubicación	Código	Actividades / descripción
Equipamientos	Educación	Barrio	EEB	Locales preescolares y escuelas.
Equipamientos	Educación	Sector	EES	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, de

				investigación y escuela-taller.
Equipamientos	Educación	Ciudad	EEC	Campus universitarios o politécnicos, sedes universitarias o politécnicas, institutos tecnológicos, conservatorios, seminarios mayores, monasterios y conventos.
Equipamientos	Cultura	Barrio	ECB	Casas comunales e infocentros.
Equipamientos	Cultura	Sector	ECS	Bibliotecas, museos de arte popular, centros de promoción cultural y centros de saber comunitario.
Equipamientos	Cultura	Ciudad	ECC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales y casa de la cultura.
Equipamientos	Salud	Barrio	ESB	Subcentros de salud y consultorios médicos y dentales.
Equipamientos	Salud	Sector	ESS	Hospital del día, centros de salud, clínicas de hasta 15 camas y edificios de consultorios de hasta 20 unidades.
Equipamientos	Salud	Ciudad	ESC	Hospitales de especialidades, hospitales generales, clínicas-hospital, edificios de consultorios de más de 20 unidades, hospitales de

				enfermedades mentales y centros de reposo y rehabilitación.
Equipamientos	Bienestar social	Barrio	EBB	Centros Infantiles del Buen Vivir, públicos o privados.
Equipamientos	Bienestar social	Sector	EBS	Albergues, centros de protección de menores y comedores comunitarios.
Equipamientos	Bienestar social	Ciudad	EBC	Centros gerontológicos, orfanatos y casas de acogida para personas en estado de vulnerabilidad.
Equipamientos	Deportes y recreación	Barrio	EDB	Parques infantiles o barriales, canchas de uso múltiple, áreas deportivas barriales o parroquiales y gimnasios.
Equipamientos	Deportes y recreación	Sector	EDS	Polideportivos, parques urbanos y plazas.
Equipamientos	Deportes y recreación	Sector / Ciudad	EDC1	Estadios, coliseos, zoológicos, jardines botánicos, piscinas y complejos deportivos.
Equipamientos	Deportes y recreación	Ciudad	EDC2	Parques de deportes extremos y equipamientos especializados para deportes únicos, como pistas de motocross, bicicrós y 4x4.
Equipamientos	Deportes y recreación	Ciudad	EDC3	Senderismo ecológico.
Equipamientos	Deportes y recreación	Ciudad	EDC4	Sala de baile recreativo y bailoterapia.

Equipamientos	Culto	Barrio	EGB	Capillas, templos e iglesias.
Equipamientos	Culto	Ciudad	EGC	Catedrales.
Equipamientos	Seguridad	Barrio / Sector	EMB	UVC, UPC, bomberos y Cruz Roja.
Equipamientos	Seguridad	Ciudad	EMC	Cuarteles policiales, centros de detención para menores, centros de investigación de ciencias forenses y centro ECU-911.
Equipamientos	Administración pública	Sector	EVS	Centros de atención ciudadana municipal para recaudación y servicios, y notarías.
Equipamientos	Administración pública	Ciudad	EVC	Plataforma gubernamental nacional, direcciones ministeriales desconcentradas, municipio, consejo provincial, gobernación, intendencia, Consejo de la Judicatura, fiscalía, Defensoría del Pueblo, Registro de la Propiedad y Mercantil, y empresas públicas.
Equipamientos	Funerario	Barrio	EUB	Funerarias y salas de velación de hasta 25 personas.
Equipamientos	Funerario	Sector	EUS	Funerarias y salas de velación de más de 25 personas, y crematorios.
Equipamientos	Funerario	Ciudad	EUC	Parque-cementerio.

Equipamientos	Transporte	Barrio	ETB	Paradas de transporte público de bus y taxi.
Equipamientos	Transporte	Sector / Ciudad	ETS1	Estaciones de transferencia de transporte público masivo y edificios de parqueaderos públicos.
Equipamientos	Transporte	Sector / Ciudad	ETS2	Puntos de transferencia de transporte público y privado, incluidas chivas.
Equipamientos	Transporte	Ciudad	ETC	Terminal interprovincial e interparroquial de pasajeros.
Equipamientos	Infraestructura	Barrio	EJT	Tanques reservorios y bombeo de agua.
Equipamientos	Infraestructura	Sector	EJS	Subestaciones eléctricas.
Equipamientos	Infraestructura	Ciudad	EJC	Plantas de tratamiento de agua potable y antenas o centrales de telecomunicaciones.
Equipamientos	Infraestructura	Ciudad	EJR	Separación en la fuente, centros de acopio, recolección diferenciada, plantas de reciclaje, compostaje y biodigestores.
Equipamientos	Infraestructura	Nacional	EJN	Centrales hidroeléctricas, canales de riego y acueductos.

Art. 43.- Condiciones de implantación del uso de equipamientos.

La implantación, ampliación, modificación, regularización o relocalización de equipamientos se sujetará a la clasificación y subclasificación del suelo, al Polígono de Intervención Territorial aplicable, a la jerarquía y escala de servicio del

equipamiento, a la compatibilidad con el entorno inmediato y a la capacidad de los sistemas públicos de soporte.

Los equipamientos deberán localizarse en predios o áreas que permitan su adecuada operación y accesibilidad, considerando, según corresponda, condiciones de movilidad, conectividad, cobertura, seguridad, accesibilidad universal, dotación de servicios básicos, manejo de flujos peatonales y vehiculares, estacionamientos, carga y descarga, prevención de incendios, manejo de residuos, salubridad, control ambiental y mitigación de impactos.

La autorización municipal para la implantación de equipamientos deberá verificar, en cada caso, que la actividad o servicio propuesto sea compatible con la función territorial del sector y con las condiciones urbanísticas, ambientales, paisajísticas y de seguridad del área en la que se pretenda ubicar.

Los equipamientos de mayor escala, complejidad o cobertura, así como aquellos que generen alta afluencia de personas, concentración vehicular, requerimientos especiales de operación o potenciales impactos sobre el entorno, estarán sujetos a evaluación técnica específica y al cumplimiento de las condiciones particulares que determine la autoridad municipal competente.

Los equipamientos localizados en áreas patrimoniales, zonas de protección ecológica, suelos rurales, áreas con restricciones biofísicas o sectores expuestos a amenazas y riesgos deberán observar, además, las limitaciones, condicionamientos y medidas especiales establecidas en esta ordenanza y en la normativa sectorial aplicable.

La implantación de equipamientos no podrá autorizarse cuando el predio o sector no reúna condiciones adecuadas de accesibilidad, estabilidad física, seguridad, dotación de infraestructura o compatibilidad territorial, aun cuando la categoría del equipamiento conste en la clasificación general prevista en la presente ordenanza.

Sección VIII

USO PATRIMONIAL

Art. 44.- Uso patrimonial.

El uso patrimonial es aquel destinado a la protección, conservación, recuperación, rehabilitación, puesta en valor y gestión de áreas, inmuebles, conjuntos, elementos y espacios que forman parte del patrimonio arquitectónico, urbanístico, cultural o identitario del cantón San Miguel de Bolívar, de conformidad con la presente ordenanza y con la normativa nacional aplicable.

Este uso comprende tanto los bienes y ámbitos patrimoniales formalmente inventariados o declarados, como aquellos elementos representativos del tejido urbano o rural que, por sus valores históricos, simbólicos, arquitectónicos, paisajísticos o culturales, requieran medidas especiales de regulación, conservación o intervención.

Art. 45.- Clasificación del uso patrimonial

El uso patrimonial se clasifica en la siguiente categoría específica:

a) **Patrimonial urbano general (H).**

Esta categoría comprende las áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del inventario patrimonial o por elementos representativos del patrimonio arquitectónico y urbanístico del cantón.

Tabla 10. Clasificación del uso patrimonial

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Actividades / descripción
Patrimonial	Urbana patrimonial general	General	H	Áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del inventario patrimonial o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Art. 46.- Condiciones de implantación e intervención en áreas y bienes patrimoniales.

En las áreas, inmuebles, conjuntos o elementos sujetos a uso patrimonial, toda implantación, intervención, modificación, ampliación, rehabilitación, restauración, mantenimiento, cambio de uso, demolición parcial o total, ocupación del espacio y obra nueva estará sujeta a regulación especial y deberá observar las determinaciones del PUGS, de la presente ordenanza, de la normativa sectorial aplicable y de los informes o autorizaciones que correspondan de la autoridad competente.

Las actuaciones sobre bienes y ámbitos patrimoniales deberán orientarse a preservar sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, simbólicos, culturales,

paisajísticos y ambientales, evitando alteraciones incompatibles con su carácter, tipología, volumetría, imagen urbana, materiales, relación con el espacio público y contexto inmediato.

En las áreas patrimoniales se permitirán únicamente aquellos usos, actividades e intervenciones que sean compatibles con la conservación y puesta en valor del patrimonio, con la seguridad de las edificaciones, con la habitabilidad, con la accesibilidad y con la funcionalidad del entorno, conforme a las disposiciones específicas contenidas en esta ordenanza.

La implantación de actividades económicas, equipamientos, servicios o intervenciones urbanísticas dentro de ámbitos patrimoniales requerirá verificar, además de la compatibilidad de uso, que la actividad propuesta no genere afectaciones incompatibles por ruido, vibraciones, emisiones, sobrecarga funcional, alteración de fachada, ocupación inadecuada del espacio público, deterioro del paisaje urbano o afectación a los valores patrimoniales existentes.

Cuando existan bienes inventariados, áreas de conservación o elementos con valor patrimonial, la autoridad municipal competente deberá coordinar las actuaciones que correspondan con la entidad nacional competente en materia de patrimonio cultural, de conformidad con la legislación vigente.

Sección IX

USO AGROPECUARIO

Art. 47.- Uso agropecuario.

El uso agropecuario es aquel destinado al desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, agroforestales, agrosilvopastoriles, de apoyo a la producción primaria y de manejo asociado del suelo rural o de transición, orientadas a la producción de alimentos, materias primas y otros bienes de origen vegetal o animal, de conformidad con la presente ordenanza y con la normativa sectorial aplicable.

Este uso comprende tanto actividades de cultivo, cría y reproducción animal, como formas combinadas de aprovechamiento productivo del territorio, incluyendo sistemas tradicionales, familiares, comunitarios y tecnificados, siempre que sean compatibles con la capacidad de uso del suelo, la sostenibilidad ambiental, la seguridad alimentaria y la función territorial del área donde se implanten.

Art. 48.- Clasificación del uso agropecuario.

El uso agropecuario se clasifica en las siguientes categorías específicas:

a) **Agroproducción (AGP);**
b) **Agroproducción en transecto (AGT);**
c) **Agroforestería (AGF);** y,
d) **Agrosilvopastoril (AGS).**

Estas categorías comprenden las actividades, formas de ocupación y modalidades de producción detalladas en la tabla incorporada en la presente sección

Tabla 11. *Clasificación del uso agropecuario*

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Actividades / descripción
Agropecuario	Agroproducción	Rural	AGP	Cultivo de cereales; legumbres; semillas oleaginosas; hortalizas; tomates, pepinillos y similares; zapallo, sambo, zuchini y berenjena; cebollas, puerros, ajos y zanahorias; raíces y tubérculos; hongos, champiñones y trufas; semillas vegetales; plantas forrajeras; flores y capullos; frutas y bayas; semillas de frutas; frutos de árboles y arbustos; palma africana; frutos oleaginosos; plantas para bebidas; especias del género capsicum; especias perennes y no perennes; plantas medicinales, aromáticas y de uso para perfumería o bioinsumos; palmito; árboles para extracción de savia; viveros; cría y reproducción de ganado bovino; producción de

				leche cruda de vaca; cría y reproducción de caballos, asnos, mulas, camélidos, ovejas, cabras y cerdos; explotación de criaderos de pollos y otras aves; producción de huevos; cría de conejos, cuyes, insectos, reptiles y otros animales; apicultura y producción de miel y cera; manejo de sistemas de riego con fines agrícolas; limpieza y clasificación de huevos; actividades de poscosecha; y cría y explotación de peces y granjas piscícolas.
Agropecuario	Agroproducción en transecto	General	AGT	Huertos urbanos o huertos domésticos; huertos familiares semiurbanos; vivienda ancestral o de comunidades.
Agropecuario	Agroforestería	Rural	AGF	Uso para implementación de sistemas de producción que combinan en el mismo espacio y tiempo, o de forma secuencial, árboles, arbustos, palmas o bambúes con cultivos agrícolas, pastos y/o animales.
Agropecuario	Agrosilvopastoril	Rural	AGS	Uso combinado de pasturas naturales o secundarias para cría de ganado, con coberturas de cultivos de ciclo corto, coberturas agroforestales

	y bosques naturales o secundarios; incluye vivienda de productores y/o trabajadores.

Art. 49.- Condiciones de implantación del uso agropecuario.

La implantación y desarrollo de actividades agropecuarias se sujetará a la clasificación y subclasificación del suelo, a la capacidad de uso del suelo, a la disponibilidad hídrica, a las condiciones biofísicas, a la accesibilidad, a la pendiente, a la compatibilidad con el entorno inmediato y a las restricciones ambientales, de riesgo y de protección establecidas en la presente ordenanza y en la normativa sectorial aplicable.

Las actividades agropecuarias deberán desarrollarse bajo criterios de sostenibilidad, conservación del suelo, uso eficiente del agua, manejo adecuado de insumos, protección de coberturas naturales, prevención de erosión, control de contaminación y respeto a las áreas de protección ecológica, franjas hídricas, zonas de riesgo y demás limitaciones territoriales aplicables.

En las áreas clasificadas como **AGT**, las actividades permitidas deberán guardar relación con la escala doméstica, familiar, semiurbana o comunitaria del uso, sin desnaturalizar la función residencial, paisajística o de transición del ámbito territorial correspondiente.

Las actividades comprendidas en **AGF** y **AGS** deberán orientarse al manejo integrado del territorio rural, promoviendo sistemas combinados y compatibles con la conservación de coberturas vegetales, la conectividad ecológica, la productividad del suelo y la resiliencia de los sistemas productivos.

No podrán autorizarse actividades agropecuarias intensivas o prácticas de aprovechamiento que comprometan la estabilidad física del terreno, la calidad del agua, la integridad de ecosistemas sensibles o la seguridad de asentamientos humanos, aun cuando formen parte de las categorías generales previstas en esta ordenanza.

Sección X

USO FORESTAL

Art. 50.- Uso forestal

El uso forestal es aquel destinado al aprovechamiento, manejo, reproducción, conservación productiva y desarrollo de actividades vinculadas a coberturas forestales, recursos maderables y no maderables, viveros forestales y otros componentes asociados al uso sostenible del bosque y de los recursos forestales, de conformidad con la presente ordenanza y con la normativa sectorial aplicable.

Este uso comprende actividades orientadas al establecimiento, mantenimiento, manejo y aprovechamiento de especies forestales y de productos derivados, siempre que sean compatibles con la aptitud del suelo, la sostenibilidad ambiental, la conservación de ecosistemas y la función territorial del área donde se implanten.

Art. 51.- Clasificación del uso forestal.

El uso forestal se clasifica en la siguiente categoría específica:

a) **Forestal (F).**

Esta categoría comprende las actividades y formas de aprovechamiento detalladas en la tabla incorporada en la presente sección.

Tabla 12. Clasificación del Uso forestal

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Actividades / descripción
Forestal	Forestal	Rural	F	Explotación de viveros forestales y madera en pie; cultivo de monte bajo, arbustos, madera para pasta y leña; producción de madera en bruto para industrias manufactureras que utilizan productos forestales; actividades de recolección y producción de leña; recolección de materiales silvestres; y actividades de secado y aserrado de madera en bruto.

Art. 52.- Condiciones de implantación del uso forestal.

La implantación y desarrollo de actividades forestales se sujetará a la clasificación y subclasificación del suelo, a la capacidad de uso del suelo, a las condiciones biofísicas del territorio, a la accesibilidad, a la compatibilidad con el entorno inmediato y a las restricciones ambientales, hídricas, de riesgo y de protección establecidas en la presente ordenanza y en la normativa sectorial aplicable.

Las actividades forestales deberán desarrollarse bajo criterios de sostenibilidad, conservación de suelos, protección de fuentes hídricas, control de erosión, manejo adecuado de coberturas vegetales y prevención de degradación de ecosistemas, evitando prácticas que comprometan la estabilidad del terreno, la biodiversidad o la función ecológica del territorio.

No podrán autorizarse actividades forestales en áreas sujetas a protección ecológica estricta, en franjas de protección hídrica, en zonas de amenaza o riesgo no mitigable, o en otros ámbitos donde el aprovechamiento forestal resulte incompatible con la conservación, la seguridad o la normativa sectorial aplicable.

Cuando las actividades forestales involucren transformación, secado, aserrado u otras operaciones complementarias, estas deberán observar además las condiciones de localización, funcionamiento, control y compatibilidad previstas en la presente ordenanza para las actividades productivas que correspondan

Sección XI

USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Art. 53.- Uso de protección ecológica.

El uso de protección ecológica es aquel destinado a la conservación, protección, restauración y manejo sustentable del patrimonio natural del cantón, de sus ecosistemas, biodiversidad, servicios ambientales, corredores ecológicos y áreas de sensibilidad ambiental, de conformidad con la presente ordenanza y con la normativa sectorial aplicable.

Este uso comprende áreas en las que prevalece la función ecológica sobre cualquier otra forma de ocupación o aprovechamiento del suelo, y en las que únicamente podrán desarrollarse actividades compatibles con la conservación, restauración, investigación, educación ambiental, manejo ecológico y protección de recursos naturales.

Art. 54.- Clasificación del uso de protección ecológica.
El uso de protección ecológica se clasifica en la siguiente categoría específica:

a) **Protección ecológica (PEC).**

Esta categoría comprende las áreas, actividades y condiciones de manejo detalladas en la tabla incorporada en la presente sección.

Tabla 13. Clasificación del uso de protección ecológica

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Actividades / descripción
Protección ecológica	Protección ecológica	General	PEC	Conservación del patrimonio natural. Permite actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas y la biodiversidad. Incluye PANE, SNAP, áreas de protección ambiental, ecológica y sociocultural, bosques protectores, corredores biológicos, mariposarios, orquidiarios, vivarios y franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales. Podrá comprender vivienda ancestral o de comunidades, en los casos compatibles con la normativa aplicable.

Art. 55.- Condiciones de implantación y manejo en áreas de protección ecológica.

En las áreas clasificadas con uso de protección ecológica prevalecerá la función de conservación, protección y restauración ambiental, por lo que únicamente podrán autorizarse actividades compatibles con dicha finalidad, conforme a la presente ordenanza y a la normativa sectorial aplicable.

En estas áreas se permitirán, según corresponda, actividades de conservación, restauración ecológica, revegetación, investigación científica, monitoreo ambiental, educación ambiental, turismo de bajo impacto, manejo comunitario compatible,

protección de fuentes hídricas y otras actuaciones orientadas a la preservación del patrimonio natural.

No podrán autorizarse en áreas de protección ecológica actividades urbanísticas, edificatorias, extractivas, industriales, agropecuarias intensivas, de tala, relleno, quema, depósito, contaminación, apertura de vías o cualquier otra intervención incompatible con la conservación de ecosistemas, la biodiversidad, la estabilidad física del suelo o la integridad de cuerpos hídricos, salvo aquellas expresamente permitidas por la normativa competente y sujetas al respectivo control.

Cuando existan asentamientos, vivienda ancestral, usos tradicionales o presencia comunitaria dentro de áreas de protección ecológica, su regulación deberá observar criterios de permanencia compatible, manejo sustentable, mitigación de impactos y respeto a la normativa nacional aplicable, sin menoscabo de la función ecológica predominante del área.

La autoridad municipal competente verificará, en cada caso, la compatibilidad territorial y ambiental de las actividades propuestas, pudiendo exigir medidas de manejo, restauración, mitigación, control, monitoreo o restricción adicional cuando resulte necesario para la protección efectiva del área.

Sección XII

USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Art. 56.- Uso de aprovechamiento extractivo.

El uso de aprovechamiento extractivo es aquel destinado a actividades de extracción, explotación, trituración, fragmentación y aprovechamiento de recursos minerales metálicos y no metálicos, materiales pétreos, áridos, suelos, rocas y demás recursos del subsuelo o de origen geológico, de conformidad con la presente ordenanza y con la normativa sectorial aplicable.

Este uso comprende actividades vinculadas al desarrollo extractivo en suelo rural, cuya implantación y operación estarán sujetas a la aptitud territorial, a las condiciones biofísicas del área, a la compatibilidad con el entorno inmediato, a la protección ambiental y a las restricciones derivadas de amenazas, riesgos, recursos hídricos, ecosistemas sensibles y asentamientos humanos.

La categoría AE se aplicará exclusivamente en el PIT 9 rural o en los ámbitos de aprovechamiento extractivo expresamente identificados en el Componente Urbanístico, la cartografía oficial del PUGS y los títulos, concesiones, permisos o autorizaciones sectoriales vigentes. Esta ordenanza no habilita actividades extractivas fuera de las áreas autorizadas por la autoridad competente ni exonera el cumplimiento ambiental, minero, hídrico, de riesgos y de control municipal.

Art. 57.- Clasificación del uso de aprovechamiento extractivo.

El uso de aprovechamiento extractivo se clasifica en la siguiente categoría específica:

a) **Desarrollo extractivo (AE).**

Esta categoría comprende las actividades y formas de aprovechamiento detalladas en la tabla incorporada en la presente sección.

Tabla 14. Clasificación del uso de aprovechamiento extractivo

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Actividades / descripción
Aprovechamiento extractivo	Desarrollo extractivo	Rural	AE	Actividades de extracción de antracita, hulla y carbones bituminosos; extracción de minerales estimados principalmente por su contenido en hierro; extracción de metales preciosos como oro, plata y platino; extracción, talla sin labrar y aserrado de piedra de construcción, como mármol, granito, arenisca y pizarra; extracción, trituración y fragmentación de piedra caliza para fabricación de cal o cemento; extracción de yeso y anhidrita; extracción de creta y dolomita sin calcinar; extracción y dragado de arenas para la industria y la construcción, grava y gravilla; extracción de arena de sílice y arena de cuarzo; explotación de depósitos de arenas alquitranadas o esquistos bituminosos; fragmentación y

	trituración de piedra, grava, gravilla y arena para construcción; extracción de arcillas, arcillas refractarias y caolín; extracción de fosfatos y sales de potasio naturales; extracción de azufre natural; extracción de sulfato de magnesio natural y carbonatos; extracción de asfalto natural, asfaltitas y roca asfáltica; extracción de piedras preciosas y semipreciosas, gemas, mica y cuarzo; extracción de materiales abrasivos, como grafito natural, piedra pómez, feldespatos, esmeril y corindón; y extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías.

Art. 58.- Condiciones de implantación del uso de aprovechamiento extractivo.

La implantación y desarrollo de actividades extractivas se sujetará a la clasificación y subclasificación del suelo, a la localización rural permitida, a la aptitud del territorio, a la compatibilidad con el entorno inmediato y a las restricciones ambientales, hídricas, paisajísticas, de seguridad y de riesgo establecidas en la presente ordenanza y en la normativa sectorial aplicable.

No podrán autorizarse actividades extractivas en áreas de protección ecológica, en franjas de protección hídrica, en zonas de riesgo no mitigable, en áreas con inestabilidad física severa, ni en ámbitos incompatibles con la protección de asentamientos humanos, ecosistemas sensibles, infraestructura estratégica o patrimonio cultural, salvo disposición expresa de la normativa competente y previo cumplimiento de los requisitos legales aplicables.

Las actividades extractivas deberán observar medidas de prevención, mitigación, control, remediación, cierre y rehabilitación ambiental, así como condiciones

específicas de acceso, circulación, seguridad operativa, manejo de materiales, control de polvo, ruido, vibraciones, escorrentías, residuos y afectaciones al paisaje.

La autoridad municipal competente verificará, en cada caso, la compatibilidad territorial de la actividad propuesta y podrá exigir informes, estudios o medidas complementarias para prevenir afectaciones al ambiente, a la población, a los sistemas públicos de soporte y a las actividades colindantes

Sección XIII

USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS

Art. 59.- Uso de protección de riesgos.

El uso de protección de riesgos es aquel destinado a preservar áreas del territorio cuya ocupación, transformación o aprovechamiento se encuentra condicionada o restringida por la presencia de amenazas naturales, limitaciones biofísicas, susceptibilidad a procesos peligrosos o condiciones que comprometen la seguridad de las personas, los bienes, la infraestructura, los ecosistemas o los sistemas públicos de soporte.

Este uso comprende áreas en las que prevalece la función de prevención, control, protección y reducción de riesgos sobre cualquier otro aprovechamiento del suelo, de conformidad con la presente ordenanza y con la normativa sectorial aplicable.

Art. 60.- Clasificación del uso de protección de riesgos.

El uso de protección de riesgos se clasifica en las siguientes categorías específicas:

a) **Protección por amenazas (PR);** y,
b) **Protección por seguridad y restricciones biofísicas (PS).**

Estas categorías comprenden las áreas y condiciones de manejo detalladas en la tabla incorporada en la presente sección.

Tabla 15. Clasificación del uso de protección de riesgos

Uso general	Denominación específica	Jerarquía y ubicación	Código	Actividades / descripción
Protección de riesgos	Amenazas	General	PR	Zonas de protección por susceptibilidad a inundaciones, movimientos

				en masa u otras amenazas naturales.
Protección de riesgos	Seguridad	General	PS	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas, así como áreas de conservación y riesgo por sus limitaciones biofísicas.

Art. 61.- Márgenes de protección hídrica en quebradas y ríos.

Las márgenes de protección hídrica de quebradas y ríos constituyen franjas de seguridad y conservación destinadas a proteger el cauce, preservar el flujo hídrico, reducir la exposición a inundaciones, erosión, socavación y deslizamientos, conservar la vegetación de ribera y restringir ocupaciones incompatibles con la seguridad territorial y la protección ambiental.

Estas franjas se establecerán conforme a la normativa ambiental, hídrica, de gestión de riesgos y de ordenamiento territorial aplicable, así como con base en los estudios técnicos y delimitaciones oficiales que apruebe la autoridad competente.

Mientras no exista una delimitación de mayor detalle aprobada para un cauce específico, se aplicarán de manera referencial y preventiva las franjas mínimas de protección previstas en la tabla incorporada en el presente artículo, en función del ancho del cauce permanente.

Como regla especial, los cauces canalizados en áreas urbanas mantendrán una franja mínima de protección y mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado, salvo que estudios hidráulicos, geotécnicos, ambientales o de riesgos determinen una franja mayor. Las áreas de recarga hídrica, humedales, lagunas, pantanos, reservorios, represas, fuentes y ojos de agua se sujetarán a la delimitación técnica específica del Componente Urbanístico, de la autoridad ambiental o hídrica competente y de la cartografía oficial del PUGS.

La franja de protección se medirá desde la orilla o desde la línea de máxima creciente promedio anual, según corresponda técnicamente. Cuando existan barrancos, taludes o condiciones geomorfológicas que incrementen la susceptibilidad del área, la autoridad competente podrá exigir una franja mayor o la aplicación complementaria de retiros de protección adicionales sustentados en informe técnico.

Dentro de las franjas de protección hídrica no se permitirán edificaciones, fraccionamientos, rellenos, cortes, movimientos de tierra, cerramientos permanentes, depósitos, ocupaciones o actividades que reduzcan la capacidad hidráulica del cauce, afecten la estabilidad de las márgenes o comprometan la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente, salvo aquellas obras o

actuaciones expresamente orientadas a la conservación, restauración ecológica, revegetación, estabilización, mitigación, protección de infraestructura existente o manejo autorizado por la autoridad competente.

Las actividades permitidas dentro de estas franjas deberán ser compatibles con la función de protección hídrica y sujetarse a las restricciones de uso del suelo, protección ecológica y protección de riesgos previstas en la presente ordenanza.

Tabla 16. *Tabla referencial mínima de protección hídrica para quebradas y ríos*

Cuerpo de agua	**Ancho del cauce permanente**	**Delimitación**	**Franja mínima referencial de protección**
Quebrada o río	Hasta 5 m	Faja paralela a cada margen	15 m
Quebrada o río	Mayor a 5 m y hasta 10 m	Faja paralela a cada margen	20 m
Río	Mayor a 10 m y hasta 20 m	Faja paralela a cada margen	30 m
Río	Mayor a 20 m y hasta 30 m	Faja paralela a cada margen	40 m
Río	Mayor a 30 m	Faja paralela a cada margen	50 m

Tabla 17. *Tabla referencial especial de protección para lagunas, humedales, reservorios, represas y áreas de recarga hídrica*

Cuerpo de agua o área sensible	Delimitación	Franja mínima referencial de protección
Lagunas, humedales o pantanos	Faja paralela al margen o borde del espejo de agua	50 m, salvo delimitación técnica mayor
Reservorios naturales o artificiales y represas	Faja paralela al margen, zona de seguridad o área de operación	30 m mínimo o la franja mayor que determine el estudio técnico o la autoridad competente

Áreas de recarga hídrica	Polígono delimitado técnicamente	Variable según delimitación técnica y medidas de manejo aprobadas

Tabla 18. *Tabla referencial especial de protección para fuentes y ojos de agua*

Cuerpo de agua	Delimitación	Franja mínima referencial de protección
Fuentes permanentes o intermitentes / ojos de agua	Radio medido desde el punto de surgencia o captación natural	30 m mínimo o la franja mayor que determine la autoridad competente

Las franjas de protección previstas en las tablas precedentes se medirán desde la orilla, el borde del espejo de agua o el punto de surgencia, según corresponda técnicamente. Cuando existan barrancos, taludes, procesos erosivos, susceptibilidad a deslizamientos, amenaza de inundación, fragilidad ecológica o condiciones geomorfológicas especiales, la autoridad competente podrá exigir una franja mayor o la aplicación complementaria de medidas de protección adicionales, sustentadas en informe técnico.

Dentro de estas franjas no se permitirán edificaciones, rellenos, movimientos de tierra, depósitos, cerramientos permanentes, aperturas no autorizadas, vertidos, ocupaciones o actividades incompatibles con la conservación del recurso hídrico, la estabilidad física del terreno o la seguridad territorial, salvo aquellas expresamente orientadas a la restauración, revegetación, estabilización, protección, monitoreo o manejo autorizado por la autoridad competente.

Art. 62.- Condiciones de implantación y manejo en áreas de protección de riesgos.

En las áreas clasificadas con uso de protección de riesgos prevalecerá la función de prevención, seguridad y restricción de ocupación, por lo que no podrán autorizarse edificaciones, fraccionamientos, cambios de uso, rellenos, cortes, obras o actividades que incrementen la exposición, vulnerabilidad o peligrosidad del área, salvo aquellas expresamente orientadas a la mitigación, recuperación, estabilización, protección, monitoreo o gestión del riesgo.

La regularización, ampliación, rehabilitación o cambio de uso de edificaciones preexistentes en estas áreas solo podrá autorizarse cuando exista sustento técnico suficiente, el riesgo sea mitigable o la intervención contribuya a la reducción de vulnerabilidad, sin que ello signifique reconocimiento de derecho a nuevas ocupaciones incompatibles.

Cuando se determine la existencia de riesgo no mitigable, la autoridad municipal deberá priorizar medidas de prevención, restricción de nuevas ocupaciones, advertencia predial, relocalización o reubicación, de conformidad con la legislación nacional y con los instrumentos de gestión del suelo aplicables.

En estos casos, el GAD Municipal podrá articular acciones con el ente rector de gestión de riesgos, con el Registro de la Propiedad y con las demás entidades competentes para asegurar la publicidad de la condición del predio y la protección de las personas y de los bienes.

Las actuaciones administrativas relacionadas con estos predios observarán además las disposiciones específicas sobre riesgos, regularización de edificaciones informales y seguimiento territorial contenidas en la presente ordenanza.

Toda regularización, ampliación, aumento de pisos, cambio de uso o intervención en edificaciones ubicadas en zonas de amenaza, susceptibilidad o condicionamiento geotécnico deberá cumplir la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, especialmente las disposiciones sismo resistentes aplicables, y contará con evaluación estructural, evaluación rápida de vulnerabilidad tipo FEMA P-154 o metodología equivalente, estudios geotécnicos cuando correspondan y medidas de mitigación aprobadas por la autoridad municipal competente.

Art. 63.- Advertencias registrales, restricción de aprovechamiento y regularización en predios ubicados en zonas de protección por riesgos.

En los predios ubicados en áreas PR o PS, o en otras zonas sujetas a amenaza, riesgo o restricción biofísica, la autoridad municipal deberá incorporar en el IPRUS, licencias, informes y actos administrativos las advertencias técnicas, limitaciones de uso y condiciones de manejo correspondientes, y podrá disponer su incorporación en las escrituras, catastros o registros que resulten procedentes conforme a la ley.

En las áreas clasificadas como **PR**, solo podrán permitirse actuaciones compatibles con la reducción de riesgos, la conservación de la estabilidad física del terreno, la protección de cauces, taludes y drenajes, la revegetación, la restauración ecológica, la implementación de obras de mitigación, el monitoreo, la señalización y otras intervenciones de carácter preventivo o correctivo técnicamente justificadas.

En las áreas clasificadas como **PS**, se permitirá únicamente el manejo compatible con la protección de cuerpos hídricos superficiales, franjas de seguridad, áreas con limitaciones biofísicas y demás espacios cuya ocupación deba restringirse por razones de seguridad territorial, conservación o protección física del entorno.

La autoridad municipal competente verificará, en cada caso, la condición de amenaza, susceptibilidad o limitación biofísica del área, y podrá exigir estudios técnicos específicos, medidas de prevención, obras de mitigación, restricciones adicionales de uso o la imposición de servidumbres o franjas de protección, cuando ello resulte necesario para salvaguardar la seguridad de la población y del territorio.

No podrán regularizarse ni autorizarse asentamientos humanos, edificaciones o actividades incompatibles en áreas de riesgo no mitigable o de protección obligatoria, sin perjuicio de las medidas de control, prevención, relocalización, recuperación o gestión que correspondan conforme a la normativa vigente

Art. 64.- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.

Cuando, por condiciones de área, forma, topografía o frente del lote, no sea técnicamente posible aplicar la tipología asignada, se procederá de la siguiente manera:

a) se mantendrá el retiro frontal obligatorio;

b) se permitirá el adosamiento en la colindancia técnicamente más adecuada, generando igual derecho al predio colindante cuando corresponda;

c) se mantendrá el retiro lateral exigible en la colindancia restante;

d) la edificación se desarrollará dentro de los coeficientes de ocupación y altura asignados;

e) la autoridad municipal competente emitirá informe técnico especial cuando existan condiciones singulares de topografía, área o forma del lote.

Cuando la forma de ocupación deba ajustarse por razones técnicas, la autoridad municipal competente dejará constancia de ello e incorporará la actualización en la base técnica y cartográfica correspondiente del PUGS.

Los ajustes previstos en este artículo serán de alcance exclusivamente físico-constructivo para resolver la implantación del proyecto en el predio. En ningún caso podrán modificar el uso principal, el tratamiento urbanístico, el COS total, la altura máxima, la densidad, el índice de edificabilidad, la aplicación de COD, los retiros de protección, las franjas hídricas, las restricciones por riesgo, la protección ecológica, las determinaciones patrimoniales ni las demás condiciones vinculantes de la ficha PIT o de la cartografía oficial.

Art. 65.- Modificación, reforma o ajuste de las determinaciones de zonificación.

Toda modificación de clasificación o subclasificación del suelo, delimitación de PIT, uso principal, tratamiento urbanístico, edificabilidad, forma de ocupación, aprovechamiento, EAU, SREU, protección hídrica, protección por riesgos o cartografía normativa del PUGS deberá tramitarse como reforma, actualización o ajuste menor del PUGS, según corresponda, y no podrá resolverse mediante simple informe administrativo.

El trámite requerirá expediente técnico, jurídico y cartográfico debidamente motivado, análisis de coherencia con el Componente Estructurante y el Componente Urbanístico, pronunciamiento de las dependencias municipales competentes, participación ciudadana cuando corresponda, conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación y acto normativo o administrativo expreso del órgano competente, de conformidad con la legislación nacional vigente.

Los ajustes menores solo procederán para corregir errores materiales, mejorar precisión cartográfica o aclarar límites técnicos sin alterar derechos, usos principales, tratamientos, cargas, beneficios ni parámetros urbanísticos sustanciales.

Toda reforma o ajuste aprobado deberá incorporarse a la base de datos georreferenciada, al SIG institucional, al visor PUGS y a los instrumentos técnicos oficiales, dejando constancia de fecha, sustento, autoridad competente y alcance de la modificación.

3.4. Sección XIV

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Art. 66.- Instrumentos para regular el mercado del suelo.

Son mecanismos destinados a evitar prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y a facilitar la gestión pública del suelo para actuaciones urbanísticas y fines de interés social. Entre ellos se encuentran:

a) derecho de adquisición preferente;

b) declaración de desarrollo y construcción prioritaria;

c) declaración de zona de interés social;

d) anuncio del proyecto;

e) afectaciones;

f) derecho de superficie;

g) bancos de suelo.

Art. 67.- Derecho de adquisición preferente.

Es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal para adquirir predios identificados mediante el planeamiento urbanístico con el propósito de consolidar sistemas públicos de soporte, equipamientos o programas de vivienda de interés social.

Los predios sujetos a este derecho deberán ser identificados mediante el instrumento normativo correspondiente y la afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Antes de la compraventa de predios afectados, sus propietarios deberán notificar al GAD Municipal el objeto, precio y condiciones de venta, para que este ejerza o no su derecho dentro del plazo legal aplicable. El precio se sujetará al régimen legal vigente.

Art. 68.- Efecto de compra sin notificación.

La transferencia de un predio afectado por derecho de adquisición preferente sin la notificación previa correspondiente producirá los efectos previstos en la legislación vigente y facultará al GAD Municipal a ejercer las acciones administrativas y judiciales que correspondan, incluida la expropiación cuando proceda.

Art. 69.- Anuncio del proyecto.

Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de una obra pública al valor existente en la fecha del anuncio, con el fin de evitar sobreprecios en expropiaciones futuras.

El anuncio se realizará mediante acto administrativo, se publicará y notificará conforme a la normativa vigente, e incluirá el área de influencia y el plazo de inicio del proyecto. Si el proyecto no se ejecuta dentro del plazo legal o del plazo definido en el acto, el anuncio quedará sin efecto.

Art. 70.- Afectaciones.

Las afectaciones son limitaciones a las autorizaciones de urbanización, fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, determinadas en el PUGS o en instrumentos complementarios.

Podrán establecerse por obras públicas, iniciativas de interés social u otras causas previstas en la ley. Deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad y, mientras se mantengan vigentes, las edificaciones o mejoras posteriores no serán reconocidas para efectos de avalúo expropiatorio, conforme al régimen legal aplicable.

Art. 71.- Enajenación de predios afectados.

Quien enajene terrenos o edificaciones afectados por el PUGS o por instrumentos de afectación deberá hacer constar tal circunstancia en el respectivo título y los compromisos adquiridos con el GAD Municipal.

El incumplimiento de esta obligación generará los efectos previstos en la ley y facultará al adquirente o a la administración municipal a ejercer las acciones correspondientes.

Art. 72.- Derecho de superficie.

Es la facultad mediante la cual el Estado o el GAD Municipal transfiere a un tercero el derecho a edificar sobre suelo de su propiedad, conforme al planeamiento urbanístico y mediante contrato elevado a escritura pública e inscrito.

Este instrumento podrá utilizarse, entre otros casos, en suelos destinados a vivienda de interés social, regularización prioritaria o en otros supuestos previstos por la LOOTUGS y su normativa aplicable.

Art. 73.- Bancos de suelo.

Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado administrados para destinarlos a fines de utilidad pública, vivienda de interés social, equipamientos, sistemas públicos de soporte u otros fines compatibles con el PUGS.

El GAD Municipal podrá constituir un banco de suelo conforme a su capacidad institucional y a la normativa vigente. Sobre estos bienes podrán constituirse o transferirse derechos conforme a la ley y al uso previsto en el PUGS.

3.5. Sección XV

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Art. 74.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos generados por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, especialmente cuando:

a) se transforma suelo rural en urbano;

b) se transforma suelo rural en suelo rural de expansión urbana;

c) se modifican los usos del suelo;

d) se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

El catálogo de instrumentos de gestión del suelo aplicable en el cantón incluirá, además de los instrumentos desarrollados en esta ordenanza, los planes parciales, la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, las ZEIS, el reajuste de terrenos, la integración parcelaria, la contribución especial de mejoras, la captura de plusvalías, el Fondo de Desarrollo Territorial y los demás instrumentos previstos en el Componente Urbanístico. Su aplicación se desarrollará mediante ordenanzas específicas, planes parciales o actos administrativos, según corresponda, respetando la LOOTUGS, el COOTAD, el COPFP y la normativa técnica nacional.

Art. 75.- Concesión onerosa de derechos.

El GAD Municipal podrá aplicar la concesión onerosa de derechos como instrumento de gestión del suelo para autorizar incrementos de aprovechamiento urbanístico conforme a la LOOTUGS, a la normativa técnica nacional y a las determinaciones del PUGS, exclusivamente en los PIT en los que la ficha normativa correspondiente indique expresamente que la COD aplica.

En el cantón San Miguel de Bolívar, la COD se aplicará prioritariamente para autorizar el incremento de un piso adicional sobre los parámetros base del PIT correspondiente, siempre que exista capacidad de soporte de infraestructura, cumplimiento estructural, compatibilidad territorial y sujeción a las restricciones de riesgo, patrimonio y protección ambiental.

No se aplicará COD en PIT de protección, en ámbitos de protección hídrica y ecológica ni en los PIT en los que la ficha normativa establezca que no aplica. En la cabecera cantonal, la COD no podrá autorizarse en los PIT 2, 16, 17, 28 y 29. Los parámetros urbanísticos, procedimentales y financieros para su aplicación constarán en el planeamiento urbanístico, en las fichas PIT y en la ordenanza específica de desarrollo.

Art. 76.- Pagos, fórmula de cálculo, control y destino de los recursos.

Los pagos por concesión onerosa de derechos podrán realizarse en dinero o en especie, tales como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura, conforme a la normativa vigente y a la valoración que efectúe la autoridad competente.

El valor a pagar por concepto de COD se calculará conforme a la metodología establecida en la Resolución 0012-CTUGS-2022 y en la normativa técnica nacional aplicable, y responderá, como mínimo, a la siguiente expresión: V(COD) = (IE adicional × Área del terreno) × V m² × Factor de localización; donde IE adicional corresponde a la diferencia entre el índice de edificabilidad máximo autorizado y el índice base del PIT, Área del terreno corresponde a la superficie catastral del predio, V m² corresponde al avalúo catastral vigente del suelo y Factor de localización corresponde al coeficiente de ajuste territorial definido por la ordenanza específica.

Mientras se expide la ordenanza específica de aplicación de la COD, se adoptarán de manera provisional los factores referenciales previstos en el Componente Urbanístico: 1,50 para PIT urbanos consolidados en los que la ficha normativa habilite COD; 1,20 para PIT urbanos no consolidados habilitados por la ficha normativa; y 1,00 para suelo rural de expansión urbana, siempre sujeto a plan parcial aprobado y a la factibilidad de sistemas públicos de soporte. La ordenanza específica de COD podrá ajustar dichos factores únicamente con sustento técnico, financiero, territorial y jurídico, sin contradecir las prohibiciones y restricciones del PUGS.

La Dirección de Planificación Territorial llevará un registro actualizado de autorizaciones de COD y realizará el control y seguimiento de su aplicación en coordinación con la dependencia competente en control urbano. Los recursos recaudados se destinarán prioritariamente a infraestructura, vivienda de interés social, equipamientos, sistemas públicos de soporte, conservación patrimonial,

gestión ambiental, reducción del riesgo y al Fondo de Desarrollo Territorial del GAD Municipal.

3.6. Sección XVI

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

Art. 77.- Asentamiento de hecho.

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano cuya ocupación del territorio no se ajustó al planeamiento urbanístico municipal o que se localiza en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad habitacional o déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Art. 78.- Obligatoriedad del levantamiento de información.

El GAD Municipal realizará periódicamente el levantamiento de información física, social, económica y legal de los asentamientos de hecho localizados en su territorio y la remitirá al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda conforme al procedimiento legal aplicable.

Art. 79.- Declaratoria de regularización prioritaria.

El PUGS podrá determinar zonas sujetas a procesos de regularización física y legal prioritaria, previa existencia de un diagnóstico integral que considere beneficiarios, integración urbana, ausencia de riesgo no mitigable y respeto al patrimonio natural y cultural.

La declaratoria implicará el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de regularización de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios, mediante los instrumentos jurídicos permitidos por la ley.

Cuando un asentamiento no cumpla condiciones de integración urbana, se localice en riesgo no mitigable o en áreas de protección, el GAD Municipal deberá aplicar alternativas de relocalización, protección o intervención conforme a la normativa vigente.

No procederá la declaratoria de regularización prioritaria ni la regularización individual cuando el asentamiento o la edificación se localice en zona de riesgo no mitigable, franja de protección hídrica, suelo de protección ecológica, área PS, área patrimonial con restricción incompatible o cuando la evaluación técnica determine condición estructural insegura no corregida. En estos casos se aplicarán medidas de prevención, relocalización, reubicación, mitigación o recuperación, según corresponda.

Art. 80.- Plazo de regularización.

Los procesos de regularización de asentamientos de hecho deberán sujetarse a los plazos, condiciones y límites establecidos en la LOOTUGS, el COOTAD y la normativa secundaria aplicable.

Art. 81.- Intervención del Gobierno Central.

En caso de incumplimiento grave o falta de conclusión de procesos de regularización dentro de los plazos y condiciones legales, se aplicarán los mecanismos de intervención previstos en el COOTAD y en la normativa correspondiente.

4 Capítulo IV

HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN

Art. 82.- Habilitación del suelo para la edificación.

La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme al PUGS, a la normativa municipal correspondiente y a las disposiciones de la LOOTUGS, e implica el cumplimiento de las condiciones urbanísticas, ambientales, técnicas y de gestión necesarias para la autorización de actuaciones edificatorias.

Implica el cumplimiento obligatorio de las cargas y obligaciones urbanísticas impuestas por el planeamiento, constituye requisito previo indispensable para el otorgamiento de permisos y deberá verificarse mediante IPRUS vigente, cumplimiento de cesiones, accesibilidad, perfiles viales, estacionamientos, infraestructura básica y demás estándares aplicables.

El GAD Municipal podrá aplicar los instrumentos de gestión del suelo previstos en la LOOTUGS o, en su caso, establecer mecanismos equivalentes que aseguren el cumplimiento del planeamiento urbanístico, la distribución equitativa de cargas y beneficios y las demás determinaciones del PUGS.

La habilitación del suelo deberá verificar de forma expresa los parámetros de lote mínimo, frente mínimo, COS, altura, retiros, densidad, cesiones, perfiles viales, estacionamientos, infraestructura básica obligatoria, compatibilidad de usos y condiciones de riesgos establecidos en las fichas PIT, EAU, SREU y tablas del Componente Urbanístico.

Art. 83.- Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

El GAD Municipal determinará y normará las condiciones de habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación podrán ser desarrollados por propietarios, entidades públicas o mediante asociaciones entre sectores público, privado y actores de la

economía popular y solidaria, y serán efectivos una vez emitida la autorización municipal correspondiente.

La edificación solo será autorizada en suelos que hayan cumplido las condiciones de habilitación previstas en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Art. 84.- Permiso de edificación.

En suelo rural, los propietarios podrán edificar cuando el predio cumpla la superficie mínima exigida, las limitaciones establecidas por el PUGS o sus instrumentos complementarios y las condiciones técnicas, ambientales y de riesgo determinadas en el IPRUS y en los informes específicos que correspondan.

En suelo urbano, los propietarios podrán edificar cuando el lote cumpla la superficie mínima exigida, tenga edificabilidad atribuida, la urbanización se haya completado o se complemente conforme a la normativa aplicable, exista IPRUS vigente y se acredite el cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, accesibilidad, seguridad y demás requisitos técnicos.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización municipal. Durante la ejecución de la obra, la administración municipal realizará inspecciones para verificar el cumplimiento del permiso, del IPRUS, de las cargas urbanísticas y de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente. En edificaciones preexistentes sujetas a regularización, la autoridad podrá requerir evaluación rápida de vulnerabilidad mediante FEMA P-154 o instrumento equivalente reconocido.

Art. 85.- Control de la habitabilidad.

Durante la construcción, el GAD Municipal ejercerá control sobre las condiciones de habitabilidad y cumplimiento normativo de la edificación.

La falta de control oportuno no exime al municipio de verificar que la obra terminada cumpla la normativa aplicable ni de disponer las medidas correctivas que correspondan.

La habitabilidad, recepción, uso y ocupación de la edificación se sujetarán a la normativa municipal y técnica vigente.

Art. 86.- Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.

Los propietarios deberán realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de sus edificaciones cuando sea necesario y conforme a la autorización administrativa previa del GAD Municipal, cuando esta sea exigible.

Art. 87.- Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina.

La ruina de una edificación es el estado de deterioro estructural o físico que la hace inservible para su uso o que genera amenaza de colapso, desprendimientos u otros daños graves para la seguridad o salud de las personas.

Cuando la administración municipal determine técnicamente que un inmueble se encuentra en estado de ruina, deberá:

a) disponer medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario;

b) resolver, previa audiencia, sobre su rehabilitación o derrocamiento y fijar plazos;

c) en caso de bienes protegidos, observar las limitaciones y autorizaciones patrimoniales que correspondan.

El incumplimiento del deber de conservación habilitará al GAD Municipal a ejercer las acciones administrativas previstas por la normativa vigente.

Art. 88.- Usos preexistentes y provisionales.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS que resulten incompatibles con sus determinaciones mantendrán el tratamiento previsto por la normativa urbanística aplicable.

Podrán autorizarse, cuando proceda, obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento, ornato e higiene, siempre que no impliquen consolidación indebida de una incompatibilidad urbanística ni contradigan el interés público o las determinaciones del PUGS. La administración municipal regulará estos casos mediante el informe correspondiente.

Art. 89.- Delegación de informes.

El GAD Municipal podrá calificar profesionales de arquitectura, ingeniería civil u otras especialidades para la elaboración de informes técnicos previos vinculados a permisos de edificación, habitabilidad, conservación, rehabilitación y mejora, conforme a la normativa vigente.

En ningún caso podrá delegarse al sector privado la aprobación definitiva de permisos, instrumentos o autorizaciones, la cual corresponde exclusivamente al GAD Municipal.

5 Capítulo V

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 90.- Vivienda de interés social.

La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a población prioritaria, en situación de pobreza o vulnerabilidad, conforme a los parámetros y procedimientos previstos en la legislación nacional, en la normativa técnica aplicable y en las determinaciones del PUGS.

Los programas de vivienda de interés social deberán implementarse preferentemente en suelo urbano con infraestructura y servicios, con acceso a sistemas públicos de soporte y procurando la localización segura, accesible y compatible con la estructura territorial. Las soluciones VIS deberán observar, como mínimo, criterios de área útil habitable, acceso efectivo a agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, área verde, vías de acceso adecuadas, accesibilidad universal y cumplimiento obligatorio de la NEC vigente, sin perjuicio de los estándares específicos que se definan mediante normativa complementaria y en las ZEIS.

De manera referencial y sin perjuicio de la normativa nacional específica, las soluciones VIS deberán procurar una superficie útil mínima de 36 m² para la solución habitacional básica, acceso al 100% de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica antes de su ocupación, provisión de áreas verdes y recreativas, vías de acceso adecuadas y cumplimiento obligatorio de la NEC vigente.

Para la implementación de vivienda de interés social se reconocen las Zonas Especiales de Interés Social previstas en el Componente Urbanístico: ZEIS-1 para asentamientos humanos regularizables, ZEIS-2 para suelo urbanizable destinado a VIS y ZEIS-3 para renovación o gestión habitacional en áreas consolidadas. Su delimitación y ejecución requerirá diagnóstico habitacional, instrumento urbanístico o acto normativo correspondiente, disponibilidad de sistemas públicos de soporte, seguridad territorial y compatibilidad con el PUGS.

Art. 91.- Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social.

El GAD Municipal podrá expedir normativa específica para diseños urbanísticos y arquitectónicos y para procedimientos abreviados de aprobación, habilitación del suelo, edificación, recepción y habitabilidad aplicables a programas de vivienda de interés social, conforme a la ley.

Art. 92.- Acceso al suelo para vivienda de interés social.

El GAD Municipal gestionará el suelo urbano requerido para programas de vivienda de interés social conforme a su planificación y mediante los mecanismos de gestión del suelo previstos en la legislación vigente.

Art. 93.- Producción social del hábitat.

La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda impulsado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, con o sin apoyo público o privado.

El Gobierno Central y el GAD Municipal, dentro de sus competencias, podrán apoyar e incentivar esta modalidad mediante acceso a suelo, financiamiento, crédito, asistencia técnica e incentivos normativos o tributarios, conforme a la legislación aplicable.

Art. 94.- Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social.

En el suelo público destinado a vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral ajustadas al marco legal vigente, procurando reflejar el valor real de los inmuebles y evitando distorsiones injustificadas del mercado.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Aplicación integral y supletoria.

La presente ordenanza se aplicará de manera integral con los documentos técnicos oficiales del PUGS, esto es, el Componente Estructurante y el Componente Urbanístico, sus anexos cartográficos oficiales, las fichas PIT, las matrices de compatibilidad, los EAU, el IPRUS, los planes urbanísticos complementarios y los demás instrumentos debidamente aprobados; en lo no previsto, se estará a la Constitución de la República, la LOOTUGS, el COOTAD, el COPFP, sus reglamentos, la normativa técnica nacional y los principios de seguridad jurídica, función social y ambiental de la propiedad, sostenibilidad, prevención y precaución.

Segunda.

Hasta que la autoridad agraria nacional defina o actualice la extensión de la Unidad Productiva Familiar, el GAD Municipal podrá establecer parámetros mínimos de referencia conforme a criterios técnicos, productivos y territoriales, respetando la normativa nacional aplicable.

Tercera. - Instrumentos integrantes de la ordenanza.

Forman parte integrante de la presente ordenanza:

a) Los documentos técnicos oficiales del PUGS del cantón San Miguel de Bolívar: Capítulos I y II — Marco General y Modelo de Ciudad 2032, Componente Estructurante y Componente Urbanístico;
b) Los anexos cartográficos oficiales sobre clasificación y subclasificación del suelo;
c) Las **tablas incorporadas en la presente ordenanza** sobre clasificación general de usos del suelo, clasificación de actividades económicas por uso de suelo, categorías específicas, jerarquías, subcategorías, códigos, subcódigos y descripciones aplicables;
d) Los cuadros normativos, fichas urbanísticas y matrices de compatibilidad de usos;

e) Los instrumentos técnicos sobre ocupación y edificabilidad del suelo; y,
f) Los instrumentos sobre asentamientos humanos de hecho, regularización prioritaria, ZEIS, planes parciales PP-01 a PP-08, planes maestros sectoriales, Plan Parcial de Reubicación Plan Mi Yata, Fondo de Desarrollo Territorial, COD y demás componentes complementarios que formen parte del PUGS.

Todos estos instrumentos tendrán carácter vinculante dentro del ámbito de sus respectivas determinaciones y deberán aplicarse de manera sistemática e integral con el resto del contenido de la presente ordenanza.

Cuarta. - Seguimiento y evaluación del PUGS.

El GAD Municipal implementará un sistema de seguimiento y evaluación del PUGS, con reportes periódicos sobre cumplimiento, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, actualización cartográfica, control urbanístico y ejecución de planes complementarios.

Quinta. - Participación ciudadana permanente.

El seguimiento, revisión y actualización del PUGS deberá incorporar mecanismos de participación ciudadana, socialización de resultados, recepción de observaciones y articulación con el Consejo Cantonal de Planificación y demás instancias de coordinación territorial.

Sexta.- Riesgos, advertencias prediales y aclaratorias registrales.

En predios ubicados en zonas de amenaza, riesgo no mitigable o protección obligatoria, la autoridad municipal incorporará las advertencias, restricciones y condiciones técnicas correspondientes en el IPRUS, licencias, informes y, cuando proceda, en la documentación registral y catastral.

Séptima. - Protección patrimonial.

Las intervenciones en bienes y áreas patrimoniales deberán observar la normativa nacional y cantonal aplicable, las determinaciones del PUGS y las autorizaciones que correspondan, debiendo privilegiarse la conservación, rehabilitación y puesta en valor del patrimonio cultural del cantón.

Octava. - Protección ambiental e hídrica.

Las franjas de protección hídrica, las áreas de recarga, las áreas de conservación y los suelos de protección ecológica tendrán aplicación obligatoria y prevalecerán sobre usos incompatibles, sin perjuicio de las competencias de la autoridad ambiental y del ente rector del recurso hídrico.

Novena. - Regularización de edificaciones informales y evaluación de vulnerabilidad.

El GAD Municipal podrá implementar un régimen específico para la regularización de edificaciones informales y preexistentes, diferenciando los casos regularizables, condicionados e improcedentes, con apoyo en metodologías de evaluación de vulnerabilidad como FEMA P-154 o instrumentos técnicos equivalentes. No serán regularizables las edificaciones ubicadas en zonas de riesgo no mitigable, franjas de protección hídrica, suelos de protección ecológica, áreas PS o ámbitos con incumplimiento estructural grave no corregido, sin perjuicio de las medidas de mitigación, relocalización, recuperación o control que correspondan.

Décima. - Control urbanístico y comisaría especializada.

El GAD Municipal fortalecerá el control urbanístico mediante la unidad competente y, de ser el caso, mediante la creación o adecuación de la Comisaría de la Construcción o instancia equivalente, a fin de vigilar el cumplimiento de la presente ordenanza, del IPRUS, de los permisos y de las demás obligaciones urbanísticas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. - Derógase expresamente la ordenanza que aprobó el PUGS anterior del cantón San Miguel de Bolívar y toda disposición de igual o inferior jerarquía que se oponga a la presente ordenanza, sin perjuicio de la validez de los actos administrativos firmes emitidos al amparo de la normativa anterior.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Los proyectos, fraccionamientos, licencias, autorizaciones y trámites ingresados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza continuarán su tramitación conforme al régimen vigente al momento de su ingreso, salvo que el administrado solicite acogerse al nuevo régimen y ello resulte jurídicamente procedente.

Segunda. - En el plazo máximo de noventa (90) días contados desde la vigencia de la presente ordenanza, la dependencia municipal competente adecuará los formatos, procedimientos, bases cartográficas y parámetros necesarios para la emisión física del IPRUS y demás instrumentos operativos del PUGS. En el plazo máximo de veinticuatro (24) meses, el GAD Municipal implementará progresivamente el SIG institucional, el visor web del PUGS y el IPRUS digital con firma electrónica o mecanismo de validación institucional equivalente, sin perjuicio de la validez de los formatos manuales mientras se implementa la plataforma.

Tercera. - En el plazo máximo de ciento ochenta (180) días, el Concejo Municipal aprobará la ordenanza específica para la aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos, incluyendo el procedimiento administrativo, factores de localización, liquidación, pago, control y destino de los recursos. Hasta su expedición, se aplicarán de forma referencial los factores 1,50 para PIT urbanos consolidados habilitados, 1,20 para PIT urbanos no consolidados habilitados y 1,00 para SREU con plan parcial aprobado, conforme al Componente Urbanístico.

Cuarta. - En el plazo máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días, el GAD Municipal elaborará o actualizará la normativa específica para la regularización de

edificaciones informales y preexistentes, incorporando criterios de seguridad estructural, riesgo, evaluación de vulnerabilidad, metodología FEMA P-154 o equivalente, improcedencias, resoluciones condicionadas, obligaciones de mitigación y restricciones para zonas de protección hídrica, riesgo no mitigable, protección ecológica, patrimonio y áreas PS.

Quinta. - En el plazo máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días, el GAD Municipal adoptará las medidas institucionales, reglamentarias y operativas necesarias para el fortalecimiento del control urbanístico y para la creación o adecuación de la Comisaría de la Construcción o instancia equivalente.

Sexta. - El Plan Parcial de Reubicación Plan Mi Yata, correspondiente a la parroquia Balsapamba, se reconoce como instrumento complementario del PUGS. Su ejecución progresiva se sujetará al capítulo específico del Componente Urbanístico, incluyendo diagnóstico del área de origen, estudio geotécnico y evaluación de riesgo, levantamiento socioeconómico, delimitación del área de acogida, fases de intervención, régimen de compensaciones y titulación, financiamiento, participación comunitaria y conformación de mesa técnica interinstitucional.

Séptima. - En el plazo máximo de dieciocho (18) meses, el GAD Municipal gestionará la implementación o reglamentación del Fondo de Desarrollo Territorial o mecanismo financiero equivalente para la administración de recursos provenientes de instrumentos de gestión del suelo.

Octava. - En el plazo máximo de ciento ochenta (180) días, Secretaría General, Procuraduría Síndica y la Dirección de Planificación Territorial elaborarán un inventario de ordenanzas, resoluciones y disposiciones urbanísticas anteriores que resulten incompatibles con el PUGS actualizado, con el fin de tramitar su derogatoria, reforma o armonización expresa.

Novena. - En el plazo máximo de veinticuatro (24) meses, el GAD Municipal gestionará los estudios complementarios priorizados en el Componente Urbanístico, incluyendo cartografía de riesgos a escala 1:5.000 en áreas sensibles, inventario patrimonial coordinado con el INPC, delimitación técnica de áreas de recarga hídrica y planes de manejo de áreas de conservación. Estos estudios no suspenderán la vigencia del PUGS, pero deberán considerarse para condicionar autorizaciones en zonas sensibles.

Décima. - Se reconocen como planes urbanísticos complementarios aplicables los identificados en el Componente Urbanístico, incluidos los planes parciales PP-01 a PP-08, los planes maestros sectoriales y el Plan Parcial de Reubicación Plan Mi Yata. Su formulación, aprobación y ejecución se sujetará a la LOOTUGS, su reglamento, la Norma Técnica de PUGS y las determinaciones del presente instrumento.

Undécima. - En el plazo máximo de treinta (30) días contados desde la vigencia de la presente ordenanza, se remitirá copia certificada del instrumento a la entidad nacional competente en planificación territorial y a la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas, conforme a la normativa aplicable.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Bolívar, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio web institucional y, cuando corresponda, en el Registro Oficial, conforme al régimen jurídico aplicable. Su ejecución corresponderá al Alcalde y a las dependencias municipales competentes, quienes deberán adoptar las medidas administrativas y técnicas necesarias para su implementación integral.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de San Miguel de Bolívar, a los veintidós días del mes de junio del año 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
ANGEL VINICIO COLOMA ROMERO

Dr. Vinicio Coloma Romero
Alcalde del Cantón
San Miguel de Bolívar

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARITZA ALEXANDRA MORA VARGAS

Abg. Maritza Mora Varga
Secretaria General y de Concejo
GAD Municipal San Miguel de Bolívar

Certifico: Que la presente **"ORDENANZA QUE ACTUALIZA Y REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR."** fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate en sesión ordinaria de concejo de fecha 05 y 18 de junio de 2026, respectivamente.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARITZA ALEXANDRA MORA VARGAS

Abg. Maritza Alexandra Mora V
Secretaria General y del Concejo
GAD Municipal San Miguel de Bolívar

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar: San Miguel de Bolívar, 22 de junio de 2026.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. **Sanciono** la Ordenanza con la que el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar dicta la **"ORDENANZA QUE ACTUALIZA Y REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.",** para su promulgación y puesta en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del GADMSMB y en la Web Institucional.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
ANGEL VINICIO COLOMA ROMERO

Dr. Vinicio Coloma Romero
Alcalde del Cantón San Miguel de Bolívar

Proveyó y firmó la presente **"ORDENANZA QUE ACTUALIZA Y REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.",** aprobada por el Concejo Municipal de San Miguel de Bolívar, en sesión ordinaria de concejo de fecha 05 y 18 de junio de 2026, respectivamente.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARITZA ALEXANDRA MORA VARGAS

Abg. Maritza Alexandra Mora V
Secretaria General y del Concejo
GAD Municipal San Miguel de Bolívar



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/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.