

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA**

**ORDENANZA MUNICIPAL SUSTITUTIVA A
LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN
DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)**

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA

CONSIDERANDO:

- Que,** los Artículos 1, 3, 10, y 11 de la Constitución de la República del Ecuador, definen al país como un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático; que tiene el deber de garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales; reconociendo como titulares de derechos a las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos; así como de la exigibilidad de los derechos, los que se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes quienes garantizarán su cumplimiento;
- Que,** el numeral 6 del artículo 3 de la Constitución de la República establece: *“es deber primordial del Estado promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”*;
- Que,** los numerales 1 y 2 literal a) del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador; y los artículos 5 y 6 del COOTAD, reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera;
- Que,** el artículo 240 de la Norma Suprema dispone: *“Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;
- Que,** de conformidad con el artículo 241 de la Carta Magna, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados;
- Que,** el artículo 248 de la Constitución establece que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación;

- Que,** el artículo 260 de la Constitución dispone que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el numerales 1 y 2 del artículo 264, en concordancia con el literal a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los GAD Municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial en sus territorios, de manera articulada y coordinada con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;
- Que,** el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;
- Que,** el artículo 375 de la Norma Suprema dispone *"para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social";*
- Que,** el artículo 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-, define el Principio de Coordinación y Corresponsabilidad como: *“la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos”*;

Que, el literal e) del artículo 3 del COOTAD, define el Principio de Complementariedad como: *“la obligación compartida que tienen los gobiernos autónomos descentralizados de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano”*;

Que, el literal e) del artículo 54 ibídem, manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de: *“Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y*

rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas";

Que, en el literal c) del artículo 54 ibídem, determina que es función del GAD Municipal: *"establecer el régimen de uso de suelo y urbanismo, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verde y áreas comunales";* y en el literal o) determina que es función del GAD Municipal: *"regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;*

Que, el literal e) del artículo 57 ibídem, establece como atribuciones del Concejo Municipal: *"Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos";*

Que, el literal w) del artículo 57 de este cuerpo legal determina que es atribución del Concejo Municipal: *"Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el Cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones".* A continuación, en el literal x) determina que es atribución del Concejo Municipal: *"Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;*

Que, el artículo 115 ibídem define las competencias concurrentes como: *"aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente. Y, agrega, que su ejercicio se regulará en el modelo de gestión de cada sector, sin perjuicio de las resoluciones obligatorias que pueda emitir el Consejo Nacional de Competencias para evitar o eliminar la superposición de funciones entre los niveles de gobierno. Para el efecto se observará el interés y naturaleza de la competencia y el principio de subsidiariedad";*

Que, el artículo 295 ibídem párrafo final establece: *"(...) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deberán ser aprobados por los órganos legislativos de cada gobierno autónomo descentralizado por mayoría absoluta. La reforma de estos planes se realizará observado el mismo procedimiento que para su aprobación";*

- Que,** el artículo 296 del COOTAD establece: *“El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones(...)”*
(...) Los instrumentos de planificación complementarios serán definidos y regulados por la ley y la normativa aprobada por los respectivos órganos de legislación de los gobiernos autónomos descentralizados”;
- Que,** el artículo 298 ibídem determina: *las directrices e instrumentos de planificación complementarios que orienten la formulación de estos planes, así como el seguimiento y la evaluación de su cumplimiento por cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados, será dictados a través de normas de sus respectivos órganos legislativos, y se ajustarán a las normas contempladas en la ley que regule el sistema nacional descentralizado de planificación participativa y este Código”;*
- Que,** el artículo 322 del mencionado Código establece: *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros”;*
- Que,** el artículo 458 ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;
- Que,** el artículo 466 ibídem, determina *“el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del Cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir”;*

Que, el artículo 467 ibídem dispone: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión.*

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado (...) informarán semestralmente a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional el avance o logro de las metas establecidas”;

Que, el artículo 472 ibídem, respecto a la superficie mínima de los predios establece: *“para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”;*

Que, el artículo 473 ibídem, respecto a la partición extrajudicial, establece: *“en el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”;*

Que, el artículo el Art. 486 del COOTAD, faculta la potestad de partición administrativa: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el mismo artículo (...)”;*

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas -COPFP- de manera explícita establece: *“la planificación*

del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad";

Que, el artículo 12 del COPFP dispone: *"los planes de desarrollo y ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa"*;

Que, el artículo 14 del COPFP determina los enfoques de igualdad en el ejercicio de la planificación y la política pública: *"se establecerán espacios de coordinación, con el fin de incorporar los enfoques de género, étnico-culturales, generacionales, de discapacidad y movilidad. Asimismo, en las definiciones de las acciones públicas se incorporarán dichos enfoques para conseguir la reducción de brechas socio-económicas y la garantía de derechos"*;

Que, el artículo 15 del COPFP reconoce la facultad de los gobiernos autónomos descentralizados para: *"formular y ejecutar las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto"*;

Que, el numeral 12 de la Disposición Reformatoria Segunda de la LOOTUGS, que reforma el artículo 41 del COPFP, determina: *"los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. (...) Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización"*;

Que, el COPFP en su artículo 43 define a los Planes de Ordenamiento Territorial como: *"(...) instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la*

materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.

Los planes de ordenamiento territorial deberán articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias propias de cada nivel de gobierno y velarán por el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Los gobiernos parroquiales rurales podrán formular un solo plan de desarrollo y ordenamiento territorial (...)";

Que, el COPFP, en el literal b) del artículo 44, al referirse a las disposiciones generales de los planes de ordenamiento territorial; a nivel cantonal se observará el siguiente criterio: "(...) definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados (...)"

Que, el artículo 47 del COPFP, en concordancia con el artículo 295 del COOTAD establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial deberán ser aprobados por "el órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes";

Que, el artículo 48 del COPFP en concordancia con el artículo 467 del COOTAD, establece: "los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión";

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

Que, el artículo 97 del Código de la Democracia, establece: "las o los candidatos a Alcalde presentarán, junto con el formulario de inscripción, un Plan de Trabajo con al menos el siguiente contenido: diagnóstico de la situación actual, objetivos generales y

específicos; y, propuesta del plan plurianual que incluya las estrategias para el cumplimiento de objetivos”;

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

Que, el artículo 4 de la norma ibídem, establece: *“para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, eco turísticas, de conservación o de protección agraria y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional, ejerce su rectoría”;*

Que, el penúltimo inciso del artículo 6 de la norma ibídem, dispone: *“(...) Para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determina tales aptitudes, autorizará el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (...)”;*

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo –LOOTUGS- tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y para dicho efecto establece varios instrumentos para el ordenamiento territorial uso y gestión del suelo municipales y metropolitanos, el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 3 de la LOOTUGS, establece como referencia para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo las siguientes: el acceso equitativo;

Que, el Artículo 5 de la LOOTUGS, establece los siguientes principios para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo: *“a) la equidad territorial y justicia social en tanto a garantías de la igualdad de oportunidades para aprovechar los beneficios del desarrollo sostenible y el acceso a los servicios básicos; b) la coherencia con las realidades culturales, económicas y ambientales, propias de cada territorio; c) el derecho a la ciudad, lo que implica: el ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes en condiciones de igualdad y justicia, la gestión democrática de las ciudades mediante la participación ciudadana en la planificación y en la gestión de las ciudades, y en la función social y ambiental de la propiedad; d) la función pública del urbanismo, basado en el interés público; y, e) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;*

Que, el artículo 6 de este cuerpo legal, determina: *“Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes:*

1. *EL Derecho a un hábitat seguro y saludable*
2. *El derecho a una vivienda adecuada y digna*
3. *El derecho a la ciudad*
4. *El derecho a la participación ciudadana*
5. *El derecho a la propiedad en todas sus formas”*

Que, el artículo 7 ibídem, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: *“respetar el uso de los predios establecidos en la ley o planteamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable: la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingresos medios y bajos; y, la protección de patrimonio”;*

Que, el artículo 15 ibídem, dispone: *“los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas;*

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y*

ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”;

Que, los artículos 28 y 29 de la LOOTUGS, definen de forma general los componentes estructurante y urbanístico del PUGS;

Que, el artículo 30 ibídem correspondiente a la vigencia del plan de uso y gestión de suelo establece: “el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente”;

Que, el artículo 31 ibídem, expresa: “los planes urbanísticos complementarios (planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico) están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo”;

Que, el artículo 44 ibídem, establece que la gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los PUGS y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución de las cargas y los beneficios;

Que, el artículo 76 ibídem, determina: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo (...)”;

Que, el artículo 90 ibídem, establece la rectoría de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones: “definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”;

Que, el numeral 3 del artículo 91 ibídem, señala: “a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias establecidas en la Constitución, le corresponde: clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, uso y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”;

Que, el artículo 95 de la LOOTUGS, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 213 de la Constitución, crea la Superintendencia de Ordenamiento Territorial –SOT-, como: “la instancia encargada de vigilar y controlar los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los GAD municipales y metropolitanos en el marco de sus competencias (...) con capacidad sancionatoria (...)”;

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

Que, la Disposición Transitoria Sexta de la LOTUGS, establece: “las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirá por el tiempo en que fueron concedidos.

Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentre en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley”;

Que, la Disposición Transitoria Decima de LOOTUGS, determina: “(...) Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros

técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley”;

Que, el artículo 9 del Reglamento a la LOOTUGS determina los motivos por los cuales podrán actualizarse los PDOT vigentes, que le permita corregir irregularidades identificadas, ajustar normativa urbanística, actualizar programas y proyectos, corregir información cartográfica, armonizar el ordenamiento territorial con los GAD Municipales circunvecinos, y evaluar el cumplimiento del mismo;

Que, el artículo 10 de este mismo cuerpo legal dispone: “*Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tiene como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.(...) podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos (...) Los planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. (...)*”;

Que, en su artículo 11 ibídem determina: “*El plan de Uso y Gestión de Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente*”;

Que, el artículo 12 ibídem, dispone: “*Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del PUGS y en concordancia con el plazo de actualización del PDOT, se podrá actualizar, modificar o elaborar un PDOT y un PUGS, mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.*

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 del Reglamento (...)”;

Que, el artículo 60 de la ley de Recursos Hídricos, Uso y Aprovechamiento del Agua, establece: “*las zonas inundables son los terrenos que pueden resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses y ríos. Que corresponderá a la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el Responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente la delimitación de las*

zonas inundables. Las conclusiones que se deriven de los citados estudios y las decisiones sobre determinación y delimitación de las zonas inundables se trasladarán a los Gobiernos Autónomos Descentralizados para que la tengan en cuenta en su política de ordenamiento territorial. Los planes que, en su caso, aprueben los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en los que se recojan las zonas inundables, se remitirán a la Secretaría del Agua para su conocimiento. Igualmente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán dar conocimiento a la Secretaría del Agua de las autorizaciones de ocupación de suelo que otorguen y que tengan lugar en las zonas inundables delimitadas”;

Que, el artículo 62 ibídem dispone que “Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público. La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en más o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua;

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

Que, el GAD Municipal aprobó la ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA, expedida , a los ocho días del mes de agosto de 2022.

Que, el Cantón y la ciudad de Jama en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado, requiere de una planificación, ordenamiento territorial y una normativa urbana coherente, que propicie una ciudad poli céntrica, inclusiva, igualitaria, equitativa; que garantice la ciudad de derechos y el derecho a la ciudad, la accesibilidad universal para todas y todos, un adecuado manejo del ambiente y protección de los recursos naturales; vivir en un hábitat sano, seguro y saludable; una movilidad eficiente y sostenible; una gestión pública humana, transparente y eficiente; y,

En ejercicio de las facultades establecidas en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 47 y 48 del COPFP; artículos 7, 54 literales c), e), o), 57 literales a), e), y x), 295, 322 y 467 del COOTAD;

EXPIDE:

LA ORDENANZA MUNICIPAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA

TITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I

DEL OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo.1.- Objeto. - La Ordenanza Municipal tiene como objeto regular las acciones públicas y privadas en el territorio, a través del conjunto de disposiciones legales, administrativas y normativa técnica formuladas en virtud de las directrices del desarrollo y modelo territorial determinadas en los Planes y demás instrumentos complementarios, que son de competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.

Artículo.2.- Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones de la presente Ordenanza Municipal expresadas en sus componentes legales y técnicos, se aplicarán en todo el territorio del Cantón. El desarrollo físico, el uso y ocupación del suelo, se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en los Planes, y en los instrumentos normativos complementarios que se dicten para el efecto.

Artículo.3.- De la adopción de los Planes. - Se aprueba y adopta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT-, en su integralidad y contenidos, como instrumento de planificación y política pública, para el desarrollo del ordenamiento territorial del Cantón, el mismo que se adjunta como Anexo a la presente Ordenanza Municipal.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo -PUGS- como instrumento complementario al PDOT, es parte de esta Ordenanza Municipal, establece el Régimen de Suelo con competencia exclusiva, privativa y prevalente, y regula la ocupación, habilitación, transformación y control

del uso del suelo y las edificaciones, dentro los límites de su circunscripción territorial.

Artículo.4.- Definición y Naturaleza jurídica. - El PDOT y el PUGS son instrumentos de carácter jurídico, administrativo y técnico. Se incorporan al ordenamiento jurídico cantonal, para su aplicación y ejecución.

El PDOT vincula a la administración pública y son orientativos para los demás sectores. El PUGS y sus planes complementarios, serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al PUGS y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

Artículo.5.- Contenidos. - Forman parte del PDOT y PUGS, todos los Documentos, Mapas, Planos, Tablas (cuadros) y Gráficos en ellos contenidos, siendo el texto de la presente Ordenanza Municipal el cuerpo normativo complementario, conformado un solo instrumento legal, de obligatorio cumplimiento.

Constan todos los Documentos Técnicos, Mapas, Planos, Tablas (cuadros) y Gráficos, que complementan y especializan la información correspondiente, todos los cuales se reconocen y protocolizan, con la presente Ordenanza Municipal

Artículo.6.- Actualización y Vigencia. - El PDOT será revisado, modificado y actualizado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, al inicio de cada período de gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del COPFP, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución, la Ley y la Ordenanza del Sistema de Participación Ciudadana expedida por el GAD Municipal.

El PUGS conforme lo dispuesto en el artículo 30 de la LOTUGS y artículos 8 y 9 de su Reglamento, estará vigente durante un período de doce (12) años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. Cualquiera fuera la causa para su modificación o actualización, deberá preservar su completa coherencia con el PDOT vigente, y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Artículo.7.- Evaluación. - El monitoreo y evaluación del PDOT y PUGS será continua y permanente por parte de la Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces, como organismo administrativo competente, respecto del cumplimiento de los objetivos, metas,

programas y proyectos propuestas. Sus informes, serán sistematizados y remitidos al Consejo de Planificación Cantonal hasta el 28 de diciembre de cada año, a quien le corresponderá, proponer iniciativas para establecer los correctivos, modificaciones o ajustes al PDOT y al PUGS, a través de los mecanismos establecidos en la ley y la normativa cantonal respectiva, previo el conocimiento del pleno del Concejo Municipal.

La Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces, como organismo competente, coordinará los mecanismos de monitoreo y evaluación de los Planes, con todas las Direcciones, Empresas Públicas Municipales y Entidades Adscritas. Reportará anualmente a Planifica Ecuador o a la entidad que haga sus veces, el cumplimiento de las metas propuestas, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del COPFP.

Artículo.8.- Ejecución. - Corresponde al GAD Municipal, las Direcciones, Empresas Públicas y Entidades Adscritas, en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDOT y PUGS.

Artículo.9.- Control de la ejecución. - El control de la ejecución del PDOT y el PUGS, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal, y a la instancia de participación establecida en la normativa municipal, expedida para el efecto.

Artículo.10.- Sujeción. - El PDOT y PUGS, constituyen mandato para el GAD Municipal, toda vez que es el resultado de la participación democrática ciudadana. Será referente obligatorio para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión, en concordancia con el artículo 49 del COPFP.

Para efectos del presupuesto y plan de inversión, la programación y ejecución de las actuaciones previstas en el Modelo de Gestión del PDOT, se incluirán en los respectivos Planes Plurianuales y Operativos Anuales.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia exclusiva del GAD Municipal son prioritarios. Los programas y proyectos concurrentes con otros niveles de gobierno, se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD en los artículos 275 al 283 y 285.

Artículo.11.- Jerarquía Normativa y Primacía del Plan. - El contenido de la Ordenanza Municipal del PDOT y PUGS y de sus componentes técnicos y legales, están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual prevalecerá por sobre cualquier otro acto administrativo o normativo municipal expedido por el Concejo,

que contravenga, modifique o disminuyan el contenido o alcance de la misma.

- a) Durante el período de vigencia del Plan, todas las Ordenanzas Municipales que en lo posterior se dicten y aprueben sobre el territorio y el ambiente, deberán estar en correspondencia directa o complementariedad adicional a las determinaciones o regulaciones de esta norma. En caso de no hacerlo, estas normas perderían validez.
- b) Para el desarrollo del PUGS Cantonal se formularán planes complementarios en función de las clases de suelo, de acuerdo a lo dispuesto en estas normas, tales como: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico y programas de actuación urbanística. En su caso también podrán elaborarse: estudios de detalle y ordenanzas complementarias, de acuerdo con lo previsto en estas Normas.
- c) Ninguno de los planes complementarios, ni los programas de actuación urbanística, podrán contener determinaciones que sean contrarias a este Plan de Uso y Gestión de Suelo. Los planes complementarios no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS.

Artículo.12.- Vinculación Jurídica. - La presente Ordenanza Municipal, es de cumplimiento obligatorio, confiere derechos y crea obligaciones tanto para el GAD Municipal, como para las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, de nacionalidad ecuatoriana o extranjeras. Las normas complementarias que se generen deberán guardar concordancia con la presente Ordenanza Municipal.

Las intervenciones en el territorio cantonal por parte de otros niveles de gobierno, respetarán las determinaciones sobre el ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo contenidas en estas normas y en la documentación anexa a la presente Ordenanza Municipal.

Artículo.13.- Aplicación e Interpretación normativa. - Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza Municipal se tomará en cuenta el contenido del PDOT y el PUGS, como instrumentos de gestión del desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Ningún organismo o institución del Estado, Empresa Pública, o persona jurídica o natural de derecho privado, podrá interpretar o aplicar la presente Ordenanza Municipal, en forma distinta a lo previsto en los respectivos Planes.

En cualquier caso, de duda, contradicción o imprecisión en la aplicación de la presente Ordenanza Municipal, prevalecerán los siguientes principios:

- a) Prevalecerá el orden jerárquico de las normas;
- b) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía; y,
- c) Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo, antes que el individual o privado, siempre que, con ello no se quebrante un derecho subjetivo.
- d) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala;
- e) Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad física del área prevalecerán éstas últimas; y
- f) Si se dieran determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Artículo.14.- Declaración de interés público o social. - Por la presente Ordenanza Municipal, se declara de interés público o social todas las actividades y operaciones de planificación, ordenamiento, uso y gestión del suelo en el territorio del Cantón, previstas en el PDOT y PUGS.

Las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio del Cantón o de incidencia directa en el mismo, deberán sujetarse a las determinaciones de los planes y de sus instrumentos de acción principales y complementarios, que serán supervisadas por las respectivas instancias municipales.

Artículo.15.- Publicación. - El PDOT y PUGS, serán publicados en forma íntegra. Por ser documentos públicos, cualquier persona podrá consultarlos y acceder a los mismos de forma digital, a través de los medios electrónicos del GAD Municipal, así como, de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

A partir de su publicación y vigencia de la presente Ordenanza Municipal, los Planes se ejecutarán progresivamente en los horizontes temporales previstos.

CAPÍTULO II

DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo. -16.- Naturaleza jurídico de los planes. Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial se deben supeditar a la existencia de planes, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean

obligaciones tanto a la administración municipal como a las personas naturales y jurídicas del Cantón, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles.

Artículo.- 17.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El PDOT es un instrumento de ordenamiento territorial integral del Cantón que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio cantonal, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

El PDOT será el instrumento de gestión, orientación y coordinación del PUGS, los planes maestros de infraestructura de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, plan de movilidad y transporte, estructura vial, así como, los destinados a la protección ambiental y de riesgos.

Será elaborado por la Dirección de Gestión Territorial o quien haga sus veces, de manera directa o a través de terceros, la que realizará la presentación y aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal.

Artículo. - 18.- Instrumentos complementarios. Forman parte del sistema de planificación territorial cantonal, los siguientes instrumentos complementarios al PDOT:

- a) Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- b) Planes Maestros;
- c) Planes Parciales;
- d) Planes Especiales;
- e) Unidades de Actuación Urbanísticas;
- f) Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura; y
- g) Instructivos administrativos y flujos de procedimientos específicos.

Los planes complementarios no podrán modificar el PDOT y los contenidos del componente estructural del PUGS.

SECCIÓN PRIMERA

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Artículo. - 19.- Plan de Uso y Gestión de Suelo. - El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUGS), forma parte de la presente Ordenanza Municipal. Es un instrumento técnico y legal que, de manera específica, norma la estructuración de la admisibilidad de los usos, ocupación y edificabilidad del suelo (coeficientes de ocupación, volumen y altura de edificación), las relaciones de compatibilidad, a través la fijación de los

parámetros y normas específicas en el ámbito urbano y rural del territorio cantonal, para la habilitación de suelo, las categorías y dimensiones de las vías, las áreas de afectación y protección especial.

Los actos de uso, ocupación, habilitación, edificación y transformación del suelo se realizarán en los términos previstos en el PUGS, adicionalmente se implementarán instrumentos que, en concordancia con el PDOT, permitirán la planificación por cada uno de los polígonos identificados, para su tratamiento integral.

SECCIÓN SEGUNDA

PLANES MAESTROS

Artículo. -20.- Planes Maestros. - Son instrumentos de planeamiento de la administración municipal, complementarios al PDOT y al PUGS. Su objetivo es el ordenamiento y desarrollo específico de los diferentes elementos que conforma la estructura territorial. Su escala de desarrollo es cantonal, pero puede desarrollarse por zonas o sectores (polígonos).

Son Planes Maestros los correspondientes a: agua potable, alcantarillado y movilidad y transporte, protección ambiental, riesgos.

Estos planes se realizarán por iniciativa y disposición de la máxima autoridad ejecutiva municipal. El órgano administrativo municipal competente, realizará los estudios de manera directa o por contratación, así como, su aprobación técnica a través del informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal, mediante Ordenanza Municipal que se expida para el efecto.

SECCIÓN TERCERA

PLANES PARCIALES

Artículo. - 21.- Planes Parciales. - Son instrumento de planificación intermedio entre la escala macro del Cantón y la ciudad que se expresan en el PDOT, y la escala micro de un sector (manzana, barrio, etc.) o polígono de intervención. Tiene por objeto, la regularización urbanística y de gestión de suelo en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana, para obtener un territorio adecuadamente distribuido, construido y habitado.

Los Planes Parciales determinarán:

- a) La normativa urbanística específica, conforme los estándares urbanísticos pertinentes: usos pormenorizados y tipologías de edificación;
- b) Las reservas de suelo para equipamientos;

- c) El trazado y características de la red vial propia del sector y de su enlace, influencia e impacto con el sistema general; y
- d) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan y la formulación de programas y proyectos.

Son Planes Parciales los correspondientes a: Centralidades Urbanas, Equipamientos de escala de ciudad (terminales terrestres, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas servidas, camal, mercados, hospital básico) y planes de vivienda de interés social.

Los Planes Parciales serán elaborados por la Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces, de manera directa o por contratación, quien realizará la aprobación técnica a través de informe preceptivo y obligatorio, previa aprobación por el Concejo Municipal mediante Ordenanza Municipal que se expida para el efecto. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento.

Artículo. -22.- Contenido del Plan Parcial. Los planes parciales, abarcarán sectores previamente identificados y delimitados del territorio y podrán contemplar los siguientes aspectos:

- a) Determinación de usos y tipologías de edificación.
- b) Identificación de terrenos para equipamientos y establecimiento de las reservas de suelo correspondientes.
- c) Definición del trazado y características de la red vial del sector y su enlace con la trama vial existente.
- d) Definición del trazado y características de los sistemas de infraestructura del sector.

Artículo. - 23.- Fases y Etapas. Para la implementación de un Plan Parcial se establecerán las fases de definición, planeación y ejecución, las mismas que garantizarán el efectivo y eficaz cumplimiento del contenido del instrumento aprobado por el Concejo Cantonal.

Artículo. - 24.- Cumplimiento. Las fases y etapas para la implementación del Plan Parcial son de cumplimiento obligatorio. La transición de una a otra requiere de un informe técnico, debidamente motivado y documentado, que valide el cumplimiento de los objetivos previstos en la definición.

SECCIÓN CUARTA PLANES ESPECIALES

Artículo. - 25.- Planes Especiales. Son instrumentos de planificación que se desarrollan para complementar o modificar la planificación general y

parcial, cuando debido a la dinámica propia de los sectores, entran en contradicción con la normativa vigente.

Son Planes especiales los referidos a: regeneración urbana de barrios o manzanas, o sectores de planificación específicos urbanos o rurales, planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica, de recreación paisajística y de recuperación ambiental.

Los Planes Especiales serán elaborados por iniciativa y disposición de la máxima autoridad ejecutiva municipal, o por iniciativa privada. La Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces, de manera directa o por contratación, realizará la aprobación técnica a través de informe preceptivo y obligatorio, previa aprobación por el Concejo Cantonal mediante Ordenanza Municipal que se expida para el efecto. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento.

Artículo. - 26.- Del Plan Especial. - El Plan Especial tiene como objetivo generar contenido sobre los siguientes contenidos:

- a) Creación o ampliación de reservas de suelo y desarrollo de programas y proyectos integrales de vivienda.
- b) Desarrollo de los sistemas vial y de infraestructura.
- c) Protección del medio natural o edificado; prevención de riesgos y mitigación de desastres, ejercicio de la prevención y el control ambiental.
- d) Desarrollo del ordenamiento, mejoramiento y saneamiento de sectores identificados como urbanos o urbanizables, entendiendo como tales exclusivamente aquellos que se identifican y delimitan en el presente documento y los planos correspondientes o en ulteriores reformas debidamente aprobadas, para su conversión en suelo urbano.

Artículo. - 27.- Procedimiento. - La implementación de este tipo de planes se someterá a los mismos procedimientos establecidos para los Planes Parciales.

SECCIÓN QUINTA

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo. -28.- Unidades de Actuación Urbanística. - Es un instrumento de gestión de suelo determinadas en el PUGS o un Plan Parcial, que actúa sobre uno o varios inmuebles que deben ser intervenidos, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer la infraestructuras y equipamientos públicos.

Para su aplicación, se procederá conforme lo dispuesto en los artículos 49 a 53 de la LOOTUGS.

SECCIÓN SEXTA

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMAS DE ARQUITECTURA

Artículo. - 29.- Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura. - Son las especificaciones de orden técnico mínimas, para el diseño urbano y arquitectónico y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar, garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de “Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura”, y son parte del PUGS.

SECCIÓN SÉPTIMA

INSTRUCTIVOS ADMINISTRATIVOS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTOS

Artículo. -30.- Instructivos Administrativos y Flujos de Procedimientos específicos. - Contendrá las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán elaborados por las unidades administrativas municipales competentes y expedidos vía Resolución Administrativa de la máxima autoridad ejecutiva municipal.

TÍTULO II

FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL -PDOT-

Artículo.31.- Naturaleza jurídica. - Constituye la expresión de las directrices y prioridades estratégicas del desarrollo y ordenamiento territorial de obligatorio cumplimiento para el GAD Municipal y todos los organismos de la Administración Pública Nacional, Regional, Provincial, Municipal y Parroquial con asiento en el Cantón; y de orientación para las personas naturales o jurídicas, de carácter privado y particular, en virtud de las competencias establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y de aquellas competencias que le transfiera el Consejo Nacional de Competencias, como resultado del proceso de descentralización.

Artículo.32.- Principios Generales. - El PDOT Cantonal recoge los principios generales planteados en el artículo 296 del COOTAD, los cuales inspiran el conjunto de instrumentos asociativos que se introducen para la gestión del territorio:

- a) La función social y ecológica de la propiedad;

- b) La prevalencia del interés general sobre el particular; y
- c) La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano.

Artículo.33.- Líneas estratégicas Territoriales. - El PDOT Cantonal se estructura a partir de las siguientes líneas estratégicas, las cuales se configuran como el marco de referencia para su gestión y ejecución:

LINEAS ESTRATÉGICAS: SISTEMA BIOFÍSICO (Ambiente y Riesgos)

- Zonas de conservación paisajística y ecosistémica.
- Población prevenida y preparada para la respuesta ante eventos naturales y antrópicos adversos.
- Gobierno local articulador de procesos y con liderazgo en el manejo de la pandemia por COVID 19 en el territorio.

LINEAS ESTRATÉGICAS: SISTEMA SOCIOCULTURAL

- Territorio cantonal con servicios sociales y comunitarios eficientes
- Población con identidad cultural preservando su patrimonio ancestral

LINEAS ESTRATÉGICAS: SISTEMA ECONÓMICO

- Zona de pesca artesanal y destino turístico ecológico
- Centro de producción agrícola, ganadera y camaronera

LINEAS ESTRATÉGICAS: ASENTAMIENTOS HUMANOS (Movilidad, Energía y Conectividad)

- Servicios públicos de agua potable y saneamiento con mayor cobertura y eficiencia.
- Imagen urbana mejorada con hegemonía de la edificación arquitectónica originaria.
- Conectividad interna y externa con accesibilidad terrestre, marítima y comunicación virtual.

LINEAS ESTRATÉGICAS: POLÍTICO INSTITUCIONAL Y PARTICIPACIÓN

- GAD articulador de procesos y servicios municipales mejorados
- Cantón con amplia participación ciudadana y promotor de la inclusión y la equidad de género

Artículo.34.- Objetivos Estratégicos. - El Desarrollo Cantonal, está compuesto por los siguientes objetivos:

a) Sistema Biofísico

- a. Promover la adopción de medidas de protección y de uso sustentable de los recursos naturales para la conservación de la diversidad biológica terrestre y marino costera
- b. Reducir la vulnerabilidad en el territorio cantonal por desastres naturales o antrópicos mediante acciones orientadas a la prevención del riesgo y respuesta oportuna

b) Sistema Socio Cultural

- a. Fortalecer la atención a los grupos de interés prioritario a través del acceso a servicios sociales con énfasis en la promoción de la salud
- b. Fortalecer el tejido social de identidad local junto al patrimonio arquitectónico y las tradiciones de la población

c) Sistema Económico Productivo

- c. Impulsar el crecimiento de las actividades económicas de la población aprovechando los medios y recursos para la producción y la conexión con los mercados de la región y el país
- d. Fomentar la gestión del turismo sustentable como un potencial recurso para diversificar los ingresos y el empleo en el cantón

d) Sistema Asentamientos Humanos, Movilidad, Energía y Conectividad

- e. Instituir un ordenamiento territorial para el uso y gestión del suelo conforme a su vocación y capacidad para una adecuada habitabilidad y disponibilidad de servicios básicos, sociales y comunitarios en el marco de la convivencia pacífica, integración y cohesión social.
- f. Garantizar la movilidad segura y la conectividad interna y externa fomentando el desarrollo competitivo y sociocultural del cantón a través del ejercicio pleno de la competencia de tránsito

e) Sistema Político Institucional

- g. Consolidar un Gobierno Municipal transparente y cercano a la población debidamente articulado a los procesos de desarrollo nacional y local con amplia participación y organización de la población
- h. Establecer una adecuada coordinación intersectorial para la atención en salud promoviendo mejores condiciones sanitarias para la población

Artículo.-35.- Visión Cantonal.- "Jama cantón manabita marino-costero con amplia diversidad ecosistémica, zona de playa, acantilados y paisaje marino. Centro de producción agrícola, ganadera y camaronera, zona de pesca artesanal y destino turístico ecológico. Al 2023 cuenta con servicios sociales y comunitarios eficientes para una población con identidad cultural que preserva su patrimonio ancestral.

Dispone de servicios públicos de agua potable y saneamiento con mayor cobertura y eficiencia, proyecta una imagen urbana mejorada en donde predomina la edificación arquitectónica originaria. Cuenta con conectividad interna y externa de accesibilidad terrestre, marítima y virtual un gobierno autónomo descentralizado articulador de procesos y servicios mejorados, y una amplia participación ciudadana promoviendo la equidad de género; su población está preparada para responder ante

eventos naturales o antrópicos adversos actuando de forma organizada y con liderazgo en el manejo de la pandemia por COVID 19 en el cantón.

Artículo.36.- Modelo Territorial. - El modelo territorial deseado - definido en el PDOT, recoge criterios de asentamientos humanos, gestión de riesgos, cohesión social, económica y productiva.

Artículo. -37.- Criterios estructurantes. – Se determina como un criterio estructurante la formulación de cuatro categorías de ordenamiento territorial fundamentales:

- a. Área para la actividad agrícola sostenible y crianza de ganado extensivo, con prácticas de conservación y restauración del suelo y cuerpos de agua
- b. Área destinada para la conservación de especies nativas y endémicas para la protección del suelo y cuerpos de agua, y destinada a la producción forestal controlada y de restricción media
- c. Área de mar y ríos para fines de acuacultura y turismo, con prácticas intensivas de conservación, preservación y recuperación de flora y fauna acuática
- d. Área de consolidación de asentamientos humanos, suelo urbano y rural, con prácticas de preservación del equilibrio ecológico y protección del ambiente

TITULO III

PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO -PUGS-

CAPITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo. -38.- Objeto. El GAD Municipal del cantón Jama, de acuerdo con lo determinado con la LOOTUGS, clasifica todo el suelo cantonal, en urbano y rural, definiendo espacios de usos y aprovechamiento de los suelos, bajo criterios de calidad ambiental, seguridad, cohesión social, accesibilidad del medio urbano y rural.

Artículo. -39.- Ámbito. Las disposiciones del PUGS, se aplicarán en todo el territorio urbano y rural del Cantón, la ciudad, y de los centros poblados reconocidos y regulados por el GAD Municipal.

Artículo. -40.- Contenido. El PUGS está contenido en los Mapas Anexos del cantón y en las tablas y textos de la presente Ordenanza Municipal y forman parte de ella.

SECCIÓN PRIMERA ESTRUCTURA URBANA Y RURAL

Artículo. - 41.- Objetivos Estratégicos. - Los objetivos estratégicos del PUGS, se alinean con los lineamientos de la política pública de hábitat, establecidos en la Nueva Agenda Urbana del Ecuador, que se estructuran mediante cuatro ejes temáticos articulados:

- a) Ciudades Equitativas: donde todos los habitantes pueden acceder a los beneficios y oportunidades que la ciudad ofrece, para garantizar acceso equitativo a suelo con equipamientos, bienes y servicios, vivienda adecuada, digna y segura; al uso y disfrute de los espacios públicos en condiciones de igualdad y respetando la interculturalidad y con accesibilidad universal para personas con discapacidad.
- b) Ciudades Productivas: fortalecer los vínculos urbanos y rurales, considerando su complementariedad y particularidades, estimulando redes productivas y comerciales a través de la agricultura familiar campesinas, e impulsando cadenas productivas sostenibles, inclusivas y ambientalmente responsables, que ayuden a la creación de empleo digno.
- c) Ciudades Sustentables: promoviendo el uso racional del suelo y los recursos para garantizar la sostenibilidad del ambiente, protección y conservación de los ecosistemas, sistemas hídricos, la biodiversidad; conformando corredores ambientales de ciudad, evitar y revertir procesos de asentamientos informales, fomentar sistemas de movilidad urbana sostenible, reconocer la vulnerabilidad del territorio frente al cambio climático, y planificar el territorio con un enfoque de mitigación y prevención de riesgos.
- d) Gobernanza: fortalecer la noción del desarrollo urbano como función pública, fortaleciendo las capacidades técnicas institucionales para mejorar la administración y gestión del GAD Municipal, y promover la participación de la sociedad en los procesos de transparencia y control social.

CAPITULO II

PERIMETRO URBANO

Artículo. -42.- Definición. - Es la delimitación física del suelo urbano. Determina su área y se representa gráficamente con puntos y línea continua que divide el suelo urbano del rural.

Artículo. - 43.- Cálculo. - Para su demarcación, se considera las siguientes variables de análisis:

- a) Población actual y proyecciones de crecimiento

- b) Coberturas de servicios básicos de agua, alcantarillado y basura: al interior del área definida como perímetro urbano es obligación de GADM-SA la provisión de servicios públicos.
- c) Cobertura de red vial y transporte urbano: mantener accesibilidad y movilidad para integrar las centralidades urbanas.
- d) Uso y ocupación del suelo:
 - i. Densidad de población
 - ii. Porcentaje de lotes sin construcción.
 - iii. Mercado de suelo.
- e) Ambiente y riesgos: área de protección, bosques protectores urbanos, municipales y privados, poliductos, SIN, franja de protección de ríos en quebradas, área de amenazas de riesgos mitigables y no mitigables, tienen restricción a urbanizar.

Artículo. - 44.- Modificación. - Cuando por motivos de actualización y/o revisión, se modifique el perímetro urbano vigente de la ciudad o de las cabeceras parroquiales rurales que en su momento se pudiesen generar, se deberá realizar el informe técnico debidamente motivado, por el órgano municipal competente la Dirección de Gestión Territorial o quien haga sus veces. Se deberá asignar simultáneamente el uso del suelo, que corresponda al territorio que se incorporen como área urbana solicitando a su vez, según procedimiento determinado en la normativa legal vigente, permiso para la realización de cambio de uso de suelo rural a urbano a través de la entidad competente.

ARTÍCULO 46 .- Perímetro Urbano. – Se considera como polígono urbano, el definido a través de la “Ordenanza de delimitación del perímetro urbano del cantón Jama” del 5 de diciembre del 2017, mismo que consta de diez polígonos.

CAPÍTULO III

DEL RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

OBJETO Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 47 .- Objeto. La presente normativa tiene como propósito regular las relaciones entre la ciudadanía, el suelo y las actividades que en él se pueden desarrollar, entendiéndose como tales, los fraccionamientos, procesos de edificación, usos, formas de ocupación, procesos de habilitación; y establecer los instrumentos de planificación, herramientas de gestión y régimen sancionador, que de conformidad con la Constitución, el COOTAD y la LOOTUGS, son competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.

ARTÍCULO 48 .- Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta normativa se observarán 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 o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

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

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

CIUDAD. Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

DESARROLLO URBANO. Comprende el conjunto de políticas decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

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

EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

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

FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o

metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

HÁBITAT. Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

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

NORMA URBANÍSTICA. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la educabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

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

PERÍMETRO URBANO. El perímetro urbano es la delimitación física del suelo urbano, determina su área y se representa gráficamente por una línea que divide el suelo urbano del suelo rural.

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

SUELO. Para efectos de esta normativa, es el soporte físico-material que, siendo parte del territorio de la jurisdicción del Cantón, da cabida a la implantación de los diferentes usos y actividades, y cuya autorización para tal fin, se dará en concordancia con lo que dispone este Capítulo.

La implantación de los diferentes usos y actividades, se dará en función de los usos asignados en el PUGS, los estándares urbanismos y normas de arquitectura, y otros instrumentos de planificación complementarios.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO:

- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de consolidación.** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y re densificación.
- c) **Tratamiento de desarrollo.** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- d) **Tratamiento de mejoramiento integral.** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de re densificación || en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- e) **Tratamiento de renovación.** Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) **Tratamiento de sostenimiento.** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

TRATAMIENTOS PARA SUELO RURAL:

- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la

conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

- b) Tratamiento de desarrollo.** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- c) Tratamiento de mitigación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- d) Tratamiento de promoción productiva.** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- e) Tratamiento de recuperación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

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

UTILIZACIÓN. El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el PDOT.

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

SECCIÓN SEGUNDA

CLASIFICACIÓN DE SUELO

ARTÍCULO 49 .- **Clasificación general del suelo.** El suelo del Cantón se clasifica en urbano y rural, cada uno con sus correspondientes categorías. Esta clasificación regirá en toda jurisdicción territorial del Cantón, acorde a las disposiciones que contemplan los instrumentos de

ordenación o planificación del territorio, expedidos por el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 50 .- Suelo Urbano. El suelo urbano constituye las áreas del territorio destinadas a usos urbanos y delimitados por un perímetro, las cuales cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, sistemas de agua potable y alcantarillado, características que posibilitan su urbanización y edificación. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación y a consolidarse.

Tienen la condición de suelo urbano el que cumple con las siguientes características:

- a) Tiene un claro predominio de usos residenciales y de actividades relativas a los sectores secundarios y terciarios de la economía, así como a la administración;
- b) Cuenta con suministro de servicios básicos en condiciones suficientes y adecuadas para el abastecimiento de sus habitantes;
- c) Goza de equipamientos, red vial integrada, infraestructura y servicios públicos; y
- d) No se encuentra en zona de riesgo, faja de protección de ríos, cauces y quebradas o en terrenos con pendientes mayores a 30°.
- e) Se encuentra determinado como tal en el PUGS

PARÁGRAFO 1RO.

SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL JAMA

ARTÍCULO 51 .- Suelo Urbano. - El suelo urbano se tiene la siguiente sub clasificación: consolidado, no consolidado, y de protección, conforme lo dispuesto en el artículo 18 de la LOOTUGS.

ARTÍCULO 52 .- Suelo urbano de Protección. - Se establece como suelo de protección urbana a las riberas y márgenes ríos, esteros y quebradas, presentes en los perímetros urbano, así como zona susceptible de movimientos en masa (deslizamiento de taludes) y susceptible de inundaciones (anegación, desbordante o intempestiva). Área destinada a protección ambiental, de uso verde y forestal según la ley de protección ecológica ambiental vigente.

PARÁGRAFO 2DO.

SUELO RURAL

ARTÍCULO 53 . - Suelo rural. El suelo rural, es el área constituida por terrenos no aptos para usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales, producción y actividades análogas. El suelo rural tiene la siguiente sub clasificación: producción, aprovechamiento extractivo,

expansión urbana y protección; conforme lo dispone el artículo 19 de la LOOTUGS.

ARTÍCULO 54 .- **Suelo rural de producción.** - Es el que se halla destinado a actividades productivas de naturaleza agrícola, forestal, pecuaria, piscícola, o que combinen tales actividades, que no se encuentren en áreas protegidas y zonas de riesgo.

ARTÍCULO 55 .- **Suelo rural de expansión urbana.** Es la zona donde se planifica la unificación de los polígonos urbanos dispersos, constituido por la porción del territorio destinada a la expansión urbana futura, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del PUGS, según lo determinen los programas de ejecución de la infraestructura básica en los años posteriores, los estudios de zonificación y la necesidad poblacional y administrativa.

ARTÍCULO 56 .- **Suelo rural de aprovechamiento extractivo.** Es el destinado a la realización de actividades de explotación de material pétreo según lo determinen las propiedades naturales del terreno siempre y cuando dicha actividad no sea de impacto ambiental alta, ni que interrumpa el normal desenvolvimiento del resto de suelo rural

ARTÍCULO 57 .- **Suelo rural de protección.** Es el que tiene expresa prohibición de ser urbanizado y se halla sujeto a limitaciones de uso, debido a que de conformidad con los instrumentos de planificación y ocupación de suelo del Cantón, está dirigido a la preservación de la naturaleza, ríos, esteros y quebradas de la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general, la prevención de riesgos naturales y antrópicos, por tener pendientes mayores a treinta grados 30° o se los haya declarado como zona de riesgo.

SECCIÓN CUARTA

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 58 .- Derechos de los propietarios del suelo urbano. - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos constitucionales:

- a) Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento urbanístico, incluyéndose dentro de estas facultades, las de fraccionar y edificar, de conformidad a la legislación vigente que le sea aplicable y que el planeamiento le asigne, establecidas por el PDOT, como instrumento de ordenamiento y planificación del Cantón;
- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente; y

- c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

ARTÍCULO 59 .- Deberes de los propietarios de suelo urbano. Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

- a) En caso de ser propietarios en una unidad de actuación urbanística, deberá
 - a. Ceder de manera gratuita el suelo destinado a espacio público, infraestructura y equipamientos,
 - b. Financiar y ejecutar obras de urbanización
 - c. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria
- b) Pagar la contribución especial de mejoras, obtenidas por la inversión municipal;
- c) Edificar en los predios, en los plazos fijados en las autorizaciones municipales correspondientes, acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, COS y forma de ocupación;
- d) Respetar las fajas de seguridad de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de fuertes pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas o alcantarillados, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros o quebradas;
- e) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias en orden a obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica necesaria que se hallen disponibles;
- f) Desarrollar procesos de urbanización con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el COOTAD establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales y zona de protección de cauces naturales (ríos, esteros, quebradas);
- g) De manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad y/o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema en el que la urbe se está generando (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo), así también, será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie

animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección;

- h) Edificar en los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso;
- i) Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados, mediante cerramientos y en condiciones de mantenimiento general, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental;
- j) A los propietarios de los inmuebles no edificados en proyectos aprobados en el GAD Municipal, se gravará un recargo anual del dos por mil (2 x 1.000), sobre el valor catastral, conforme a lo establecido en el artículo 507 del COOTAD y,
- k) Se deberá dar mantenimiento integral de fachadas en las edificaciones por lo menos cada dos (2) años, y cuando el GAD Municipal se lo solicite.

ARTÍCULO 60 .- Derechos de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural, otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Tiene derecho a la utilización y explotación productiva, agrícola, ganadera, forestal, minera o análoga a la que estén efectivamente destinados, siempre que los mismos sean compatibles con el PUGS y el ordenamiento jurídico municipal vigente, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación.
- b) En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites, su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

ARTÍCULO 61 .- **Deberes de los propietarios de suelo rural.** La clasificación del suelo como rural, implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) No fraccionarlo en medidas no establecidas, contraponiéndose a lo estipulado COOTAD, esta Ordenanza Municipal y los instrumentos de planificación y ordenamiento complementarios;
- b) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación municipal vigente, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica;
- c) En los centros poblados del área rural, de manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de

empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo rural; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo), así también, será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección.

- d) Vincular los procesos de habilitación de suelo y edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure el cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del Cantón y la normativa sectorial respectiva;
- e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico;
- f) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico; y
- g) Respetar las fajas de seguridad de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de altas pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros y quebradas.

ARTÍCULO 62 .- Función pública del urbanismo. El urbanismo constituye en su conjunto una función pública de interés social para el cumplimiento de los siguientes fines:

- a) Realizar la tutela integral e integrada para efectivizar los derechos a un ambiente sano, a la ciudad, a servicios públicos oportunos y de calidad y a un hábitat seguro y saludable para lograr el desarrollo urbano sustentable.
- b) Desarrollar una planificación articulada de los territorios.
- c) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías y espacios públicos, a las infraestructuras de transporte y servicios urbanos y a su mejor aprovechamiento y uso común.
- d) Promover el desarrollo urbano sostenible a través de la planificación de los procesos de cambio en el uso del suelo, para garantizar el interés general y la función social y ambiental de la propiedad individual y pública.
- e) Desarrollar y promover mecanismos para el uso sostenible de los recursos naturales y la conservación, protección y recuperación del patrimonio natural y cultural del Cantón.
- f) Propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

- g) Mejorar la seguridad del territorio y los asentamientos, ante los riesgos naturales o de origen humano.

ARTÍCULO 63 .- Función social y ambiental de la propiedad. La función social y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al desarrollo de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la regeneración de las condiciones ambientales para vivir en un ambiente sano con enfoque intergeneracional; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos individuales, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y COOTAD, y expresados en la presente normativa.

ARTÍCULO 64 .- Intangibilidad de la propiedad y carácter no indemnizable.

- a) Las Ordenanzas Municipales, instrumentos de planificación, instrumentos técnicos e instrumentos administrativos, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que ha de ejercerse; y,
- b) Las decisiones que en materia ordenamiento territorial adopte el GAD Municipal a través de dichos instrumentos, que regulen los usos y ocupación del suelo, no confieren a los titulares de los bienes derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. La mera expectativa, no constituye derecho.

Serán indemnizables la obra pública que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 39 de la LOOTUGS.

ARTÍCULO 65 .- Participación en las plusvalías y reparto equitativo. - La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión, se establecerán mediante Ordenanza Municipal.

CAPÍTULO IV

LINEAMIENTOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE USO DE SUELO

SECCIÓN PRIMERA

LINEAMIENTOS DE POLÍTICAS DE USO DE SUELO URBANO

ARTÍCULO 66 .- Lineamientos de Políticas Urbanas. - A efectos de la presente normativa, los lineamientos generales relacionados con el uso de suelo urbano, se determinan conforme a los siguientes enunciados generales:

- a) Vincular los planes de movilidad con la planificación y el desarrollo del uso de suelo, para reducir los kilómetros recorridos por vehículo, e incentivar el uso de la movilidad no motorizadas;

- b) Dimensionar aceras con proporciones adecuadas para caminar, respetando el volumen de peatones existente, que favorezcan el distanciamiento social;
- c) Garantizar el acceso universal en las avenidas y calles; así como, en los accesos hacia edificios y estacionamientos;
- d) Garantizar la movilidad segura de los peatones, con la instalación de iluminación, señalética y siembra de árboles de copa amplia en los espacios públicos, para proveer sombra y protección del sol;
- e) Crear infraestructura segura para la bicicleta, mediante el diseño de una red de ciclo vías (carriles bici), para viajes de corta distancia, así como para uso recreativo; y promover el uso de la bicicleta como un modo eficiente, sostenible y saludable para moverse por la ciudad;
- f) Reconectar el río con la ciudad, diseñando y gestionando de manera sostenible el cauce y las orillas del río para la recreación y de movilidad activa de la ciudad, proveer aguas limpias y control de inundaciones;
- g) Incorporar zonas de amortiguamiento, transición y control, entre lo urbano, lo rural y los suelos de uso de protección y/o conservación;
- h) Reducir las amenazas de inundación y deslaves, con una adecuada estrategia de mitigación y adaptación del riesgo, aplicando las franjas de protección hídrica, del ecosistema de ribera (borde) y de servidumbre de uso público, para la recuperación y preservación de áreas con alto valor paisajístico, ecológico y escénico;
- i) Se desarrollarán proyectos de relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable (inundaciones, deslizamientos), procurando que estos reasentamientos e desarrollen en lugares cercanos a los de origen de las familias;
- j) Evitar la expansión innecesaria del territorio de la ciudad y las áreas urbanas de los polígonos urbanos, a través de la densificación del suelo urbano consolidado, el impulso y fortalecimiento de centralidades menores, promoviendo nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado dentro del límite urbano; y,
- k) Contribuir a la seguridad alimentaria, a través de la agricultura urbana (huertos urbanos para el cultivo de legumbres, hortalizas, frutas). Se incentivará y apoyará el mantenimiento de las parcelas agrícolas dentro del perímetro urbano, incorporando técnicas de permacultura, eliminando el uso de fertilizantes químicos e insecticidas, ambos nocivos para la salud de la población y de los ecosistemas. Además de los beneficios alimentarios, las parcelas agrícolas se suman a la infraestructura verde, de la ciudad.

SECCIÓN SEGUNDA

LINEAMIENTOS DE POLÍTICAS DE USO DE SUELO RURAL

ARTÍCULO 67 . - **Lineamientos de Políticas Rurales.** - A efectos de la presente normativa, los lineamientos generales relacionados con el uso

de suelo rural, se determinan conforme a los siguientes enunciados generales:

- a) Recuperar suelos agrícolas, evitar la deforestación y reducir el impacto antrópico;
- b) Impulsar programas de producción agroecológica para la conservación del suelo agrícola;
- c) Promover programas educativos de agroturismo, con la finalidad de vincular a los productores locales con la ciudadanía y el sector turístico;
- d) Regularizar la tenencia de la tierra;
- e) Evitar el excesivo fraccionamiento del suelo rural, para garantizar la productividad, la rentabilidad y la seguridad alimentaria; y,
- f) Impulsar la construcción de vivienda rural, con el uso de técnicas constructivas alternativas como el bambú y caña guadua, aplicando la normativa técnica emitida por el MIDUVI.

CAPITULO V

USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 68 **.- Definición.** - Se entenderá por uso de suelo, al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PGUS, en los polígonos determinados en el territorio del Cantón.

ARTÍCULO 69 **.- Destino de los usos.** - La asignación de usos en suelo urbano, de expansión urbana en suelo rural, se establece de acuerdo al destino de cada polígono definido, por el modelo de estructura establecido. Se identifican y clasifican bajo las siguientes denominaciones:

- a) Residencial (R)
- b) Múltiple (M)
- c) Comercial y de servicios o mixtos (CB, CS, CZ)
- d) Equipamiento (E)
- e) Protección Ecológica (PE)
- f) Patrimonio Cultural (H)
- g) Industrial (I)
- h) Recursos Naturales (RN)
- i) Uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

En estos usos de suelo, pueden aparecer zonas de riesgo con pendientes superiores a 30 grados; y, suelos inestables, susceptibles a movimientos de

masa (deslizamientos, derrumbes). En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

SECCIÓN PRIMERA

USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 70 . - Uso Residencial. - Es el que tiene como destino y actividad principal la vivienda permanente como uso principal, o combinado con otros usos de suelo compatibles de comercio, servicios y equipamientos, en área y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas.

ARTÍCULO 71 . - Clasificación del Uso Residencial. - Se determina dos tipos de usos residenciales:

- a) Residencial Urbano 1 (R1):** Zonas de uso Residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
- b) Residencial Urbano 2 (R2):** Zonas de uso Residencial de media densidad en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.
- c) Residencial Urbano 2 (R2):** Zonas de uso Residencial de alta densidad en las que se permite comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.
- d) Residencial Rural 1 (R3):** Asentamientos humanos agrupados en los ejes viales inter cantonales, localizados en área rural, fuera de los perímetros urbanos; con loteo regular entre 200 m² a 2500 m², y estructura vial definida.
En general cuentan con actividades económicas de carácter barrial (tiendas, bazares, panaderías, farmacias, papelerías, etc.), actividades agrícolas (fincas) pecuarias (animales menores), forestales e industrias de bajo impacto (manufacturas: centros de acopio de leche, queserías, elaboración de dulces, etc.)
Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total del lote, y las actividades de comercio y servicios, podrán ocupara hasta un máximo del 50% de COS en PB del lote.
- e) Residencial Rural 2 (RR2):** Asentamientos humanos agrupados de manera espontánea (recintos), localizados en área rural, alejados de los perímetros urbanos; con alto grado de fraccionamiento, loteo irregular entre 500 m² a 3500 m², y estructura vial parcialmente definida.
En algunos casos cuentan con actividades económicas y equipamientos de nivel barrial (escuela, parque, iglesia, tiendas, bazares, panaderías, farmacias, papelerías, etc.), actividades agrícolas (fincas) pecuarias (animales menores), forestales e industrias de bajo impacto (manufacturas: centros de acopio de leche, queserías, elaboración de dulces, etc.)

Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total del lote, y las actividades de comercio y servicios, podrán ocupara hasta un máximo del 50% de COS en PB del lote.

TABLA 1 CLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

USO	SIMBOLO GIA	TIPOLOG IA	CODI GO	ACTIVIDADES/ESTABLECI MIENTOS
Residen cial	R	Residen cial Urbano 1	R1	Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos sectoriales
		Residen cial Urbano 2	R2	Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos sectoriales de ciudad, industrias de bajo impacto
		Residen cial Urbano 3	R2	Zonas de uso Residencial de alta densidad en las que se permite comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.
		Residen cial Rural 1	RR1	Asentamientos humanos agrupados, localizados en los ejes viales inter cantonales e inter parroquiales, localizados en el área rural fuera de los perímetros urbano; con loteo regular entre 200 m ² a 2500 m ² , y estructura vial definida.
		Residen cial Rural 2	RR2	Asentamientos humanos agrupados, localizados en los ejes viales inter cantonales e inter parroquiales, localizados en el área rural fuera de los perímetros urbano;

				con loteo regular entre 500 m ² a 3500 m ² , y estructura vial parcialmente definida.
Agrícola Residencial	RR	Agrícola Residencial 1	AR1	Corresponden a áreas con lotes de superficies con baja densidad poblacional, donde existen viviendas dispersas y actividades agrícolas, y pecuarias de consumo y comercialización local. Son viviendas compartidas con usos agrícolas, ganaderos o pesca. Su principal aptitud son los viveros (excepto forestales), cultivo de plantas forrajeras, flores, frutas, plantas para elaboración de bebidas, hortalizas, tubérculos, cereales, legumbres. Producción de cultivos; crianza de ganado menor y mayor, producción avícola, porcina y piscícola. Incluye procesos de transformación de materia prima; uso de productos forestales no maderables. Implantación de invernaderos, galpones, instalaciones para el procesamiento de materia prima: áreas abiertas o cerradas que se destinan a la producción tecnificada de cultivos y crianza de animales menores.

				Generación de actividades recreativas, eco turísticas.
Recintos	RE			Comprende la edificación de una vivienda unifamiliar por lote de terreno con actividades agrícolas y/o actividades comerciales como: Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, farmacias, venta de frutas-verduras-hortalizas, centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, venta de periódicos y revistas, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas, servicios o centros de internet, restaurante barrial, local de comida rápida o alimentos preparados, venta de artesanías y antigüedades, joyerías y relojerías, ópticas, perfumerías, cosméticos, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos de cuero, almacenes de artesanías, licorerías o venta de licor (no consumo), venta de repuestos de vehículos. Confecciones, talleres fotográficos, marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas (no

					motocicletas), reparación de calzado, sastrerías, talleres de costura, bordado y tejido, confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado), sombrererías, talabarterías, talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares, talleres de relojeros, taller de joyas. Estas actividades comerciales solo se permiten hasta una superficie construida de setenta y cinco metros cuadrados (75m²) en todos los recintos.
--	--	--	--	--	--

SECCIÓN SEGUNDA

USO MÚLTIPLE

ARTÍCULO 72 .- **Uso Múltiple.** - Uso asignado a los lotes con frente a ciertos ejes viales principales y área ubicadas en centralidades, en los que se puede implantar y desarrollar actividades residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos, así como, industrias de bajo impacto. En el uso múltiple no existen restricciones de proporcionalidad de implantación de usos.

USO	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	CODIGO	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Múltiple	M	Múltiple	M1	Usos diversos residenciales, equipamientos, comercios y servicios de carácter barrial, ciudad.

SECCIÓN TERCERA

ÁREA PATRIMONIAL

ARTÍCULO 73 .- **Área de interés Patrimonial.** - Corresponde aquellos ámbitos territoriales que contengan o constituyan en sí, bienes patrimoniales, que son elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los

asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

El uso de suelo de Patrimonio Arqueológico, está constituido por los sitios y bienes arqueológicos, su entorno ambiental y de paisaje, sujetos a investigación y protección. Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en Áreas Patrimoniales, se someterá a las disposiciones de la Ley Orgánica de Cultura y demás normas conexas vigentes.

TABLA 2 **ÁREA PATRIMONIAL**

USO	SÍMBOLO GÍA	TIPOLOGIA	CODIG O	ACTIVIDADES/ESTABLECIM IENTOS
Área Patrimon ial	H	Patrimonio Arqueológ ico	HA	Investigación, inspección, prospección y excavaciones de sitios o territorios que señalen la posible presencia de bienes arqueológicos.

SECCIÓN CUARTA **USO INDUSTRIAL**

ARTÍCULO 74 **.- Uso Industrial.** - Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto, y de alto riesgo.

Todas las actividades industriales deberán acogerse al proceso de regularización ambiental, a través de la categorización establecida por la Autoridad Ambiental competente.

- a) Industrial de bajo impacto I1:** Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen plantas procesadoras de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de

artículos de cuero, cerámica y otros similares. Se ubican a nivel de barrio.

- b) Industrial de mediano impacto I2A, I2B:** Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas. Se incluyen talleres de muebles y carpinterías, talleres de metalmecánica, de reparación y ensamblaje de vehículos, etc. Se ubican a nivel de ciudad.
- c) Industrial de alto impacto I3:** Comprende instalaciones industriales que aún bajo normas de control, producen impactos nocivos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, vibraciones, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren de soluciones técnicas complejas para la prevención, mitigación y control. Estas industrias podrán emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura, y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, plantas extractoras de aceite, piladoras, fábricas de procesamiento de cárnicos y lácteos, talleres de cromado y niquelado y otras industrias similares, plantas de producción de pinturas, etc. Se ubican fuera del perímetro urbano.
- d) Industrial de Alto Riesgo I4.-** Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, envasadoras de gas licuado de petróleo, municiones y similares. Se ubican fuera del perímetro urbano.

TABLA 3 CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES

USO	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	CODIGO	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Industrial	I	Bajo Impacto	I1	Talleres artesanales, manufacturas y establecimientos especializados de servicios, compatibles con los usos residenciales.

				Talleres artesanales; pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos; confecciones y manufacturas. No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00. Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta. Se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población. Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores.
	II	Mediano Impacto	I2A, 12B	Industrias de mediano impacto, emplazamiento restringido a la existencia de

				medidas de control. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas. Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos.
--	--	--	--	--

				Aire Acondicionado. Productos de caucho, globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías, proceso seco) Productos de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos textiles sin tinturado. Cerámica, objetos de barro, losa, y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, CD. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y prótesis. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas. No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor
--	--	--	--	---

				a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.
	III	Alto Impacto	13	Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles). Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos)- Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Asfalto o

				productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de: fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llanta y tubos), jabones y detergentes (fabricación), procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (procesos húmedos), tintas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas (procesamiento industrializado), procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas Aceites y grasa animales y vegetales. Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocías,
--	--	--	--	--

				estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos). Complejo Ambiental, laguna oxidación, planta de tratamiento de aguas servidas. Fabricación, almacenamiento y comercialización de pirotecnia. No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6h00 a 20h00, o mayor a 60 dB de 20h00 a 6h00.
	4	Alto Riesgo	14	Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existiere a nivel nacional,

				incompatibles con otros usos. Su emplazamiento será fuera del perímetro urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad. Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de los productos químicos peligrosos determinados en el Libro VI, Anexo 7, Artículo s 1 y 2 del Texto Unificado de Legislación Secundaria (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas. Fabricación de Ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico, radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia) Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales(cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones
--	--	--	--	---

				militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas tratamiento desechos,
--	--	--	--	--

ARTÍCULO 75 .- **Condiciones generales de implantación del uso industrial.** - Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- a) Todas las industrias cumplirán con lo establecido en los Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura, y demás normas vigentes sobre la materia;
- b) En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la instancia administrativa municipal competente de Gestión Territorial o quien haga sus veces;
- c) La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias, las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental vigente y a las disposiciones de los organismos competentes en la materia, conforma a la Ley; y,
- d) Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a la Legislación Ambiental vigente, conforme a la Ley.

ARTÍCULO 76 .- **Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales.** -

- a) Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales, deberá observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente;
- b) Se respetará la asignación y tipología industrial establecida en el PUGS vigente, así como, la zonificación establecida para edificación y habilitación del suelo, sin perjuicio de lo prescrito por proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, previstos en el ordenamiento jurídico cantonal;

- c) Los suelos se destinarán única y exclusivamente para procesos industriales, distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- d) Se prohíbe expresamente, el uso residencial u otros usos que no serán compatibles con el uso industrial;
- e) Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería y/o garitas de vigilancia;
- f) En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización, indicando el uso o usos permitidos y complementarios particulares asignados a cada sector, que serán determinados en Ordenanza Municipal específica;
- g) Para todos los Parques Industriales, el GAD Municipal podrá establecer mediante Ordenanza Municipal, la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 50 años, si estima pertinente a los fines de la municipalidad;
- h) Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales, deberán presentar de forma obligatoria: estudios de factibilidad y dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda, estudios de impacto viales y de movilidad, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad industrial y salud ocupacional, los que sean validados por cada entidad municipal competente;
- i) Los proyectos de urbanizaciones y parques industriales contarán obligatoriamente con un Reglamento Interno protocolizado, que detalle las disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias; y,
- j) El Reglamento Interno protocolizado, no es parte de la Ordenanza Municipal de la urbanización industrial o parque industrial, ni puede constituirse como anexo de la misma.

SECCIÓN QUINTA

USO EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 77 **.- Equipamientos.** - Destinado a la implantación y desarrollo de actividades para los servicios sociales de educación, cultura, salud, bienestar social, recreativo, deportivo, culto; y públicos de seguridad, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y equipamientos especiales.

En forma general se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

ARTÍCULO 78 .- **Equipamientos de servicios sociales.** - Relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- a) Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- b) Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
- c) Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- d) Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos de atención prioritaria;
- e) Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de las competencias de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo, que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,
- f) Culto: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

ARTÍCULO 79 .- **Equipamientos de servicios públicos.** - Relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- a) Seguridad ciudadana: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicada a la seguridad y protección civil;
- b) Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;
- c) Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
- d) Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte; son edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de vehículos de transportes públicos y privados;
- e) Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantiza el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos: plantas de agua potable, planta de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios; y,

- f) Especial: comprende instalaciones que sin ser de tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

TABLA 4 ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

CLASIFICACION	SIMBOLOGIA	ESCALA	CODIGO	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Educación	E	Barrial	EB	Establecimientos de Educación Inicial EI, Educación General Básica EGB y Educación Bachillerato Unificado EBU.
		Zonal/Centralidad	EZ	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, escuela – taller, representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales.
		Ciudad	EC	Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Museos, Miradores, Observatorios, Puntos de Información Turística.
Salud	S	Barrial	SB	Sub Centros de Salud
		Zonal/Centralidad	SZ	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas) de hospitalización. Edificios de consultorios médicos y dentales de

				6 a 20 unidades de consulta.
		Ciudad	SC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas-hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
Bienestar Social	B	Barrial	BS	CIBV, Guarderías y centros de desarrollo infantil.
		Zonal/Centralidad	BZ	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios, asilos de ancianos, centros de formación juvenil y familiar.
		Ciudad	BC	Centro gerontológico, orfanatos, Casas de acogida para mujeres violentadas, centros de reposo.
Deportes y Recreación	D	Barrial	DS	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivas de ligas barriales o parroquiales, gimnasios locales.
		Zonal/Centralidad	DZ	Polideportivos, parques urbanos, plazas, gallerías o palenque, piscinas, termas y balnearios
		Ciudad	DC	Estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico, acuario, piscinas, complejos deportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas

				de moto cross, bici cross, 4x4, karting.
Culto	R	Barrial	RB	Capillas, Templos e iglesias hasta 200 personas
		Zonal/Centralidad	RZ	Capillas, Templos e iglesias hasta 500 personas Casas de Retiro espiritual (capilla, residencia, aulas)
		Ciudad	RC	Catedrales, Seminarios mayores, Monasterios, Conventos

TABLA 5 ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

CLASIFICACION	SIMBOLOGIA	ESCALA	CODIGO	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Seguridad	G	Barrial	GB	UPC,
		Zonal/Centralidad	GZ	Estación de Bomberos, Cruz Roja
		Ciudad	GC	Cuarteles policiales, Centro de Detención para menores, Centro de Investigación de Ciencias Forenses, ECU911
		Rural	GR	Instalaciones militares, Centros de Rehabilitación Social
Administración Pública	AP	Zonal/Centralidad	APZ	Agencias Municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y asociaciones de profesionales
		Ciudad	APC	Direcciones ministeriales desconcentradas, Municipio, Consejo de la Judicatura (juzgados), Fiscalía,

				Defensoría del Pueblo, Registro de la propiedad, Empresas públicas, Notarías.
Servicios Funerarios	F	Barrial	FS	Funeraria, salas velación sin crematorio
		Zonal/Centralidad	FZ	Funeraria y salas velación sin crematorio, Cementerios Parroquiales.
		Ciudad	FC	Parque-cementerio con sala de velaciones, crematorios, osarios, criptas y columbarios adscritos al cementerio
Transporte	T	Barrial	TS	Paradas de bus y taxi, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados (bicicletas)
		Zonal/Centralidad	TZ	Estacionamiento de camionetas de servicio de carga, buses urbanos, centros de revisión vehicular. Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios de parqueaderos públicos.
		Ciudad	TC	Terminal interprovincial e inter parroquial de pasajeros, de carga.
Infraestructura	J	Barrial	JB	Baterías Sanitarias,
		Zonal/Centralidad	JZ	Tanques reservorios y bombeo de agua, Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o centrales de Telecomunicaciones fijo y móvil
		Ciudad	JC	Plantas de tratamiento de agua potable, Centrales Hidroeléctricas,

				Canales de riego, Acueductos, Subestaciones eléctricas
Especiales	ES	Zonal/Centralidad	ESZ	Camal parroquial (matadero)
		Ciudad	ESC	Depósitos de desechos industriales Tratamientos de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, rellenos sanitarios, lagunas de oxidación), gasoductos, oleoductos y similares

ARTÍCULO 80 .- Condiciones de Implantación del uso Equipamiento.

- Los lotes de equipamiento y los proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales, que serán emitidos por la entidad administrativa municipal competente de Gestión Territorial.

SECCIÓN SEXTA

USO ACTIVIDADES DE COMERCIO Y SERVICIOS

ARTÍCULO 81 .- Actividades de comercio y servicios. - Son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio y oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas a nivel barrial, zonal (centralidades) y de ciudad.

Por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

- a)** Comercial y de servicio barrial: son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y está conformado por comercios básicos (tiendas) que son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal, proveen artículos de consumo doméstico y se clasifican en:
 - i.** Servicios Básicos: constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales;
 - ii.** Oficinas administrativas: privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas; y,
 - iii.** Alojamiento doméstico: aquellos establecimientos que prestan servicios de alojamiento, no permanente.

- b) Comercial y de servicios zonal/centralidades:** son actividades que se generan en centros, sub centros o corredores urbanos, y se clasifican en:
- i.** Comercio temporal: son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen en las zonas aledañas;
 - ii.** Oficinas administrativas: son establecimientos de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos; generan tráfico de vehículos, demanda área de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;
 - iii.** Alojamiento: comprende edificaciones planificadas para servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería;
 - iv.** Comercio y servicios de mayor impacto: por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga y descarga, que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales;
 - v.** Venta de vehículos y maquinaria liviana y pesada: son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta;
 - vi.** Almacenes y bodegas: comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligroso)
 - vii.** Centros de Comercio: es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos, que no superan los 5.000 m² de área útil. Está considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular;
 - viii.** Comercio Restringido: son establecimientos que dan alojamiento y servicio sexual con o sin hospedaje.
 - ix.** Talleres de servicios y ventas especializados: sirven a un amplio sector de la población, son generadores de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo; y,
 - x.** Centros Comerciales: es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 me, que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demanda grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

TABLA 6

ACTIVIDADES Y ESTABLECIMIENTOS COMICIALES Y DE SERVICIOS

CLASIFICACION	SIMBOLOGIA	ESCALA	CODIGO	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Urbano	C	Barrial	CB	Comercio básico: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías; abarrotes, carnicerías, fruterías, panaderías, confiterías, heladerías, boticas, papelerías, floristería, fotocopadoras, cafeterías, comedores. Alfombras, telas y cortinas, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, distribuidora de flores y artículos de jardinería, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licorerías (venta en botella cerrada), venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, café net y similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios para mascotas
				Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, alfombras y tapices; teñido de prendas, servicio de limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías. Oficinas: privadas individuales hasta 120 m².
				Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.

		Zonal / Centrali dad	CZ	Comercios especializados: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatessen, antigüedades y decoración, , equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, ferreterías medianas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), salsas de danza y baile, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas. Artesanías y Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas.
--	--	-------------------------------------	-----------	---

			Consultorios y clínicas veterinarias. Sucursales Bancarias, Cooperativas, Mutualistas. Laboratorios médicos y dentales. Distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, Entrega de correspondencia y paquetes. Refrigeración, comercialización de materiales y acabados de la construcción, mecánica de bicicletas, distribuidora de llantas.
			Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio. Patios de venta de vehículos livianos y pesados.
			Comercios de menor escala: Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 5000 m² de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, mercados tradicionales y centros de comercio popular
			Comercio temporal: Ferias temporales, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos.
			Alojamientos Hoteleros: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones; Hosterías, Moteles, Refugios,

				Cabañas; todos entre 10 y 30 habitaciones. Campamentos Turísticos Centros de juego: Juegos de salón, salas de billar con venta de bebidas de moderación (sin venta de licor), salas de bolos, bingo.
		Ciudad	CC	Centros de diversión: A.- Cantinas, bares, video bar, resto bar, pool-bar, bar-restaurant, pub (establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, fútbol y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos. B.- Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan. Comercio y servicios: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg. Venta vehículos y maquinaria liviana: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta

				y renta de maquinaria liviana en general. Almacenes y bodegas: Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles. Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5000 m² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda. Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5000 m² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.
Rural	CR	Comercio Restringido	CRX	Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual: Prostíbulos, casa de citas, night-club, lenocinios, moteles y similares. Ubíquense en predios a dos Kilómetros (2Km) del perímetro urbano de la ciudad, y a un Kilómetro (1Km) del perímetro urbano de las cabeceras parroquiales del cantón. Las instalaciones se emplazarán a cien metros (100 m) del derecho de vía, arborizando esta zona sin utilizarla con edificaciones ni parqueaderos; adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de doscientos metros (200 m) con centros educativos, casas de salud y parques.

ARTÍCULO 82 .- **Condiciones generales de implantación de uso comercial y de servicios.** - Las edificaciones para uso comercial y de servicios, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con los Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura, y las normas vigentes que les sean aplicables.
- b) Los comercios y servicios, que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección de Gestión Territorial, previo informe de la entidad responsable de movilidad y transporte.
- c) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.
- d) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanque de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a los Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura, a la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforma a la ley.

ARTÍCULO 83 .- **Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios.** - Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular, en las entidades responsables de Turismo a nivel nacional y municipal y la entidad responsable de Ambiente.

PARÁGRAFO 1RO.
GASOLINERAS

ARTÍCULO 84 .- **Gasolineras.** - Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:

- a) Una distancia mínima de 200 m, entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con discapacidad, centros de protección de menores, casa de

- cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a 500 puestos.
- b) Una distancia de 500 m, de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como, de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP), aprobados por el GAD Municipal.
 - c) Una distancia de 150 m, a partir del inicio – término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: Igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
 - d) A 100 m del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
 - e) A 1.000 m del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.

Cuando se trate de gasolineras y estaciones de servicio existentes y en funcionamiento, cuyo uso sea compatible pero que no cumplen con las condiciones de implantación, la Dirección de Gestión Territorial, emitirá un informe técnico favorable siempre y cuando, se adjunte los siguientes documentos:

- f) Informe ambiental, emitido por la entidad competente
- g) Informe favorable, del Cuerpo de Bomberos:
- h) Informe de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos (ARCH);
- i) Informe de movilidad, emitido por la entidad administrativa competente municipal; y,
- j) Informe sobre riesgos, emitido, por la entidad administrativa competente municipal.

PARÁGRAFO 2DO.

COMBUSTIBLES, GLP, MATERIALES EXPLOSIVOS

ARTÍCULO 85 .- Establecimientos de combustibles, GLP, Materiales explosivos.- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a los Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la autoridad ambiental, y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

PARÁGRAFO 3RO.**MECÁNICAS, LUBRICADORAS**

ARTÍCULO 86 .- **Mecánicas, Lubricadoras.** - Los establecimientos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos, mecánicas livianas, semipesados, general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión Técnica Vehicular.

PARÁGRAFO 4TO.**ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS**

ARTÍCULO 87 .- **Establecimientos turísticos.**- En lotes ubicados en suelo rural con uso principal recurso natural/producción sostenible y agrícola residencial, que cuente con un área mínima de cinco hectáreas (5,0 Ha), donde se encuentren implantados establecimientos de alojamiento turístico clasificados por la Autoridad Nacional de Turismo como: Hotel, Hostal, Hostería, Hacienda Turística, Lodge o Resort, y cuenten con registro de turismo y Licencia Única Anual de Funcionamiento –LUAF- vigente, podrán implementar actividades adicionales como bar, discoteca, salas de recepciones y banquetes; siempre que dichas actividades se realicen de manera complementaria a la actividad económica principal, y al interior de las instalaciones del establecimiento de alojamiento turístico.

SECCIÓN SÉPTIMA**USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA /CONSERVACIÓN**

ARTÍCULO 88 .- **Uso protección Ecológica/ Conservación.** - Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección restauración de la diversidad biológica que constituye: flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados. Corresponde a las siguientes categorías:

- a) Patrimonio Natural Estatal (PANE). - Unidades de conservación que están dentro del SNAP y los Bosques Protectores manejados por el MAATE, dentro del Cantón. Los usos estipulados por el MAATE como Autoridad Ambiental Nacional; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo.
 - i. Áreas PANE. - Áreas protegidas oficialmente declaradas por el MAATE a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional Son administradas por el MAATE o

mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.

b) Patrimonio Natural Cantonal. - Predominancia de componentes naturales sobre componentes transformados por acciones antrópicas. Los usos son los estipulados por el GAD Municipal, de acuerdo a las Ordenanzas Municipales y planes de manejo ambiental (PAM) respectivo. Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental, entre las que se podrán incluir:

- i. Santuarios de Vida Silvestre. - Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial, sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- ii. Humedales. - Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como, sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas y micro cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico del agua, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- iii. Bosque y Vegetación Protectora. - Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación pluvial. Ocupan cejas de montaña o área contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompe vientos o de protección del equilibrio del ambiente.

TABLA 7 ÁREAS DE USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA/CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	CODIGO	USOS/ACTIVIDADES
Protección Patrimonio Natural	PPN	Patrimonio Natural Estatal Bosque Protector Poza Honda	PANE	Los usos estipulados por el MAE, en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo (PMA)

		Patrimonio Natural Cantonal Santuarios de Vida Silvestre, Humedales , Bosque y Vegetación Protectora	PNC	Usos y actividades estipulados en las Ordenanzas y Planes de Manejo aprobados. Turismo de naturaleza Investigación biológica y socio ambiental, e investigación para procesos de sostenibilidad, resiliencia y carbono. Implantación de centros de interpretación. Protección y recuperación de quebradas, fuentes de agua. Mantenimiento y recuperación de cobertura vegetal nativa, áreas afectadas por incendios forestales. Mantenimiento y recuperación de los elementos y funciones ambientales esenciales como el suelo, agua y la biodiversidad. Estabilización de taludes de zonas de riesgo a deslizamiento y derrumbes. Implantación de infraestructura para mantenimiento y control ambiental.
--	--	---	------------	---

				Intervención y recuperación de áreas degradadas con especies nativas. Explotación limitada de áridos y pétreos para mantenimiento vial. Construcción de edificaciones e infraestructuras de apoyo a las actividades productivas. Producción de monocultivos sostenibles.
--	--	--	--	---

ARTÍCULO 89 .- **Condiciones de implantación.** - Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la presente Ordenanza Municipal y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad y compatibilidad de uso, establecidos por el PUGS.

- a) En caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a desarrollarse a la dependencia responsable de Gestión Territorial, que dispondrá la conformación de una mesa técnica de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad, obras públicas y la entidad responsable de prestar los servicios básicos, para el análisis de la viabilidad de la propuesta.
- b) La altura total de edificación será revisada según la magnitud del impacto ambiental posiblemente generado en caso de su construcción.
- c) No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con pendiente natural superior a los veinte grados (45°).
- d) En forma general, las edificaciones en PE se acogerán a los parámetros de construcción, amigables con el ambiente.
- e) Las actividades de explotación limitada de áridos y pétreos para mantenimiento vial, deberán contar con la autorización de la entidad competente.
- f) Para la implantación de actividades económicas, las personas jurídicas, naturales, públicas o privadas, deberán obtener el informe favorable de la entidad ambiental competente.

- g) Para la construcción de edificaciones e infraestructura de apoyo a las actividades productivas locales, las personas jurídicas, naturales, públicas o privadas, deberán obtener previamente un informe de la autoridad ambiental competentes.

SECCIÓN OCTAVA

USO PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

ARTÍCULO 90 .- **Producción Sostenible.** - Corresponde a las áreas cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizadas en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola, acuícola, actividades recreativas, eco turísticas, de conservación o de protección, y otras actividades productivas.

- a) Sistemas agropecuarios sostenibles. - Predominan las actividades agro productivas, pecuarias, acuícola, sobre componentes naturales, donde se busca la optimización de los sistemas agroforestales y pecuarios orientada a disminuir las presiones a los recursos naturales y asegurar el desarrollo de la población sin deterioro ambiental.
- b) Sistemas forestales sostenibles. - Predominan las actividades de plantaciones forestales y enriquecimiento de cobertura vegetal, donde existe el desarrollo de plantaciones de especies arbóreas o arbustivas nativa o no nativas, con fines de transformación y comercialización, recuperación de la calidad del suelo, estabilización de taludes, control de deslizamientos, mejoramiento del paisaje.

TABLA 8 ACTIVIDADES DE USO DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	CODIGO	USOS/ACTIVIDADES
PRODUCCIÓN SOSTENIBLE/ RECURSOS NATURALES	RN/PS	Sistemas agropecuarios sostenibles	SAS	Producción de cultivos, crianzas de ganado menor y mayor, producción avícola, porcina y piscícola. Incluye proceso de transformación de materia prima, uso de productos forestales no maderables.

				Producción, procesamiento y almacenamiento de insumos y productos agropecuarios, y al resguardo de materiales de labranza. Implantación de viveros que incluyen áreas cerradas para la producción de cultivo por semilla o esqueje, árboles frutales, plantas ornamentales y otras especies vegetales. Incorporación de sistemas agroforestales, sistemas silvopastoriles, sistema piscícola. Implantación de granjas o huertos para cultivos de hortalizas, frutales, y plantas medicinales. Implantación de invernaderos, galpones, instalaciones para procesamiento de materia prima: áreas abiertas o cerradas, que se destinan a la producción tecnificada de cultivos y crianza
--	--	--	--	--

				de animales menores. Generación de actividades recreativas, eco turísticas, de conservación o de protección agraria. Incorporación de sistemas de captación y distribución de agua para riego y abrevaderos. Generación de actividades destinadas al tratamiento de desechos orgánicos agropecuarios; sistemas de compostaje. Implementación de sistemas de generación de energía alternativa (biodigestores, paneles solares, turbinas eólicas, micro centrales y pico centrales hidroeléctricas).
		Sistemas Forestales Sostenibles	SFS	Plantación, manejo y aprovechamiento forestal y productos relacionados aplicando técnicas y tecnologías de bajo impacto. Implantación de viveros forestales

				para la producción de material vegetal forestal. Generación de sistema de prevención de incendios forestales (control de volumen de combustible, quemas controladas y fajas cortafuego) Investigación de los procesos de sostenibilidad, resiliencia y captura de carbono.
--	--	--	--	--

ARTÍCULO 91 .- **Condiciones de implantación.** - Los proyectos o actividades de usos agropecuario y piscícola a implantarse o que se encuentre funcionando en el Cantón, deberán acogerse al proceso de regularización ambiental, a través, de la categorización establecida por la Autoridad Ambiental competente.

- a) No se permitirá actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales sobre la cota de 400 msnm, en la que se permitirán actividades afines con la conservación.
- b) No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales y otros).
- c) No se permite actividades de aprovechamiento de áridos y pétreos. En caso de concesiones mineras existentes, deberán cumplir con las disposiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente.
- d) No se permiten las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.
- e) Se autorizará la implantación de estructuras temporales (parantes y plástico) para el uso de invernaderos en un área que ocupa hasta el 50% del lote.
- f) Se permitirá la construcción de edificaciones complementarias a la actividad agropecuaria con un máximo de 100,0 m² adicionales al área del COS PB, destinadas para almacenamiento y comercialización de sus productos.

SECCIÓN NOVENA
USO PRODUCCIÓN EXTRACTIVA

ARTÍCULO 92 .- *Uso Producción extractiva. - Corresponde al suelo destinado a la actividad minera, exploración y explotación del subsuelo, para la extracción y transformación de los materiales y materiales para la industria artesanal y la construcción, o para la exportación.*

TABLA 9 PRODUCCIÓN EXTRACTIVA

USO	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	CODIGO	ACTIVIDADES
Recursos Naturales no Renovables	RNNR	Minería	NN1	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras)

En el caso particular de áridos y pétreos, en virtud del traspaso de competencias del Ministerio de Recursos Naturales no Renovables a los GAD Municipales (2015), deberán cumplir con las disposiciones estipuladas en la Ordenanza Municipal correspondiente.

CAPITULO VI

DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

ARTÍCULO 93 .- **Definición.** - La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la delimitación de áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se establecen las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, en el que se identifican:

- a) **Ocupación del suelo y su distribución espacial:** En la distribución del volumen edificable sobre el predio se consideraron los siguientes criterios: altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos

ARTÍCULO 94 .- **Categorías de Usos.** – De acuerdo con la legislación nacional vigente, se establecen los usos generales y específicos de suelo:

- a) Usos Generales:** Caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario en relación a otros. A partir de la definición de este uso, se desprenden los usos específicos que detalla lo dispuesto en el uso general.
- b) Usos específicos:** son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto. Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:
 - i.** Principal: el uso específico permitido en la totalidad de un polígono;
 - ii.** Complementario: son los usos compatibles con el uso principal, contribuye a su adecuado funcionamiento, permitiéndose en aquellas áreas que se señala de forma específica;
 - iii.** Restringido: no es requerido para el adecuado funcionamiento de uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones; y,
 - iv.** Prohibido: no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en un determinado polígono. Los usos que no estén previstos como principal, complementaria o restringido, se encuentran prohibidos.

En general, cuando exista incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción.

SECCIÓN PRIMERA

DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO URBANO EN LA CABECERA CANTONAL JAMA

ARTÍCULO 95 . - **Aprovechamiento urbanístico de la Cabecera Cantonal.** - Los aprovechamientos urbanísticos (fraccionamiento, retiros, ocupación uso y edificabilidad) en la Cabecera Cantonal de Jama, de conformidad a los usos generales y usos específicos.

Ver anexo: Tabla de aprovechamiento Urbanístico, que regula la zona Urbana del cantón Jama (las medidas allí descritas estarán sujetas a los levantamientos realizados conjunto con los planes parciales realizados por la Dirección de Planificación y Desarrollo Local)

ARTÍCULO 96 .- **Compatibilidad de los Usos de Suelo Urbano.** - La compatibilidad de usos de suelo detallados en la Tabla No. 11, se emitirán y registrará por un informe elaborado por la unidad administrativa competente de Gestión Territorial o quien haga sus veces, el cual será un requisito para emisión del permiso de edificabilidad o construcción, y no reemplaza el cumplimiento obligatorio de otros requisitos reglamentarios, establecidos en la presente Ordenanza Municipal

TABLA 10 COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO URBANO

Uso de Suelo	Compatibilidad		
Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Residencial Urbana 1	Residencial 2 Comercial Barrial	Comercial Zonal Comercial Ciudad	Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia Producción Extractiva
Residencial Urbana Mixto 2	Residencial 2 Comercial Barrial Comercial Zonal	Comercial Ciudad	Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia Producción Extractiva
Comercial Barrial	Residencial 1 Residencial 2	Comercial Zonal Comercial Ciudad	Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia Producción Extractiva
Comercial Zonal	Comercial Barrial Residencial 2	Industria de Mediano Impacto	Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia Actividades Extractivas
Múltiple	Residencial 2 Comercial Zonal Comercial Ciudad	Industria de Bajo Impacto	Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia Producción Extractiva

Industria de Mediano Impacto	Comercial Zonal Comercial Ciudad	Residencial Comercial Barrial Patrimonio Natural	Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia Producción Extractiva
Patrimonio Natural	Conservación	Residencial	Comercial Barrial Comercial Zonal Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia Producción Extractiva

Las compatibilidades de manera específica deberán ser consultadas en el documento del PUGS para su aplicación.

6.1.1 SECCIÓN SEGUNDA

6.1.2 DE LA ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES RURALES

ARTÍCULO 97 . - Aprovechamiento urbanístico de las zonas rurales. – Para los aprovechamientos urbanísticos (fraccionamiento, retiros, ocupación uso y edificabilidad) en las zonas Rurales, rigen las mismas consideraciones de aprovechamiento de la Cabecera Cantonal Jama, de conformidad a los usos generales y usos específicos especificados en el documento del pugs

ARTÍCULO 98 . - *Aprovechamiento urbanístico en los Recintos Rurales.*

- Los aprovechamientos urbanísticos (fraccionamiento, retiros, ocupación uso y edificabilidad) en los Recintos Rurales de la Cabecera Cantonal y Cabeceras Parroquiales, se ajustan a los usos de suelo rural general y específico, con las siguientes condiciones:

- a) Se podrá edificar una unidad de vivienda, que puede estar complementado con superficies agrícolas y/o actividades productivas.
- b) Para fraccionamiento, el lote mínimo será de quinientos metros cuadrados (500 m²) con frente mínimo de veinte metros (20m).
- c) Se permitirán fraccionamientos con fines de vivienda de interés social rural o herencia, partición judicial y extrajudicial, única y exclusivamente en predios ubicados en los recintos, para los cuales se admitirá una superficie inferior a 500 m², pero en ningún caso podrá ser menor a 300 m² con un frente mínimo de doce metros (12m).

TABLA 11 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN

Uso General	Código	Uso Específico	CONDICIONES DE EDIFICACION									
			Lote		Edificación		Altura		Retiros			
			Área Mínima	Frente	COS %	COS	Pisos	Metros	Frente	Fondo	Lateral	Lateral I
Residencial Rural	RR	Residencial Rural RR1	500	25	20	40	2	10	5	5	5	5
		Residencial Rural RR2	500	30	15	30	2	10	5	5	5	5
Agrícola Residencial	AR	Agrícola Residencial AR1	10000	30	20	40	2	10	10	5	5	5
		Agrícola Residencial AR 2	20000	50	15	30	2	10	5	5	5	5
Recintos	RE	Fraccionamiento	1000	20	10	20	2	7	5	5	5	5
		Vivienda de Interés Social rural, herencia, división de hecho, división judicial	300	15	30	60	2	7	5	5	1	3
Producción Sostenible	RN / PS	Sistemas Agropecuarios Sostenibles	20000	50	25	25	1	3,5	20	20	20	20
Conservación / Producción	CP	Conservación / Producción	No se puede fraccionar ni construir									
Conservación	C	Conservación	No se puede fraccionar ni construir									

Producción Extractiva	RNR	Aprovechamiento Extractivo	No se puede fraccionar ni construir									
Protección de Patrimonio Natural	PPN	Patrimonio Natural Estatal	No se puede fraccionar ni construir									
		Santuarios de Vida Silvestre	No se puede fraccionar ni construir									
Diferenciado	DF / CT	Centros de Tolerancia	De acuerdo al uso de suelo que le corresponde en la base a las compatibilidades	Área máxima de 150 m ² en PB y 150 m ² en PA		2	7	5	5	5	5	
		Servicios Varios	De acuerdo al uso de suelo que le corresponde en la base a las compatibilidades	5	10	2	10	5	3	3	5	

ARTÍCULO 99 .- **Compatibilidad de los Usos de Suelo Rural.** - La compatibilidad de usos de suelo rural detallados en la Tabla No. 14, se emitirán y registrará por un informe elaborado por la unidad

administrativa competente de Gestión Territorial o quien haga sus veces, el cual será un requisito para emisión del permiso de edificabilidad o construcción, y no reemplaza el cumplimiento obligatorio de otros requisitos reglamentarios, establecidos en la presente Ordenanza Municipal.

TABLA 12 COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO RURAL

Uso de Suelo		Compatibilidad		
Principal		Complementario	Restringido	Prohibido
Recinto RE		Residencial Rural 1 Residencial Rural 2 Agrícola Residencial 1 Producción Sostenible Protección Ecológica	Industria Mediano Impacto de	Industria de Alto Impacto Centros de tolerancia Producción Extractiva
Residencial Rural 1		Residencial Rural 2 Agrícola Residencial 1 Producción Sostenible Protección Ecológica	Recinto	Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia Producción Extractiva
Residencial Rural 2		Residencial Rural 2 Agrícola Residencial 1 Producción Sostenible Protección Ecológica	Recinto	Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia Producción Extractiva
Agrícola Residencial 1		Residencial Rural 1 Residencial Rural 2 Producción Sostenible	Protección Ecológica Producción Extractiva	Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia Recinto
Conservación y Producción		Protección Ecológica	Agrícola Residencial 1	Industria de Alto Impacto Centros de Tolerancia

			Recinto
Protección Ecológica	Conservación y Producción	Agrícola Residencial 1	Residencial Rural 1 Residencial Rural 2 Agrícola Residencial 1 Producción Sostenible Centros de Tolerancia Recinto
Producción Extractiva	Conservación y Producción	Agrícola Residencial 1	Residencial Rural 1 Residencial Rural 2 Agrícola Residencial 1 Producción Sostenible Centros de Tolerancia Recinto

ARTÍCULO 100 .- **Restricciones de fraccionamiento urbano y rural.** - No se concederán fraccionamientos, ni construcciones con fines de vivienda, comercio, turismo, en los predios que se encuentran ubicados en zonas de alta amenaza y áreas de conservación urbana.

CAPÍTULO VII

DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO

ARTÍCULO 101 .- **Definición.** - La habilitación del suelo es el proceso por el cual se divide el territorio y se adecuan los espacios para que se asiente la población y desarrolle sus actividades, conforme a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo de la presente Ordenanza Municipal y los Estándares Urbanísticos y las Normas de Arquitectura, establecidos.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, conjuntos privados y subdivisiones. En casos específicos, la habilitación puede ser resultado de procesos de reajuste de terrenos, planes parciales o proyectos especiales, así como también por la conformación de inmuebles en propiedad horizontal, siempre que tales procesos generen nuevos lotes o alícuotas, cuyo dominio puede ser transferido.

- a) **Urbanización:** Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación en más de diez lotes o solares, en Cooperativas de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, planes de vivienda, Comité pro mejoras y similares.
- b) **Subdivisión:** Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación en dos hasta diez lotes, solares o parcelas. Además, las que se generen por sucesión hereditaria o donación legitimaria de un lote a cada beneficiario.

Los reajustes de terrenos, planes parciales o proyectos especiales dan lugar a la conformación de nuevos lotes en sujeción a las normas y zonificación establecida en el PUGS. Las habilitaciones en propiedad horizontal se han de someter a las disposiciones y normativas de la Ley específica que las regula.

ARTÍCULO 102 .- Sistema vial.- Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura, cuyos componentes serán dispuestos por la Dirección de Gestión Territorial o quien haga sus veces, y ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades competentes, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones, cuyas vías serán diseñadas y construidas por el promotor, previa aprobación de la Dirección encargada de la Gestión Territorial.

ARTÍCULO 103 .- Espacios verdes y áreas para equipamiento. - Todo fraccionamiento o habilitación del suelo debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de los Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura. Esas áreas serán entregadas al GAD Municipal por una sola vez conforme lo establece el COOTAD, Art. 424 y deben tener una superficie no inferior al 15% y máximo 25% de la superficie útil del terreno a dividirse, acceso público desde una vía vehicular y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento e independiente de las áreas de protección de ríos, esteros o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura. Toda vía proyectada dentro de lotizaciones y urbanizaciones, deberá contar con su respectivo espacio para arborización urbana, aceras, ciclovías y todo lo que dispone la norma arquitectónica para el efecto. Teniendo en cuenta siempre los deberes sobre el uso del suelo como se lo indica en la presente ordenanza, especialmente sobre la protección del ambiente.

ARTÍCULO 104 .- Excepciones. - No se exigirá la provisión de áreas comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando las afectaciones debidas a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 30% de su superficie.
- b) Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado al sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente.
- c) Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el GAD Municipal u otra entidad pública.
- d) Cuando se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% mínimo establecido. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta tanto se efectúe el traspaso de su dominio al GAD Municipal, luego de lo cual se establecerá un convenio de colaboración con los comités barriales, parroquiales o su equivalente en el territorio, para su mantenimiento y cuidado.
- e) En los casos que un área resultante de subdivisiones anteriores, requiera implementar un proyecto urbanístico respetando la zonificación del sector, este proyecto deberá contar entre el 15% y 25% de áreas comunales y de equipamiento establecido en el artículo 424 (reformado) del COOTAD.

De existir en el sector una adecuada provisión de espacios verdes y comunitarios, el GAD Municipal podrá incorporar el área transferida al patrimonio inmobiliario municipal, previo informe de la Dirección encargada de la Gestión Territorial, aplicando los procedimientos que determine la Ley.

La dependencia de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, catastrará los lotes de áreas verdes y espacios comunales conforme a los planos aprobados en el permiso de autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 105 .- Redes de infraestructura. - Las urbanizaciones y subdivisiones deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas al GAD Municipal sin costo, dentro del cronograma de ejecución del Proyecto. Las Empresas Públicas de servicios básicos o quien haga sus veces, no los proveerán en áreas de riesgo.

ARTÍCULO 106 .- Plazos. - Las obras de infraestructura se ejecutarán de acuerdo al cronograma valorado aprobado en la entrega definitiva del proyecto urbanístico y establecido en la resolución de alcaldía

Una vez ejecutado el fraccionamiento, el GAD Municipal recibirá las obras de vialidad e infraestructura, los espacios verdes y áreas

comunales, ejecutados de conformidad con los planos aprobados y los permisos otorgados, a través de las unidades correspondientes. La infraestructura considerada áreas verdes, deberá tener acceso público para que cumpla con su función social y sea considerada como parte del porcentaje a entregarse a la municipalidad.

SECCIÓN PRIMERA

SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

ARTÍCULO 107 .- Desarrollo del Plan en suelo rural de expansión urbana. - El PUGS considera en el suelo rural, Polígonos de Expansión Urbana, PEu, que se desarrollarán mediante planes parciales, de acuerdo a la LOOTUGS vigente y a los contenidos de esta norma.

- a) Este suelo podrá ser habilitado para uso urbano de manera parcial (una porción del polígono total).
- b) En caso de urbanizaciones, el cambio de uso de suelo rural a urbano, deberá ser aprobado por la autoridad agraria, de acuerdo a los artículos 6, 32 y 113, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en adelante "LOTRA".
- c) Se respetará el suelo asignado a las vías principales establecidas para cada Polígono Rural de Expansión Urbana.
- d) Los planes parciales incluirán un proyecto de habilitación de suelo, para garantizar el equilibrio de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 108 .- Habilitación de suelo rural de expansión urbana en suelo urbano. - En este sector es obligatorio su desarrollo mediante planes parciales que respetarán un esquema básico de ordenación que propone el PUGS. En ellos se concretarán las determinaciones de aprovechamiento y de afectaciones que imponen la legislación.

Sin embargo, si en los polígonos de expansión urbana, se realiza una ordenación detallada que contenga los sistemas urbanos de equipamientos, verdes y vialidad, así como de las infraestructuras necesarias, en su caso, y las áreas de edificación o aprovechamiento privado, se podrá optar por la siguiente regla de gestión o desarrollo:

- a) Es obligatorio el esquema del Plan Parcial, aprobado por el GAD Municipal o incluido en el contenido de este plan urbano, con unidades de actuación, a través de un reajuste de tierras voluntario de sus propietarios que asumen los costes de urbanización, mediante un proyecto adjunto o mediante un Acta Oficial de asumir las obligaciones de esas cargas (que se registrará en el registro público) o con áreas de parcelación o división de la tierra, que tengan los documentos de actuación o gestión, ante citados, se procederá a formalizar la cesión, obligación del coste de la urbanización al 100% por parte de la propiedad y luego de esta

formalización al otorgamiento de permisos (de división de la tierra, edificación y/o de usos), por parte del GAD Municipal.

PARÁGRAFO PRIMERO

Suelo Rural para uso industrial

ARTÍCULO 109 *.- Polígonos de suelo rural para uso industrial.* - Los polígonos de suelo rural, se podrán apertura para uso de suelo industrial, obligatoriamente con planes parciales, promovidos por iniciativa pública o privada.

SECCIÓN SEGUNDA

PROYECTOS EN ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES

ARTÍCULO 110 *.- Proyectos en zonas de aprovechamiento de recursos naturales.* - Dentro de áreas asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales en el territorio rural del Cantón será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente a la producción agro-industrial, al comercio, a servicios vinculados al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). Tales proyectos especiales cumplirán las siguientes condiciones:

- 1) Forma de ocupación: aislada
- 2) Retiro frontal: 5 m.
- 3) Retiros laterales y posterior: 5m
- 4) Porcentaje de ocupación del suelo en planta baja 20%
- 5) Porcentaje de ocupación del suelo total 40%
- 6) Altura de edificación: 6 m (2 pisos)

La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado será responsabilidad de los promotores de tales proyectos especiales, siempre que cuenten con la aprobación previa de la Empresa Municipal proveedora del servicio o quien haga sus veces. Los predios resultantes del desarrollo de un proyecto especial no podrán ser subdivididos y necesariamente tendrán que someterse al marco legal de la propiedad horizontal para su ulterior desarrollo.

CAPÍTULO VIII

DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 111 *.- Edificación.* - Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones de la zonificación asignada en los

Estándares Urbanísticos y Normas de Arquitectura. En consecuencia, toda edificación debe obtener un permiso otorgado por la Dirección de Gestión Territorial, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Toda edificación que se planifique deberá respetar esta Ordenanza, respecto de los deberes del propietario en el suelo urbano y rural.

Se respetará el arbolado preexistente en el predio, que se convertirá en un condicionante principal de cualquier diseño.

SECCIÓN PRIMERA

OCUPACIÓN DEL LOTE

ARTÍCULO 112 **.- Lotes.** - Los lotes de urbanizaciones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados al sector con una tolerancia del 10% y en una cantidad máximo del 5% del total de los lotes. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente - fondo debe ser máximo 1:3 y su pendiente no podrá ser mayor a 30 grados.

- a)** Todos los lotes (predios), tendrán acceso al espacio público, es decir a una vía, parque o plaza;
- b)** Se permitirá la fusión de lotes para satisfacer requerimientos de salubridad (ventilación, iluminación natural, etc.) o cuando el tamaño del lote sea muy pequeño para la funcionalidad del proyecto a realizarse;
- c)** Se permitirá la ocupación parcial de los retiros frontales a nivel de subsuelo. Para la construcción de sótanos deberán retirarse al menos 2,0 metros de la línea de fábrica para proteger la infraestructura pública;
- d)** Se permitirá edificaciones en lotes que tengan dimensiones menores a las mínimas establecidas, siempre que cumplas las siguientes condiciones:
 - i.** Que el lote haya sido producto de divisiones anteriores a la vigencia de esta norma;
 - ii.** Que se presenten alternativas para el mejor aprovechamiento del suelo, que incluyan iluminación y ventilación natural; y
 - iii.** Que no interfiera con la calidad de vida del vecindario, ni con la relación que mantienen las edificaciones con el espacio público.

PARÁGRAFO 1RO.
RETIROS

ARTÍCULO 113 .- Retiros y Tipologías de ocupación. – Se establecen los siguientes tipos de implantación de edificación:

- a) Continua sobre línea de fábrica con portal:** edificación adosada lateralmente, con retiro posterior y portal sobre línea de fábrica;
- b) Continua con retiro frontal:** edificación adosada lateralmente, con retiro frontal y posterior,
- c) Adosada a un costado y con retiro;**
- d) Pareada:** edificación con retiros en tres colindantes: frontal, posterior y lateral. Se permite adosamiento a uno de los laterales; y,
- e) Aislada:** edificación con retiros en todas las colindantes (frontal, posterior y en los dos lados)

ARTÍCULO 114 .- Condiciones de ocupación. - El uso de suelo urbano Residencial, Comercial 1 y Comercial 2 está diferenciado por dos características, 1) Con portales, y 2) Con retiros.

- a)** Cuando el uso de suelo/edificabilidad indique “Con portales”, acogerá obligatoriamente la tipología a). El ancho del portal, medido desde la línea de fábrica perpendicularmente hacia dentro de la propiedad, será como mínimo de dos metros. Según la tipología a), la edificación además de implementar portal, será continua, es decir se podrá adosar solamente a los lados laterales en predios medianeros y 2 metros de retiro frontal para predios “esquineros” por cada lado que colindan con la calle.
- b)** En caso de que la medida del portal en el área colindante al predio, sea de una dimensión menor, se deberá mantener la uniformidad de la línea de fábrica.
- c)** Cuando el uso de suelo/edificabilidad indica que se debe construir “Con retiros”, el proyecto de fraccionamiento (de dos o más lotes) o urbanización, podrá escoger las tipologías b), c), d) y e), y representarlas obligatoriamente en la solicitud de fraccionamiento o urbanización respectivamente, los predios esquineros deben de mantener el retiro frontal de 3 metros por cada lado que colinda con la calle.

Esta representación de la ocupación, será de obligatorio cumplimiento al momento de otorgar permisos de construcción en cualquiera de los dos casos

En los frontales, no se permitirá la ocupación ni la construcción de estacionamientos, debiendo tales retiros permanecer ajardinados o pavimentados, salvo excepciones contenidas en esta norma. Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura

máxima de 3,50 metros, medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles, excepto si se trata de rampas vehiculares en terrenos de pendiente negativa. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50 % de la dimensión del lindero a adosarse.

ARTÍCULO 115 .- Ocupación de retiros. - Para aprobación de los proyectos urbanos y arquitectónicos (en los usos de suelos residenciales, comerciales e industriales), se hará cumplir que en el 50% de retiro frontal y 50% de retiro posterior sea destinado como suelo permeable, área verde o jardinería.

En ningún caso se permitirá la ocupación de estos retiros con edificaciones, salvo losas de garaje o garitas de vigilancia.

ARTÍCULO 116 .- Retiro frontal en vías principales. – Se aplicará lo que determina la normativa del MTOP vigente

ARTÍCULO 117 .- Portales. - Para los polígonos identificados y asignados con la tipología de edificación con portal, éste será un área considerada como espacio público e integrado al mismo. No se permitirá la ubicación de ningún tipo de mobiliario y objeto que interrumpa la libre movilidad peatonal.

- a) En edificios esquineros, se mantendrán portales en las dos fachadas;
- b) La altura libre del portal será de 3,5 metros, y 2.5 metros de profundidad. En casos en los que las edificaciones aledañas tengan alturas que difieran de lo establecido en esta norma, la edificación nueva se ajustará al portal más alto, siempre que éste se encuentre en el rango de 3 a 4 metros, caso contrario se respetará los 3,5 metros exigidos. En situaciones en las que las dos edificaciones aledañas compartan la misma altura, la nueva edificación se ajustará a éstas siempre que se encuentre en el rango antes indicado, caso contrario, respetará los 3,5 metros exigidos. En las circunstancias donde el ancho (profundidad del portal) de las construcciones aledañas sea de menos de 2.5, la nueva construcción seguirá la misma línea de fábrica que sus colindantes.
- c) Para edificios sobre línea de fábrica con portal, se permitirá balcones con frente a la calle y elementos menores generadores de sombra como toldos o chazas de hasta 1 metro de proyección sobre la calle.

ARTÍCULO 118 .- Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,00 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros.

Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Para predios que colinden con ríos, esteros, quebradas o taludes fuertes, los cerramientos se implantarán respetando las fajas de seguridad correspondientes, lo que garantiza el acceso y el mantenimiento de los cauces naturales.

ARTÍCULO 119 .- Volados. Según los riesgos de seguridad y normativa de la CNEL, son elementos contruidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3.00 metros desde el nivel de la acera, siempre que respeten el retiro mínimo de los cables según lo indica las regulaciones de la CNEL; pueden ser hasta 1.20 m. de la línea de fábrica y siempre que el ancho de la vía sea superior a 10 m. En caso que la vía sea menor a 10 m., los volados serán de 0.80 m.

Los balcones o voladizos deberán mantener el retiro mínimo de 3.00 metros desde la línea medianera del predio. Tales elementos no podrán ocupar ni los retiros laterales ni los posteriores. Se permitirán volados frontales de 1.50 m. en planta alta en sectores donde el retiro frontal sea igual a 3.00 m.

ARTÍCULO 120 .- Ocupación provisional. - Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables, y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

ARTÍCULO 121 .- Taludes. - Cuando un lote límite con un talud mayor a 30° la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior. Esta longitud podrá ser menor cuando la pendiente sea menor a 30°, demostrándose la estabilidad con justificativos técnicos y obras de prevención.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, previo informe técnico de la Dirección responsable de la Gestión Territorial.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior e inferior libre de humedad.

ARTÍCULO 122 .- Cortes y Nivelaciones. - Es responsabilidad del propietario o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes, rellenos o nivelaciones de suelo que se realicen para las construcciones y evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, para lo que se deberá presentar a la Dirección responsable de la Gestión Territorial, el estudio de estabilización de taludes y el sistema de estabilización elaborado por el técnico competente.

ARTÍCULO 123 .- Rellenos y Escombreras. - La recolección, transporte y disposición de los escombros, resultantes de una actividad civil o de un movimiento de tierras autorizado, es de responsabilidad de sus productores.

Los escombros que no puedan ser utilizados al interior del predio para su nivelación y que no sean objeto de un programa de recuperación y aprovechamiento, deberán ser dispuestos adecuadamente en escombreras cuya ubicación haya sido previamente definida y autorizada por el GAD Municipal, sitios que deberán contar con un manejo técnico y un sistema de drenaje y estabilización.

Cualquiera sea fuese el régimen de propiedad, se prohíbe el relleno de predios, depresiones, laderas o cauces naturales (ríos, playas, esteros y quebradas) sin estudios técnicos y medidas de prevención, quedando bajo la responsabilidad de propietarios, promotores y generadores, las afectaciones que se ocasionen a la comunidad, naturaleza y ambiente

SECCIÓN SEGUNDA

FRANJAS DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 124 .- Quebradas. - La franja mínima de protección de las quebradas será de diez metros a partir del borde superior. En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la Dirección de Avalúos y Catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios, en los siguientes casos:

- a) Si la pendiente es de más de 30 grados e inestable, la franja de protección será de no menos de 20 m.

- b) Si la pendiente es menor a 30 grados la franja de protección será de al menos 10 m.
- c) En caso de quebradas o esteros rellenados y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones. Se aclara que, bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del GAD MUNICIPAL, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de necesidad técnica y social que justifique realizar la intervención para habilitación de espacios públicos recreacionales o área verde.

ARTÍCULO 125 .- Cuerpos de agua, esteros, ríos, lagunas y playas. -

Son áreas de protección las superficies que bordean los cuerpos de agua, sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, u ocupadas por éstos. Ello incluye:

- a) Los lechos de los cuerpos de agua.
- b) Franjas de **15 metros**. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja se extenderá a **20 metros**.,
En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden a:
 - i. Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud;
 - ii. Fajas de **20 metros** de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua; y
 - iii. Para el caso de cauces de ríos, esteros o quebradas en los que se han construido alcantarillas de paso de vía o alcantarillado de cajón, y se los haya o no rellenados, se respetarán las correspondientes fajas de seguridad considerando el borde superior del talud original del cauce.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, esteros, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

PARÁGRAFO 1RO.**FRANJA DE PROTECCIÓN DEL RÍO**

ARTÍCULO 126 *.-Franja de Río.* – Corresponde al terreno adyacente a la ribera de los ríos, mantienen alta humedad en el suelo, ideales para la existencia de ecosistemas ribereños. Se mantendrá una franja de protección de 20 metros de ancho de uso público, medidos horizontalmente desde la ribera, constituyéndose en retiro obligatorio.

a) Prohibiciones en la franja de los ríos:

- i.** En esta franja se prohíbe el fraccionamiento.
- ii.** No se permitirá ningún tipo de construcción particular; esta franja estará destinada para la recuperación de vegetación y ecosistemas de ribera.
- iii.** Se permite las construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos.

b) Para zonas no intervenidas dentro de esta franja: corresponde a zonas en donde existe poca o ninguna construcción actualmente.

- i.** Se podrá realizar senderos, ciclo vías, con materiales vernáculos y mobiliarios ecológicos y removibles, que no representen obstáculos.
- ii.** Excepcionalmente, se permitirá la construcción ecológicas como infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, previa una aprobación técnica que considere criterios de riesgos, hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos, que aporte a la sostenibilidad de la zona, mediante inversión pública o mixta de acuerdo a las condicionantes demitidas por la Dirección de Gestión Territorial o quien haga sus veces.

c) Para zonas intervenidas dentro de esta franja: corresponde a zonas en donde existen construcción actualmente.

- i. Se prohíbe permisos para construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones, para todo tipo de edificación, se prohíbe el fraccionamiento.
- ii. Se permitirá construcciones ecológicas, infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos., que promuevan el ecoturismo.

ARTÍCULO 127 .- **Aguas subterráneas.** - Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo o las aguas subterráneas.

Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para encarar tales riesgos en caso de ocurrir. Tales estudios deberán ser conocidos y aprobados por la Empresa de Agua o quien haga sus veces, MAATE.

Las fosas sépticas domésticas sólo serán autorizadas previo estudio de que no contaminarán aguas subterráneas.

Toda actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos deberá contar con un sistema de tratamiento de los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

ARTÍCULO 128 .- **Edificabilidad en Zonas de Riesgo.** - Son los territorios con alta exposición y alta susceptibilidad frente a una amenaza, cuyas condiciones desfavorables, no permiten el desarrollo seguro de los pueblos y en este son necesarios adoptar políticas e implementar medidas para reducir los riesgos en el territorio.

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

El COOTAD en su Disposición General en su disposición Décimo Cuarta, artículo 63, (reformada) establece que "por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas"

Las Resoluciones y Alertas emitidos por la SNGR al igual que los Avisos, Boletines y Mapas Temáticos de Riesgo son mandatorios, en tal virtud el GAD Municipal en lo referente a Riesgos por Susceptibilidad a Movimientos en Masa y Susceptibilidad a Inundaciones se sujetará y actuará apegado a los documentos cartográficos oficiales generados por la SNGR y los utilizará para la identificación de amenazas, la determinación de niveles de riesgo para zonificación territorial y ubicación de asentamientos humanos.

SECCIÓN TERCERA

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 129 .- **Localización de viviendas de interés social.** - Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

Los programas de vivienda de interés social se sujetarán al uso de suelo, zonificación y lote mínimo para estos programas contenidos en la presente normativa. Las viviendas de interés social deberán cumplir con COS de 60% y COS total de 120%, un retiro frontal mínimo de 3 metros.

Excepcionalmente se podrá implantar o desarrollar proyectos de interés social en el suelo rural, cercano a la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales rurales, centros poblados, recintos o comunidades dispersas, considerando las normativas de urbanización en suelo urbano del PUGS. El lote mínimo para este tipo de proyectos será de 150 m².

El proyecto se ejecutará siempre y cuando los motivos de la reubicación sean por afectaciones de riesgo natural o antrópico identificado por el SNGR y autorizado por el GAD Municipal. El desarrollo de las mismas se realizará en coordinación con la entidad rectora de la política pública de Vivienda y Ministerio de Agricultura y Ganadería.

SECCIÓN CUARTA

CONJUNTOS HABITACIONALES

ARTÍCULO 130 .- **Nuevos Conjuntos Habitacionales.** - Al desarrollar nuevos conjuntos habitacionales, tanto el sector público como el inversionista privado priorizarán a las personas y al espacio público, y luego a las edificaciones que lo enmarcan. Los conjuntos habitacionales o urbanizaciones se sujetarán a los siguientes principios:

- a) Fachadas activas: Deberán mantener, al menos el 30% de su perímetro colindante con calles o plazas como espacio comercial

o de oficinas, creando lugares seguros y atractivos para el peatón en el retiro, generando vida pública durante el día y la noche. Se usará el portal y/o arbolado urbano, mejorando así la calidad estética del paisaje urbano. En caso de ser urbanizaciones cerradas en línea costera, estas dejarán de manera obligatoria espacio para el acceso público hacia las playas.

- b) Cerramiento: En los nuevos proyectos habitacionales, los muros perimetrales que no correspondan a fachadas vivas (70% del perímetro en contacto con la calle) podrán combinar cerramientos opacos con cerramientos transparentes. Los cerramientos opacos no podrán superar los 10 metros antes de ser alternados por un cerramiento transparente de similar longitud; y
- c) Respetarán las demás normas consignadas en esta Ordenanza Municipal.

SECCIÓN QUINTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 131 .- **Declaratoria de propiedad horizontal.**- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio comunal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios, para lo cual se sujetarán a las normas establecidas en la Ley de propiedad horizontal y su reglamento.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada por el GAD Municipal y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a 10000 m²; con una tolerancia del 10% en el área.

ARTÍCULO 132 .- **Edificios en régimen de propiedad horizontal.** - Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes. Además, por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente.

- b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.
- c) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores, se realizará de acuerdo a las normas de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL).

ARTÍCULO 133 .- **Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.** - Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las zonas de expansión urbana, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificado y a la zonificación del polígono urbano.

SECCIÓN SEXTA

MOVILIDAD NO MOTORIZADA

ARTÍCULO 134 .- **Red de Ciclo vías.** - Se clasifican de la siguiente manera:

- a) **Ciclo vía urbana:** Destinada al tránsito ciclista interurbano compuesta de ejes primarios en vías expresas y arteriales que conectan los diversos sectores con el centro de la ciudad y ejes transversales complementarios en vías secundarias.
- b) **Ciclo vía recreativa:** Destinada al tránsito recreativo en parques y zonas protegidas.

ARTÍCULO 135 .- **Diseño de Ciclo vías.** - El sistema de conectividad incluirá ciclo vías que conecten los principales equipamientos y servicio:

- a) **Unidireccionales:** Tendrán dimensiones de 0,7 a 1,2 metros de ancho. Las ciclo vías unidireccionales pueden estar protegidas del tráfico vehicular por un carril de estacionamiento o un parterre elevado. La vía podrá estar a nivel de la carretera, levantado completamente al nivel de la acera, o parcialmente levantado con un borde de montaje intermedio.
- b) **Bidireccionales:** tendrán dimensiones de 1,4 a 2,5 metros de ancho. En ciclo vías bidireccionales se podrán situar en un lado o en el

centro de la calle. Las dos direcciones del ciclo vía estarán separadas por una línea discontinua pintada.

ARTÍCULO 136 .- **Circulación peatonal.** - En las zonas donde se exige le uso del portal, la red peatonal estará conformada por corredores cubiertos por soportales de 3 metros de ancho, y en las demás zonas con veredas peatonales protegidas por árboles. Las vías peatonales, incluyendo los pasos cebra, y los ingresos a edificios públicos y privados de servicio público, garantizarán acceso universal.

CAPITULO IX

CONSULTAS Y ACLARATORIAS

ARTÍCULO 137 .- **Consultas aclaratorias de especificaciones de orden técnico.** - La Dirección responsable de la Gestión Territorial o quien haga sus veces, se encargará de absolver y resolver consultar aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación, los estándares urbanísticos y normas de arquitectura.

ARTÍCULO 138 .- **Protección a la autorización de habilitación de suelo.** - Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente autorización otorgada por instancia administrativa municipal competente, bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior respecto de la zonificación anterior aprobada. Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no quebranten derechos subjetivos.

Esta disposición no será aplicable, si la autorización caducó o si la garantía respectiva no estuviere vigente.

ARTÍCULO 139 .- **Protección a las autorizaciones de edificación.** - Los derechos de los propietarios de los predios que cuenten con aprobación de planos o con la correspondiente autorización para la edificación o de propiedad horizontal vigentes, y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior, no la perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta cambie los parámetros de edificabilidad autorizados.

Esta disposición no será aplicable, si contándose con la autorización municipal correspondiente, no se ha iniciado la obra principal, en su plazo de vigencia, o si la garantía ha caducado.

CAPÍTULO X

DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION ADMINISTRATIVOS

SECCIÓN PRIMERA GESTIÓN INSTITUCIONAL

ARTÍCULO 140 .- **Gestión de la planificación.** - Para la gestión de la planificación, el GAD Municipal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como expropiaciones, reestructuraciones parcelarias, compensaciones, así como, convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades, y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo nacional y municipal.

ARTÍCULO 141 .- **Gestión Territorial.** - Para la habilitación del suelo y la edificación, el GAD Municipal cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar permisos, planos, subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de Gestión Territorial, de conformidad con el correspondiente orgánico de gestión organizacional por procesos del GAD Municipal.

ARTÍCULO 142 .- **Informes para habilitar el suelo y la edificación.** - Los instrumentos de información básicos, para la habilitación de suelo y la edificación son:

- a) El Informe de Regulación Municipal (Línea de Fábrica); y,
- b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, y de sr necesario el Informe Técnico.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan, ni extinguen derechos, en tanto constituyen, la aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes, a un caso concreto.

ARTÍCULO 143 .- **Informe de Regulación Municipal.** - Es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio;

- b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales;
- c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos.
- d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de aeropuertos, y otros que fueren necesarios; y,
- e) Informe de factibilidad de dotación de servicios.

ARTÍCULO 144 .- **Informe de Compatibilidad de Usos.** - Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos, compatibles, restringidos o prohibidos, para la implantación de usos y actividades en los predios de la circunscripción territorial cantonal.

Este informe se emitirá, conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el PUGS; así como, de los instrumentos de planificación complementarios que se expidan en aplicación de esta Ordenanza Municipal.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 145 .- **Del control territorial.** - La actuación del GAD Municipal, en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administradas reguladas por la presente Ordenanza Municipal, estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación y estándares urbanísticos y normas de arquitectura, así como, restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídica municipal.

ARTÍCULO 146 **Objetivos del control territorial.** - El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

- a) Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Cantón, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y estándares urbanísticos y normas de arquitectura;
- b) Verificar que todas las obras de habilitación de suelo y edificación en el Cantón, estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes autorizaciones urbanísticas, emitidas por la Dirección de Gestión Territorial; y,

- c) Arbitrar, las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por el GAD Municipal, a través de las entidades administrativas municipales competentes, según corresponda.

El propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio de las obras, el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que el GAD Municipal, planifique los controles respectivos.

La falta de notificación del promotor o constructor no inhibe la responsabilidad del GAD Municipal de realizar los controles respectivos en cualquier momento.

ARTÍCULO 147 .- De la publicación de la obra. - En toda construcción que se ejecute en el Cantón, se deberá publicar los números de aprobación de planos, la autorización urbanística, así como, el nombre del profesional responsable de la obra. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la obra.

La falta de publicidad de esta información, generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario, podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y autorizaciones, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos, podrá reiniciar la obra de inmediato.

ARTÍCULO 148 .- *Instrumentos institucionales de control territorial.* - Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la edificación los siguientes: controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

ARTÍCULO 149 .- *Controles obligatorios.* - Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación de suelo y edificación, el GAD Municipal, a través del órgano municipal competente, realizará los controles en los términos previstos en la normativa municipal vigente.

La acreditación de que la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la autorización municipal urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y apta su destino específico, se realizará a través del certificado de habitabilidad, de acuerdo con la normativa municipal vigente; sin que este certificado habilite al administrado para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente.

ARTÍCULO 150 .- **Supervisión Técnica de control territorial.** - La Dirección responsable de la Gestión Territorial, como órgano competente municipal, coordinará con los Agentes de Control Municipal, el proceso de control territorial. Compartirá informes semestrales del trabajo conjunto.

ARTÍCULO 151 .- **Inspecciones Especiales.** - Se podrá realizar inspecciones por parte de la Dirección de Gestión Territorial y otras instancias administrativas municipales, por solicitud del legislativo o a pedido del Alcalde, ante cualquier requerimiento.

CAPITULO XI

REGIMEN SANSIONATORIO

SECCIÓN PRIMERA

NORMAS GENERALES AL RÉGIMEN SANCIONADOR

ARTÍCULO 152 .- **Potestad Sancionatoria.** - La Dirección responsable de la Gestión Territorial o quien haga sus veces tendrá la potestad administrativa competente para establecer y sancionar las infracciones previstas en la LOOTUGS y en la presente Ordenanza Municipal, cometidas por personas naturales o jurídicas, instituciones públicas y/o privadas, nacionales o extranjeras en el territorio cantonal, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

Para efectos del presente artículo, se regirá por el reglamento que regula el proceso sancionatorio y la tipicidad de faltas territoriales que se genere para el efecto

ARTÍCULO 153 .- **Prescripción.** - Las acciones para sancionar las infracciones previstas en la Ley y la presente Ordenanza Municipal, prescribirán en el plazo de cinco (5) años en concordancia con el artículo 399 del COOTAD, contados a partir del informe motivado por el órgano administrativo municipal competente, que evidencie la infracción cometida. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se cometió.

SECCIÓN SEGUNDA

CONTROL TERRITORIAL

ARTÍCULO 154 .- **Instrumentos para el control territorial.** - Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- a) Inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones.
- b) Sanciones.

ARTÍCULO 155 .- **Permisos.** Se precisa de permiso para:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada de edificaciones existentes y demoliciones, aún ejecutados por órganos o entidades del sector público.
- b) Obras públicas.
- c) Construcción y ocupación de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

ARTÍCULO 156 .- **Responsabilidad por las infracciones.** - Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, inclusive en el caso de personas jurídicas o naturales que actuaron a su nombre o por ella. Será igualmente responsable de cualquier sanción, multa, etc. el arquitecto, ingeniero o empresa constructora de la obra en ejecución hasta que, se presente un documento a la dependencia responsable del control Territorial donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes, e inmediatamente se notificará al propietario quien deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

ARTÍCULO 157 .- **Obligación de reparar el daño causado.** - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción, o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

ARTÍCULO 158 .- **Circunstancias agravantes.** - Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

ARTÍCULO 159 .- **Procedimiento.** - Las infracciones, sanciones y multas se aplicarán conforme lo establecido la normativa específica para procedimientos sancionatorios que para el efecto se genere.

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a varios responsables por una misma infracción, son independientes.

Las aplicaciones de sanciones administrativas son independientes, y no obsta la instauración de procesos penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

ARTÍCULO 160 **- No Cumplir con los Deberes del Propietario del Suelo Urbano y Rural.** – Es infracción, cuando el o los propietarios no cumplan con las responsabilidades que se enumeran en esta Ordenanza Municipal. Después de ser notificado tendrá un tiempo perentorio para ejercer su derecho a la legítima defensa, y una vez verificado el incumplimiento, deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes, el o los propietarios del suelo. Si en ese lapso no cumpliera, el GAD Municipal cobrará por la vía coactiva el valor total del cometimiento de la infracción, más el costo por la realización de las obras que le GAD Municipal realice, según un avalúo realizado por un profesional de la instancia administrativa competente municipal.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación por cada árbol talado deberá plantar TRES (3) de las mismas características que taló.

CAPITULO XII

GESTION DE SUELO

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 161 **- Gestión de Suelo.** - Los sistemas generales se adquirirán mediante expropiación, cesión gratuita de acuerdo a la Ley o cualquier otro título. Si el ámbito de su ejecución es de polígono de intervención territorial, sector de tratamiento (instrumentos de planeamiento) o unidad de actuación, es decir, integrando un conjunto de predios, los estándares de cesión se aplicarán en el total del área abarcada para los propósitos que especifiquen los informes de actuación urbanística o según lo indique el instrumento de planificación que para el efecto aplique, de acuerdo a las disposiciones de estas Ordenanza Municipal.

Los propietarios deberán incorporar en la propuesta de fraccionamiento las vías estructurantes, áreas verdes y equipamientos conforme a los lineamientos establecidos en la presente normativa.

Los sistemas pertenecientes a un suelo rural de expansión urbana, que no estén dentro de un sector a desarrollar mediante plan parcial, serán ejecutados por el método de negociación se estime adecuado el GAD Municipal, y aquellos que se encuentren dentro de un plan parcial,

podrán ser ejecutados total o parcialmente por expropiación sin previo Plan Parcial, siempre que sea iniciativa pública para el interés general. Los sistemas pertenecientes a suelo urbano, que no se encuentren dentro de un plan parcial, se podrán ejecutar total o parcialmente por expropiación sin previo Plan Parcial, siempre que sea iniciativa pública para el interés general.

ARTÍCULO 162 .- Alcance de las obligaciones de ejecución de obras.

- En los Polígonos considerados de desarrollo y en suelo urbano no consolidado, como norma general pero no exclusiva, la ejecución de las obras viales generales y su correspondiente red de infraestructura, cuando no estén ejecutadas, le corresponderá al GAD Municipal.

La ejecución de las obras de vías locales y sus correspondientes redes terciarias de infraestructura, estarán a cargo del promotor inmobiliario.

Cuando las obras se ejecuten en suelo urbano consolidado, el urbanizador ejecutará las obras de infraestructura, de vías, equipamientos y áreas verdes, de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD.

**SECCIÓN SEGUNDA
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

ARTÍCULO 163 .- Fraccionamientos, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se sujetará a las disposiciones sobre el uso del suelo establecido en la presente normativa.

Para efectos del Plan de Uso y Gestión del Suelo se contemplan las siguientes definiciones:

- a) Fraccionamiento por subdivisión:** es la división del suelo de 2 hasta 10 lotes, con frente a una vía pública existente, proyectada por el Sistema de conectividad vial o planificada por el propietario para acceso a los lotes resultantes.
- b) Fraccionamiento por urbanización:** es la división del suelo más de 10 lotes, correspondientes a proyectos urbanísticos de lotes con servicios o conjuntos habitacionales. También se incluyen fraccionamiento para condominios estableciendo áreas comunes y propiedad horizontal, según lo determina la ley correspondiente.
- c) Partición judicial y extrajudicial:** En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la

municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo.

Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

d) Fraccionamiento agrícola: Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al PDOT Cantonal aprobado por el respectivo Concejo.

ARTÍCULO 164 .- Superficie mínima para los fraccionamientos por subdivisión, urbanización, partición judicial y extrajudicial. -

Las superficies mínimas para fraccionamientos por subdivisión; urbanización, incluyendo los proyectos de interés social calificados por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda; partición judicial y extrajudicial, se sujetarán a lo establecido en los artículos correspondientes a los lotes y frentes mínimos para suelo urbano y rural.

Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada con la finalidad de compensar el área útil en relación a los retiros establecidos.

Estas superficies mínimas aplican también para la legalización de terrenos mostrencos que se localicen dentro del suelo urbano y en sectores consolidados podrá ser inferior al lote mínimo determinado en la presente Ordenanza, pero en ningún caso será menor al 10% de tolerancia de la superficie establecida como lote mínimo.

Los proyectos de urbanización que resulte de la aplicación de procedimiento de regularización de asentamiento de hecho se sujetarán a la normativa específica aprobada para el efecto.

No se concederán ningún tipo de fraccionamiento, ni legalización de terrenos mostrencos en predios localizados en suelo rural de expansión urbana, hasta su habilitación según las etapas de incorporación establecidas por cuatrienio, con la aprobación del plan parcial correspondiente.

ARTÍCULO 165 .- **Unidades de Actuación Urbanística.** - Una unidad de actuación es la unidad de gestión, actuación o ejecución de un plan. Se trata de un área de gestión donde entran uno o varios inmuebles, para compensar en ella el equilibrio de beneficios y cargas. Se trata de que en su interior se compensen los aprovechamientos urbanísticos o beneficios con las afectaciones y cargas, derivadas del planeamiento.

Cada propiedad deberá tener un equilibrio final después del desarrollo de la unidad de actuación. Esto supone que este instrumento se aplica a afectaciones o aprovechamientos singulares que requieran de compensación y en donde sea útil o necesario el reajuste de los predios, la integración parcelaria o la cooperación entre partícipes, para adaptar la forma física de las mismas a las determinaciones normativas del plan. Para hacer efectiva esta compensación se podrá, en cada caso, recurrir al "reajuste de predios o integración parcelaria". Esta decisión la toma el GAD Municipal en función de su rol de administración actuante.

ARTÍCULO 166 .- **Delimitación de unidades de actuación urbanística.** - Las normas de delimitación, procedimiento, modalidades y condiciones son:

- a) El derecho de aprovechamiento urbanístico o beneficio es directamente proporcional a la superficie real de las propiedades que entran en la unidad de actuación, dado que el derecho de propiedad es equivalente a su superficie por la edificabilidad básica. Para ese cálculo será necesario un plano de la topografía real de cada una de las propiedades existentes, en el momento de la delimitación de la unidad de actuación, que deberá ser firmado por un técnico competente y por los propietarios de las parcelas o lotes existentes.
- b) Los aprovechamientos y las cargas se deberán calcular, compensar y aplicar en función de esas superficies. Aunque se pueden ajustarse a cantidades en más o en menos con una tolerancia de un 5%; compensando esa diferencia con el pago equivalentes al valor catastral oficial de esas superficies, en el momento de la delimitación, esto tendrá efectos de anuncio de proyecto.
- c) La compensación supone obtener superficies de suelo y de edificabilidades en los predios o lotes finales, que se adapten a la forma física del plan, dentro de esa tolerancia del 5%. En función de esos porcentajes de derechos y de adjudicación final de los aprovechamientos, se pagarán las cargas con esa misma proporción.
- d) La delimitación requiere un doble trámite de aprobación por el GAD Municipal. Un acuerdo previamente al inicio del procedimiento y otro al final después de su información pública. Para delimitar una unidad de actuación hay dos procedimientos:

- i. El GAD Municipal delimite la unidad de actuación urbanística, en el propio plan o mediante un expediente posterior. A estos efectos esta figura de gestión tiene la consideración de un plan complementario.
 - ii. Que una o varias propiedades o un desarrollador, en este caso, en nombre de más de la mitad de las propiedades de una unidad de actuación, como mínimo un 51% de la superficie real del ámbito, aporten un proyecto de delimitación al GAD Municipal. Sin embargo, éste tiene la facultad de aprobación o rectificación de la propuesta y se tramita como el caso anterior.
- e)** El proyecto de unidad de actuación, aprobado con rectificaciones voluntarias o impuestas por el GAD Municipal, dentro de la proporcionalidad a los derechos básicos, establecida en el numeral a) del presente artículo, se aprueba administrativamente. Pero se debe registrar siguiendo los procedimientos oficiales. La aprobación supone dos cosas: la sustitución de las propiedades originales por las nuevas resultantes de la unidad de actuación, en su caso. Así mismo, supone que las cargas de los costes de urbanización o de indemnización a otras propiedades son obligaciones reales como afectaciones urbanísticas de las propiedades.
- f)** Afectaciones con cesión gratuita obligatoria de los sistemas y pago de las cargas: Serán de cesión obligatoria y gratuita las superficies de cada propiedad que no superen en ningún caso el 35% de la superficie inicial de la misma. Pero también, serán de cesión gratuita y obligatoria, si son fruto de la compensación derivada de la unidad de actuación, aunque el porcentaje sea mayor al citado. Para calcular esto se debe computarizar si el exceso de cesión obligatoria es compensado por aprovechamiento urbanístico. Esto es así: una edificabilidad total equivalente a multiplicar la edificabilidad básica, correspondiente al polígono, por la superficie total inicial de la propiedad.
- g)** Unidades de actuación voluntarias. Se acepta actuaciones privadas que compensen voluntariamente beneficios y cargas, si mantiene el equilibrio de beneficios y afectaciones, cesiones y cargas urbanísticas. En cuyo caso también debe haber junto al proyecto la unidad el correspondiente proyecto de urbanización. Esta fórmula voluntaria también se puede aplicar a las fórmulas de integración inmobiliaria o de cooperación entre partícipes, que incorporen documentos equivalentes. Siempre mediante el mismo procedimiento de aprobación oficial.

ARTÍCULO 167 .- Documentación requerida para desarrollar una Unidad de Actuación. -

- a)** Un proyecto compuesto de una memoria;

- b) Anexo de los cálculos de derechos iniciales y de equilibrio final de beneficios y cargas;
- c) Planos o mapas de la ordenación del plan, ídem de las tierras iniciales a escala topográfica adecuada para medir y diferenciar las propiedades, con las superficies básicas en metros cuadrados (m²) (firmado por un técnico competente y también por los propietarios que impulsen la unidad de actuación); y, ídem de los lotes, parcelas o tierras finales resultantes; y,
- d) Por último, deberán constar claramente las superficies destinadas a sistemas urbanos que se ceden como resultado de la unidad de actuación.

ARTÍCULO 168 .- Banco de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este, para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la normativa vigente.

La gestión para la adquisición de banco de suelo, será financiado por el capital derivado de las cesiones de suelo, de las contribuciones especiales por mejora, y de la concesión onerosa de derechos.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal, podrá transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos, así como reservarlo para sistemas urbanos o destinados para desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

ARTÍCULO 169 .- Construcción prioritaria. - El GAD Municipal, en sus planes complementarios y la normativa que los desarrollará, determinará zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o contruidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico, en un plazo que no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. Se aplicará la construcción prioritaria en los predios donde se requiera fomentar la compactación de la ciudad.

ARTÍCULO 170 .- Concesión onerosa de derecho. - Es un instrumento de gestión de suelo para el financiamiento del desarrollo urbano. Se aplicará cuando:

- a) Se transforma suelo rural en urbano;
- b) Se transforma suelo rural en rural de expansión urbana;
- c) Cuando se modifican los usos generales de suelo; y,
- d) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Para la aplicación de la concesión onerosa de derechos, se establecerá un procedimiento complementario, una vez aprobada la presente normativa.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Colaboración interadministrativa para la formulación y tramitación de planes. - El GAD Municipal, podrá constituir mancomunidad o consorcio para ejercer sus competencias en la materia, de conformidad con lo dispuesto en el COOTAD.

SEGUNDA. - Infracciones cometidas por notarios. - Las infracciones a esta Ordenanza Municipal, que sean cometidas por las/los notarios/rias, serán juzgadas por el Consejo Nacional de la Judicatura, como error inexcusable, conforme lo dispuesto por la Disposición General Cuarta de la LOOTUS.

TERCERA. - Firma de un profesional. - Los instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística, planos arquitectónicos, y demás instrumentos técnicos regulado por la LOOTUGS y la presente Ordenanza Municipal, serán suscritos obligatoriamente por un profesional con título de tercer nivel avalado por la SENESCYT, en arquitectura, ingeniería civil o especialista en la materia, según corresponda.

CUARTA. – Casos No Previstos. - En todo aquello que no coste de manera específica en la presente Ordenanza Municipal, serán resueltos por el Concejo Municipal, previo informe técnico motivado elaborado por la Dirección de Gestión Territorial. En todo caso, se aplicará la normativa pertinente del COOTAD, la LOOTUGS y demás normativa conexas vigente, nacional o municipal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Dispóngase a la Dirección de Gestión Territorial, para que, en coordinación con la Dirección de Comunicación y Desarrollo Comunitario, o quien hagan sus veces; socializar los contenidos del PDOT y PUGS con la ciudadanía, a través de los mecanismos de participación ciudadana establecidos para el efecto; una vez que se levante el Estado de Excepción en todo el territorio nacional, emitido mediante Decreto Ejecutivo No. 1074 el 15 de junio de 2020.

SEGUNDA.- Encárguese a la Dirección de Gestión Territorial o quien haga sus veces, para que en el plazo de 120 días a partir de la sanción y publicación de la presente Ordenanza Municipal, presente para conocimiento y aprobación del pleno del Concejo Cantonal, los

instrumentos de planificación complementarios, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el PUGS, en concordancia con el artículo 13 de la LOOTUGS y el segundo inciso del artículo 10 de su Reglamento. Los planes complementarios no podrán modificar los PDOT y PUGS.

TERCERA.- Dispóngase a la Dirección de Gestión Territorial o quien haga sus veces, para que en el plazo de 120 días contados a partir la sanción de la presente Ordenanza Municipal, presente a la Comisión respectiva, para el inicio del trámite de aprobación del Concejo Cantonal, el informe que contenga el instrumento de gestión de suelo referido a la determinación de las zonas que deban ser objeto de un proceso de “declaratoria de regularización física y legal de forma prioritaria”, para lo cual deberá observarse lo establecido en el artículo 76 de la LOOTUGS.

CUARTA.- Dispóngase a la Dirección de Gestión Territorial o quien haga sus veces, para que en el plazo de 120 días contados a partir la sanción de la presente Ordenanza Municipal, presente a la Comisión respectiva, para el inicio del trámite de aprobación del Concejo Cantonal, el informe que contenga los siguientes instrumentos de gestión de suelo para la regular el mercado de suelo: la determinación de las zonas que deban ser “declaradas como zonas especiales de interés social”, el “banco de suelo”, para proyectos de vivienda de interés social; y las zonas para “la relocalización de asentamientos humanos en riesgo no mitigable”, conforme lo establecido en la LOOTUGS artículos 66 y 70 respectivamente.

QUINTA. – Dispóngase a la Procuraduría Síndica Municipal o quien haga sus veces para que, en plazo de 120 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza Municipal, presente a la Comisión respectiva, para el inicio de trámite de aprobación del Concejo Cantonal, el procedimiento legal complementario, para la aplicación de la concesión onerosa de derechos.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Deróguese toda normativa municipal que se contraponga a los contenidos de la presente Ordenanza Municipal, de manera expresa las siguientes Ordenanzas Municipales:

DISPOSICION DEROGATORIA PRIMERA. - Deróguese la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA**, promulgada el miércoles 03 de agosto de 2022;

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia, a partir de su sanción y publicación en la Gaceta Oficial del GAD Municipal y dominio WEB institucional, sin perjuicio de su posterior publicación en el Registro Oficial,

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, a los doce días del mes de enero del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**IRIS GRISELDA
CEVALLOS
MENDOZA**

**JUAN CARLOS
SALAZAR
ZAMBRANO**

Firmado digitalmente
por JUAN CARLOS
SALAZAR ZAMBRANO
Fecha: 2023.01.12
11:33:32 -05'00'

Sra. Iris Griselda Cevallos Mendoza
ALCALDESA SUBROGANTE DEL
CANTÓN JAMA

Abg. Juan Carlos Salazar
Zambrano
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL GAD JAMA

RAZÓN: Juan Carlos Salazar Zambrano, Secretario General del Concejo Municipal del GAD Jama, **CERTIFICA:** que la “**ORDENANZA MUNICIPAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA**”; fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Jama, en dos sesiones ordinarias de Concejo realizadas los días jueves 27 de octubre de 2022, y miércoles 02 de noviembre de 2022, en primera y segunda instancia, respectivamente; misma que es enviada a la señora Alcaldesa, Subrogante; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Jama, a los doce días del mes de enero del año dos mil veintitrés.

JUAN
CARLOS
SALAZAR
ZAMBRANO

Firmado digitalmente
por JUAN CARLOS
SALAZAR ZAMBRANO
Fecha: 2023.01.12
11:34:20 -05'00'

Abg. Juan Carlos Salazar Zambrano
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL GAD JAMA

SRA. IRIS GRISELDA CEVALLOS MENDOZA, ALCALDESA SUBROGANTE DEL CANTÓN JAMA. - Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado cuerpo legal y toda vez que dicha normativa es acorde con la Constitución de la República y no contraviene ninguna disposición legal, **SANCIONO** expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento de los habitantes de Jama y el país. -

Jama, a los doce días del mes de enero de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**IRIS GRISELDA
CEVALLOS
MENDOZA**

Sra. Iris Griselda Cevallos Mendoza
ALCALDESA SUBROGANTE DEL CANTÓN JAMA

Certifico: Que la Sra. Iris Griselda Cevallos Mendoza, Alcaldesa Subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, sancionó la **"ORDENANZA MUNICIPAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA"**

el 12 de enero de 2023.

Lo certifico. -

JUAN CARLOS
SALAZAR
ZAMBRANO

Firmado digitalmente
por JUAN CARLOS
SALAZAR ZAMBRANO
Fecha: 2023.01.12
11:34:43 -05'00'

Abg. Juan Carlos Salazar Zambrano
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL GAD JAMA



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 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.