



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ACTUALIZACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA CIUDAD DE COLIMES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Administración Descentralizada, COOTAD, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS; señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de 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; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el Buen Vivir, y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

En la "ORDENANZA DE ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL MARCO DE LA EMERGENCIA DE LA PANDEMIA COVID-19", que fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Colimes en dos debates en sesiones del Concejo Municipal de Colimes del trece y catorce de mayo del 2020 en su Artículo 9.- "Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- 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, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros".

Para la actualización de este plan se establece un análisis técnico de uso y ocupación; considerando las dinámicas actuales y las variables como: conflictos de uso de suelo, áreas y márgenes de protección y conservación, topografía, trazados viales, riesgos y seguridad, cobertura de servicios básicos, emplazamiento de equipamientos, área de influencia de conservación ambiental, área de usos especial, entre otros.

Existe una debilidad en los procesos de: aprobaciones de subdivisiones o lotizaciones, urbanizaciones de forma desordenada en el territorio que responden al interés particular y no a una organización compacta de los asentamientos atendiendo al bien común y a la optimización de los recursos públicos para la dotación de servicios. Se mantienen territorios no delimitados como urbanos cuyo suelo se encuentra subutilizado y sin ningún proceso de consolidación, los mismos que han sido dotados de servicios por parte de la Municipalidad.

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

21 DIC 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Se presentan zonas sin normativas que respondan a la realidad actual respecto al uso y la ocupación del suelo, los mismos que fueron necesarios incorporarlos dentro de la propuesta para organizar la expansión de la ciudad. Existen limitadas herramientas técnicas, normativas y operativas en torno al emplazamiento de grandes equipamientos servicio de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, servicio de agua potable, servicio de electrificación, áreas de recreación y espacios de encuentro común, entre otros, atrayendo nuevas formas de uso y ocupación del suelo, que dificultan una eficiente gestión territorial urbana en sus fases de planificación, regulación, control y sanción. Falta de decisiones políticas contundentes de quienes deben tomarlas, a fin de crear precedentes como demoliciones parciales o totales, desmontajes de cubiertas, retiro de barreras arquitectónicas, entre otras; que denoten la presencia de la autoridad municipal.

Toda esta problemática ha provocado la ampliación de conflictos socio-ambientales y comportamientos inapropiados de la población en torno a la disposición adecuada de los usos como por ejemplo los bares, cantinas, karaokes, discotecas, mecánicas, lavadoras, entre otros.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República establece que: "Las personas tienen derecho de un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

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

Que, el artículo 264, numeral 1 de la Carta Fundamental manifiesta que: "Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias (...): 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural." 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

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, la Constitución de la República en su artículo 415, menciona que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, Artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS establece: "Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las 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 plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación".

Que, en el Artículo 37 del mismo cuerpo legal habla sobre: "Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente.

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo".

Que, el Artículo 43 de la LOOTUGS establece sobre los "Estándares urbanísticos. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Que, el Artículo 83 de la LOOTUGS establece sobre los Usos preexistentes y provisionales. Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se clasifican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 322 consagra la facultad de los concejos municipales, de aprobar ordenanzas.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su Artículo 48 en su segundo párrafo dice: es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos Planes de desarrollo y de Ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada Gestión.

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ACTUALIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA CIUDAD DE COLIMES.

CAPITULO I

DEFINICIONES

Uso del suelo. - El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios (Art. 21 de la LOOTUGS).

Uso general. - Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario (Art. 22 de la LOOTUGS).

Usos específicos. - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido (Art. 23 de la LOOTUGS).

"Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley" (Art. 23 de la LOOTUGS).

Uso principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de la zona (Art. 23 de la LOOTUGS).

Uso complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que señale de forma específica (Art. 23 de la LOOTUGS).

Uso restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, porque se permite bajo determinadas condiciones (Art. 23 de la LOOTUGS).

Uso prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 DIC 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

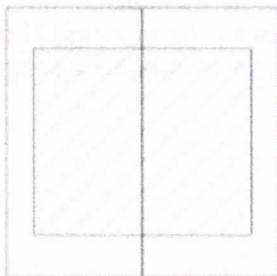
estén previstos como principales, complementarios o restringidos, se encuentran prohibidos (Art. 23 de la LOOTUGS).

Ocupación del suelo. - "La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley" (Art. 24 de la LOOTUGS).

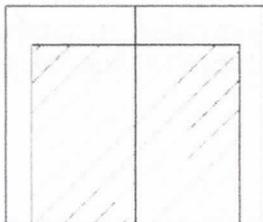
Retiro frontal. - El tipo de implantación de la edificación en el predio hace referencia respecto de la vía y, por tanto, en caso de existir el retiro frontal, éste debe ser determinado.

Tipología o formas de ocupación del suelo. - Se establece si dentro del predio existen o no construcciones y, en el caso de existir, determinar cuántas edificaciones están terminadas y cuantas se encuentran en proceso de construcción. Dentro de éste se incluirá información referente a la forma en que la edificación ocupa el predio sobre el cual se encuentra construido. En atención a la clasificación establecida se tienen los siguientes tipos de implantación:

a. Pareado con retiro. - En este caso la edificación se encuentra adosada a un lado del predio que la contiene, de forma que presenta necesariamente un retiro frontal respecto de la vía de referencia, y retiro respecto a los predios vecinos.



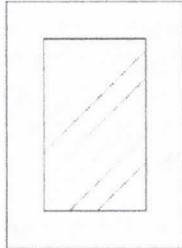
b. Pareada sin retiro. - Semejante al caso anterior, aquí la edificación se encuentra adosada a un lado del predio, pero en este caso la misma se encuentra a línea de fábrica respecto de la vía principal.



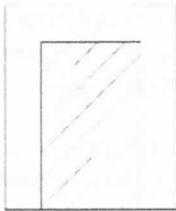


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

c. Aislado con retiro frontal. - En este caso la edificación presenta retiros a todos los lados del predio; es decir no existen edificaciones contiguas a la misma, ésta se ha construido en el interior del predio sin adosarse a alguno de los lados que limitan al mismo de sus vecinos inmediatos.



d. Aislado sin retiro frontal. -Este caso es semejante al anterior puesto que la edificación presenta retiros por todos los lados excepto en el frente del predio, referente a la vía.



e. Continua sin retiro frontal. - Se refiere cuando la edificación se encuentra construida a línea de fábrica, sin retiro frontal y cubre toda la longitud del predio respecto de la vía principal y de la edificación que se encuentre construida más próxima a esta vía.



f. Continua con retiro frontal. - En este caso la edificación al igual que en el anterior cubre toda la longitud frontal del predio, pero ahora, presenta un retiro frontal, el mismo que deberá ser medido para su correcta determinación, al igual que en el caso anterior, esta clasificación se refiere a la edificación que se encuentre construida a la vía de referencia.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES



g. Continúa con portal. - Esta forma de implantación hace referencia cuando el retiro se presenta solamente en la planta baja y a partir de la primera planta alta se ocupa el espacio del retiro con la ayuda de las columnas correspondientes, respecto de la vía de referencia.



Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S). - El Coeficiente de Ocupación del Suelo es la relación aritmética que existe entre la superficie construida en la primera planta (o planta baja) y la superficie total del terreno o predio donde está emplazado el proyecto.

Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S). - El Coeficiente de Utilización del Suelo nos ayudará a establecer el total máximo permitido de metros cuadrados construidos que están cubiertos por una losa. Este coeficiente se expresa "en número de veces" que habrá que multiplicar la superficie de desplante (que obtuvimos con el COS) por el número de niveles, todo ello entre la superficie total del terreno.

Gestión del suelo. - La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo 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 equitativa de las cargas y los beneficios (Art 44 de la LOOTUGS).

Vías expresas (V2). - Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales, nacionales y son soporte del tráfico de paso¹.

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

7

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL

21 DIC 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Vías arteriales (V3). - Sirven de enlace entre vías expresas y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas zonas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a usos residenciales, institucionales, recreativos, productivos, manufactureros, especiales o de comercio en general.

Vías colectoras (V4). - Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas zonas urbanas; por tanto, permiten el acceso directo a usos residenciales, institucionales, gestión, recreativas, comerciales y especiales.

Vías locales (V5). - Conforman el sistema vial urbano menor debiendo conectarse solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal.

Peatonales. - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento.

Ciclovías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 CC. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

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

Equipamiento urbano. - Según la LOOTUGS, 2016 define a los equipamientos como sociales y de servicios; y "son aquellos 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".

CAPITULO II

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto. - La siguiente ordenanza tiene por objeto dictar normativas de uso y ocupación del suelo, con énfasis en las actividades que registran conflictos conocidos como usos especiales a fin de propiciar un desarrollo armónico integral y mejorar la imagen de la ciudad; mientras se actualiza el catastro urbano de la ciudad de Colimes.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Artículo. 2.- Fines criterios y funciones de actuación territorial y de actividad urbanística.

2.1 A efectos de la actuación en el territorio se atenderán a los siguientes fines y criterios:

Fines:

- a) Contribuir a la protección de los espacios y recursos naturales de relevancia ecológica, sean estos públicos o privados.
- b) Promover la utilización sustentable de los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal, acuícola, con especial consideración a los bosques secos de montaña y a los bosques de manglar.
- c) Regular la utilización sustentable de los recursos hidrológicos en procesos y actuaciones urbanísticas.
- d) Regular la explotación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, particularmente de los extractivos, mineros y energéticos.
- e) Contribuir a la preservación del patrimonio natural, paisajístico, cultural, urbanístico y arquitectónico.

Criterio:

- a) El equilibrio de las actividades en el territorio, basado en la diversidad y complementariedad de aquellas.
- b) La armonía entre los requerimientos del desarrollo económico y social y la conservación del medio natural y urbano.
- c) La subsidiariedad como premisa de cohesión social y de la solidaridad intermunicipal y regional,

2.2 La actividad urbanística atenderá a los siguientes fines y funciones:

Fines:

- a) Subordinar los usos del suelo, de las edificaciones y construcciones a lo establecido en el correspondiente ordenamiento territorial. En ausencia de regulación específica se supeditará tal actuación a los fines descritos en el numeral anterior.
- b) Distribuir adecuadamente los beneficios de una actuación urbanística pública en los predios sobre los que incide, directa o indirectamente, tal actuación.
- c) Implementar el derecho al hábitat y evitar la especulación con el suelo, la vivienda u otro uso de interés colectivo.

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 DIC 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

d) Facilitar la movilidad de la población y el acceso a los usos previstos en el ordenamiento territorial.

Funciones;

a) La administración de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo es una función municipal, para lo cual:

- Organizará la gestión de tal función.
- Formulará, aprobará y, o ejecutará los instrumentos de ordenamiento, gestión, ejecución y control que establece esta Ordenanza.
- Intervendrá para garantizar el cumplimiento del régimen urbanístico regulado por esta Ordenanza.
- Sancionará las infracciones.

Artículo 3.- Ámbito. - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán:

a) En materia de ordenamiento territorial, en todo el Cantón Colimes.

b) En materia de aprovechamiento urbanístico:

- en el área urbana de la Ciudad de Colimes y en sus áreas de expansión urbana
- dentro del perímetro establecido para regulación urbanística en la cabecera parroquial de San Jacinto; y,
- en los desarrollos urbanísticos autorizados, en suelo urbanizable, por la Municipalidad ubicados fuera de los ámbitos anteriormente indicados.

3.1 El área urbana de Colimes cuyos linderos y geo referencia constan en el Plano Esquema de Ocupación y Usos del Suelo de Colimes.

3.2 Los perímetros de regulación urbanística de la cabecera parroquial, que se grafican en los Planos Esquema de Ocupación y Usos del Suelo de la cabecera parroquial: San Jacinto.

Artículo 4.- Contenido. - La presente Ordenanza se organiza en tres Títulos, los que se desarrollan de la siguiente manera:

4.1.- Título I, De las Normas, que establece, define y regula:

- a) Los instrumentos de ejecución del Ordenamiento Territorial.
- b) El régimen ambiental,
- c) El régimen urbanístico del suelo, en función de su clasificación y delimitación, el establecimiento de los tipos de actuación admisibles, y los principios generales de conservación de las edificaciones,

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31/07/2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

patrimoniales y no patrimoniales, y de la preservación de los ríos, esteros y embalses de agua, así como de la calidad del aire,

4.2.- Título II, Del Ordenamiento Territorial, que establece:

- a) Los componentes y atributos de la estructura general del territorio,
- b) El ordenamiento territorial y urbanístico propuesto por el Plan,

4.3.- Título III, De la Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, que establece:

- a) La administración del Ordenamiento Territorial, esto es los procedimientos relacionados con la asignación, modificación de la predominancia, reclasificación y, o en intensificación de uso del suelo; la reclasificación de vías; y la administración de la edificación y de la construcción.
- b) La gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, en atención a la programación de las intervenciones urbanísticas constitutivas del Plan; la formulación del Plan Director; y, el establecimiento de instrumentos de administración de desarrollo urbano, de ejecución y, o de coparticipación, y de capacitación para la gestión.

Artículo 5.- Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial. - El alcance normativo del Plan se sustenta y, o complementa con el contenido de los siguientes documentos:

5.1 Plan de Desarrollo del Cantón Colimes.

5.2 Planos de Ordenamiento:

Plano de Calificación del Suelo,
Plano de Zonas de Planificación,
Plano Esquema de Ocupación y Usos del Suelo de Colimes,
Planos Esquema de Ocupación y Usos del Suelo de Colimes,
Plano de la Estructura Vial de Colimes.

5.3 Normas de Diseño Vial,

Artículo 6.- Plan de Desarrollo del Cantón Colimes. - El Plan de Ordenamiento Territorial de Colimes, en tanto instrumento de ordenamiento físico espacial, tiene como uno de sus componentes el Plan de Desarrollo del Cantón Colimes, documento de desarrollo que combina aspectos económicos, sociales, administrativos e institucionales, y relaciona planes, programas y proyectos municipales, con los de otras instituciones del sector público y de la sociedad civil organizada.

Artículo 7.- Plan director. - El Plan de Desarrollo del Cantón Colimes se ejecutará, temporal y progresivamente, mediante un Plan Director. Para tal efecto,

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

31 DIC 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

la Municipalidad de Colimes, al inicio de cada período de gestión administrativa, realizará una actualización y especificación del Plan de Desarrollo, al que denominará Plan Director, que incluirá la formulación de las correspondientes actuaciones, en aplicación de las políticas de cada período administrativo municipal.

Artículo 8.- Vigencia y Plazos. - La presente Ordenanza tendrá vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Colimes, hasta que sea sustituida por otra formulada bajo los lineamientos establecidos por Ley, Sin embargo, la misma podrá ser sometida a cambios, en atención a las siguientes modalidades.

8.1 Revisión del Ordenamiento Territorial: Que hace referencia a cambios sustanciales de las regulaciones y normas incluidas en esta Ordenanza, en razón de situaciones sobrevinientes no previstas, entre otras, nueva legislación, incumplimiento de las protecciones demográficas, adopción de un nuevo modelo territorial. Tal Revisión deberá ser aprobada por el Concejo Municipal y publicada en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Colimes.

8.2 Modificaciones del Ordenamiento Territorial: Corresponden a los cambios puntuales, que comprometan parte del territorio regulado los que deberán sujetarse a los procedimientos y normas que se establecen en esta Ordenanza. También constituirán modificaciones los cambios sustentados que devengan de Planes Parciales y Planes Especiales, tal como se prescribe en esta Ordenanza.

8.3 Plazos: Para efecto de la programación y ejecución de actuaciones urbanísticas previstas en el Ordenamiento Territorial, se atenderá los siguientes plazos:

- a) Corto plazo, abarca un período administrativo municipal, y comprenderá su correspondiente Plan Director.
- b) Mediano plazo, abarca dos períodos administrativos municipales.
- c) Largo plazo, cuyo horizonte temporal es hasta el año 2032.

Artículo 9.- Reglas de Interpretación, Prevalencias, Remisión. - La interpretación de la normativa contenida en esta Ordenanza se sujetará en cuanto a su tenor literal, primeramente, a las definiciones incluidas en la presente y, en segundo lugar, conforme al sentido que les den los que profesen la misma ciencia o arte, tales como los funcionarios de DP, o por peritos o árbitros que se designe para el efecto.

En los casos de duda o contradicción se interpretará la norma mediante resolución motivada del Concejo Municipal, de la manera que ofrezca la mayor seguridad a los habitantes o usuarios, Dicha interpretación constituirá un precedente válido para la resolución de casos similares hasta la expedición de una normativa aclaratoria.

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

31 DIC 2023



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

La Ordenanza del Ordenamiento Territorial del Cantón Colimes tiene supremacía en cuanto a los usos del suelo en cualquier proceso de interpretación de dicha materia, Supletoriamente se aplicarán los principios del Código Civil.

CAPITULO III

OBJETIVO GENERAL, ESPECÍFICOS Y ALCANCE

Artículo 10.- Objetivo general. - Generar un instrumento técnico que regule, planifique, e integre la planificación física, el nivel socioeconómico, y el respeto al ambiente; logrando ejercer el control del uso y ocupación del suelo, proyectando el modelo de territorio deseado en el perímetro urbano de la Ciudad de Colimes.

Artículo 11.- Objetivos específicos. -

a. Generar una herramienta como es el Sistema de Información Geográfica, SIG; que permita almacenar, alimentar y procesar la información relacionada con los usos de suelo y las determinaciones de ocupación del suelo.

b. Evaluar el cumplimiento del plan urbano vigente en materia de uso y ocupación del suelo, respecto a las tipologías, retiros y alturas de las edificaciones.

c. Identificar, caracterizar y jerarquizar los problemas que se presentan en todo el perímetro urbano, tanto en su parte consolidada como no consolidada.

d. Planificar la distribución equitativa de la población y las inversiones públicas y privadas, dotar y mantener la infraestructura de servicios básicos, el equipamiento y la vialidad urbana a partir del desarrollo de las competencias Municipales del Cantón.

Artículo 12.- Alcance. - El Gobierno Municipal del Cantón Colimes, a través del Departamento de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial; en función de la Resolución Administrativa N.º GADMC-2019-40-RA que antecede, fue expedida en el 19 de diciembre del 2019 donde establece las funciones del departamento de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

En vista de lo expuesto, el PAUOS de la ciudad de Colimes resolverá temporalmente de forma equilibrada y equitativa la asignación de usos de suelo y características de ocupación; a fin de promover un desarrollo urbano sustentable y sostenible.

CAPITULO IV

PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTION DEL SUELO

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

31 DIC 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Artículo 13.- Principios rectores. Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

1. **La sustentabilidad.** La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. **La equidad territorial y justicia social.** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. **La autonomía.** El GAD Municipal ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. **La coherencia.** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. **La concordancia.** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. **El derecho a la ciudad.** Comprende los siguientes elementos:
 - a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y justicia.
 - b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
 - c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. **La función pública del urbanismo.** Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. **La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Art. 14.- Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad. Para

efectos de esta Ley, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas

correspondientes.

2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.

3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.

5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.

6. Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.

La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

Art. 15.- Derecho a edificar. El derecho a edificar es de carácter público y consiste

en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el GAD municipal.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 DIC 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

CAPITULO V:

CATEGORIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-COT

Art. 16.- Objeto. El objeto de las categorías de ordenamiento territorial es la asignación espacial de usos en el territorio, zonificándolo en áreas identificadas con diversos criterios y en base a la información que se posee de la fase de diagnóstico del PDOT. A través de las categorías de ordenación se definen los diferentes niveles de uso del territorio, así como la forma en que pueden desarrollarse en ellas las diferentes actividades humanas.

Art. 17.- El COT como base. Las categorías de ordenamiento territorial definidas constituyen la propuesta básica del modelo territorial o escenario deseado. A partir de esta se ha definido el PUGS y se definirán otros instrumentos de planificación complementarios, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el PDOT. Estos instrumentos complementarios podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas

Art. 18.- Las categorías de ordenamiento territorial responden a:

- Los objetivos estratégicos de desarrollo establecidos en la propuesta de desarrollo.
- El estado de las zonas establecidas por la votación del territorio, producto del análisis por variables estratégicas, que permitieron la territorialización de los problemas y potencialidades detectados.
- Los objetivos nacionales prioritarios constantes en el Plan Nacional para el Buen Vivir: la reducción de brechas; cambio de la matriz productiva; y, la sustentabilidad patrimonial.
- Lineamientos de agenda regulatoria sobre la utilización del territorio y de sus recursos naturales, que orientaran el uso y aprovechamiento del medio físico para la formulación de planes complementarios, programas, proyectos.
- Determinación de indicadores y fijación de metas de gestión.

CAPITULO VI:

LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR

Art. 19.- Definición. La Unidad Productiva Familiar es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 DICI 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

de un patrimonio. Esta unidad de medida se aplicará para determinar la extensión de los predios a fraccionarse.

Art. 20.- Constitución de la Unidad Productiva Familiar. Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar.

Art. 21.- Extensión. La extensión de la Unidad Productiva Familiar será fijada por la Autoridad Agraria Nacional, de acuerdo con informe catastral, planes de ordenamiento territorial o mapas de zonificación biofísica, mapas de los sistemas productivos e informes socio económica, de manera que asegure la obtención de los siguientes beneficios:

- a) Ingreso familiar. La Unidad Productiva Familiar debe suministrar a la familia ingresos mensuales no inferiores a la suma de dos salarios básicos unificados; y,
- b) Excedente. Destinado al pago del valor de la tierra e inversiones dirigidas al mejoramiento de los sistemas de producción agraria.

CAPITULO VII:

CLASIFICACION DEL SUELO

Art. 22.- Suelo. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art. 23.- Clases de suelo. En el PUGS, todo el suelo se clasifica en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Art. 24.- Suelo Urbano. El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

31 DIC 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo urbano consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. Presenta un porcentaje de ocupación superior al 50% del total de predios existentes con densidades mayores a 40hab/has.
2. **Suelo urbano no consolidado.** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Presenta un porcentaje de ocupación entre el 50 y 30% del total de predios existentes con densidades mayores a 35hab/has.
3. **Suelo urbano de protección.** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipal acogerá lo previsto en la legislación nacional.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas prebélicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Art. 25.- Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
3. **Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el PUGS, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que existe una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

4. Suelo rural de protección. Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar

factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPITULO VIII:

APROVECHAMIENTO DEL SUELO:

Art. 26.- Aprovechamiento urbanístico o de suelo. El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS y la presente ordenanza.

Art. 27.- Limitación al fraccionamiento. De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, queda prohibido el fraccionamiento del suelo de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Art. 28.- Limitación a la edificabilidad. En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores a 30 grados.

31 DIC 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Art. 29.- Fraccionamiento en suelo urbano y rural de expansión urbana. El GAD Municipal, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GAD Municipal. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante la LOOTUGS y las ordenanzas.

CAPITULO IX:

DELIMITACIÓN Y CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO URBANO

Artículo 30.- Delimitación. - Se considera la misma delimitación establecida en la "Ordenanza de actualización de la delimitación de la zona urbana de la ciudad de Colimes, cabecera cantonal de Colimes y de la cabecera parroquial de San Jacinto.

La ciudad de Colimes es el principal asentamiento humano del Cantón Colimes, motivo por el cual los procesos de planificación y ordenamiento territorial son fundamentales en el área urbana. Debido al crecimiento demográfico y al proceso de desarrollo acelerado que ha tenido en los últimos años la ciudad de Colimes, el Concejo Municipal aprobó mediante Ordenanza de fecha 29 de octubre de 2020 la actual delimitación urbana de la ciudad, la misma que se encuentra constituida por "área consolidada" y "área de expansión", con su respectiva delimitación georreferenciada en coordenadas geográficas UTM-WGS84-Zona-17S; cabe recalcar que la subclasificación del suelo urbano corresponde a: "suelo urbano consolidado", "suelo urbano no consolidado" y "suelo urbano de protección", de conformidad a lo que dispone el Art. 18, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), publicada en el registro oficial N° 790 del 05 de julio de 2016; esto significa que la terminología adoptada en dicha ordenanza debe actualizarse a la establecida por la LOOTUGS.

La delimitación urbana contempla elementos físicos naturales y antrópicos como: topografía, la trama vial y la red hídrica, la misma que posee una superficie de 189,5421 hectáreas.

Artículo 31.- Clasificación general del suelo urbano de la ciudad de Colimes. -

a. Suelo urbano consolidado (área consolidada) Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. Está constituido por 114,7490 hectáreas que representa el 60,54% del total del suelo urbano.

b. Suelo urbano no consolidado (área de expansión) Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización a través de planes parciales de acuerdo a la ley. Está constituido por 69,8981 hectáreas que representa el 36,88% del total del suelo urbano.

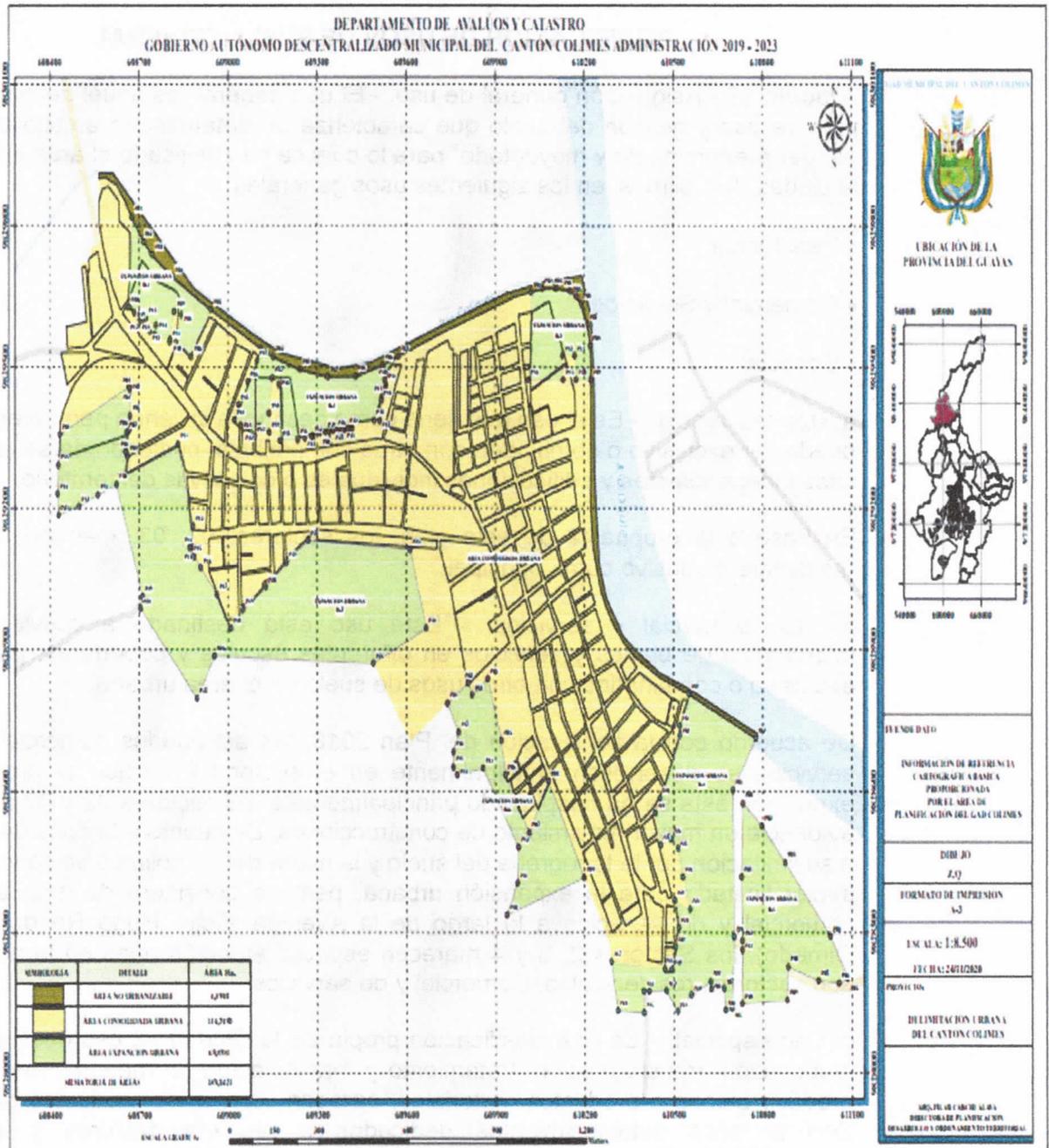
31 DIC 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

c. Suelo urbano de protección (área no urbanizable) Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Está constituido por 4,8950 hectáreas, lo que representa el 2,58% del total del suelo urbano. Este suelo comprende las áreas de protección hídrica permanente, amortiguamiento, reserva de suelo, los taludes y quebradas con sus franjas de protección de 10 m. en la parte superior y en su base.

Mapa N°. 1: Colimes Clasificación general del suelo





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

FUENTE: GAD COLIMES – PLANIFICACION
ELABORADO: EQUIPO TECNICO GAD COLIMES

CAPITULO X

ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO GENERAL

Artículo 32.- Asignación general de uso. - El uso general “es aquel definido por el plan de uso y gestión del suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser predominante y mayoritario” para lo cual se ha zonificado el área urbana de la ciudad de Colimes, en los siguientes usos generales:

- Residencial,
- Comercial y Servicios,
- Especial.

a. Uso residencial. - Es el uso que tiene como destino la vivienda permanente, éste puede ser exclusivo o combinado con otros compatibles, pudiendo darse en áreas, lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

En base a la propuesta de este plan, los sectores: 02, 03, mantienen el uso residencial exclusivo como principal.

b. Uso comercial y servicios. - Este uso está destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, puede ser exclusivo o combinados con otros usos de suelo en el área urbana.

De acuerdo con la zonificación del Plan 2016, las actividades comerciales y de servicios se desarrollan principalmente en el sector 01, debido al proceso de expansión ésta se ha desplazado principalmente a los sectores 02 y 03 donde se evidencia un mayor movimiento de construcciones. En cuanto a la zona 04, debido a su limitación por la topografía del suelo y la rivera del río Colimes se considera un sector limitado para la expansión urbana, pero se considera de gran actividad comercial y de servicios a lo largo de la Avenida Víctor Hugo Rendón (Vía a Olmedo), los Sectores 2, 3 y 4 merecen especial atención pues en la actualidad son sectores, residenciales, Comercial y de servicios.

c. Uso especial. - Es una clasificación propia de la Ciudad, el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, agregan valor a los productos primarios. Son aquellos establecimientos dedicados a las manufacturas y servicios especializados.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

De acuerdo a la propuesta en el sector 3 en el lado Sureste se desarrolla el uso especial que están dedicados a las manufacturas y servicios especializados.

UBICACIÓN DE LAS ZONAS EN EL CANTON DE COLIMES:

El Cantón Colimes está determinado por 5 zonas que integran los diferentes aspectos, está definido por el plan de uso y gestión del suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser predominante y mayoritario para lo cual se ha zonificado el área urbana de la ciudad de Colimes, de la siguiente manera; la Zona 01 está representada con el color amarillo. La Zona 02 esta representada con el color verde; la Zona 03 está representada con el color azul; la Zona 04 está representado con el color marrón y la zona 05 está representada con el color crema.

Definición de Zona. - es un sustantivo que se utiliza para describir tanto a una extensión importante de superficie que posee forma de franja o banda como así también a la porción de un terreno o superficie que se halla delimitada.

SECTORIZACION DEL PERIMETRO URBANO DEL CANTON COLIMES

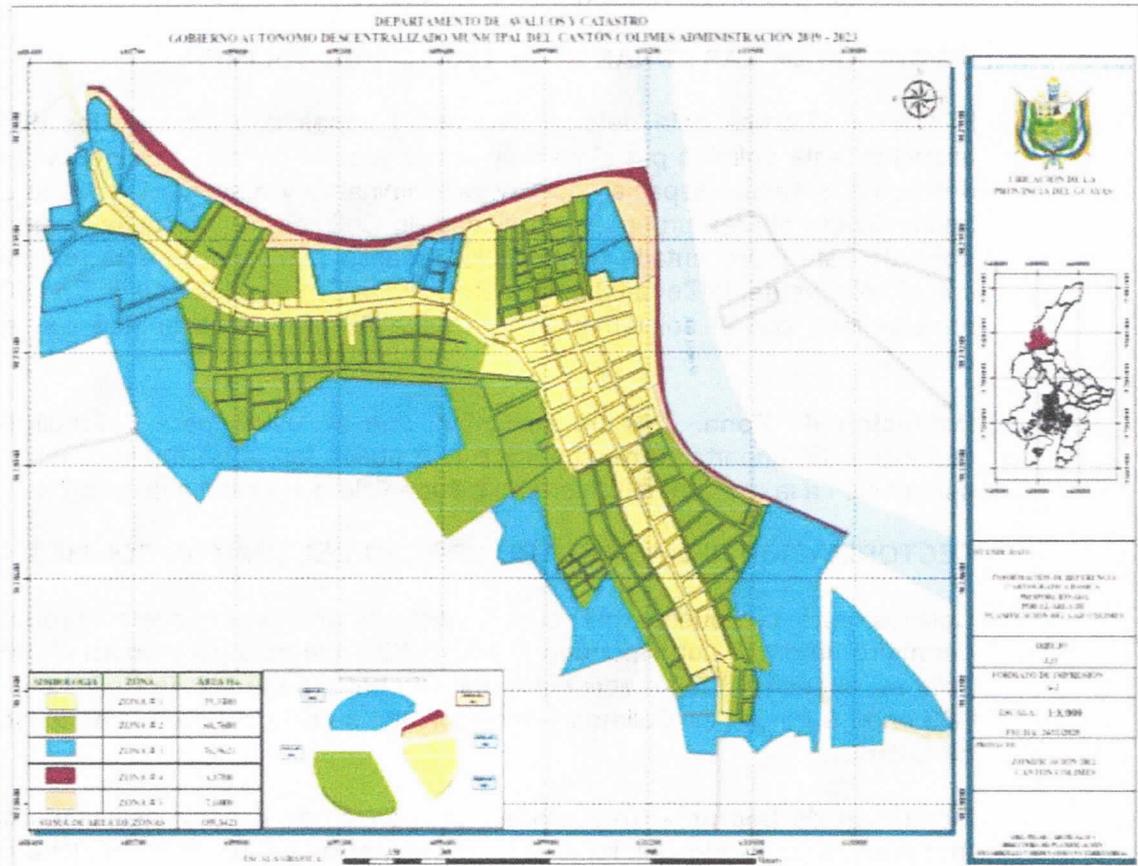
Colimes está compuesto por cuatro sectores que se encuentran dentro del perímetro urbano y corresponden al sector S01 que esta ubicado en el centro de colimes, el sector S02 se encuentra ubicado en la parte sur de Colimes el sector S03 en el Suroeste de Colimes y el sector S04 se encuentra en la parte Noroeste de Colimes.

Definición de Sector. - Un Sector es una porción de espacio delimitado por una frontera que lo divide del resto de más espacio. Es un término genérico, sin embargo, se sabe que la aplicación de este, está dirigida a aquellos aspectos de la sociedad en los que es necesaria la aplicación de espacios por separados.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

MAPA N.º 2: Colimes Zonificación de usos generales



FUENTE: GAD COLIMES PLANIFICACION
ELABORACION: EQUIPO TECNICO GAD COLIMES

CAPITULO XI

DELIMITACIÓN, ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN ZONAS Y SECTORES DE PLANIFICACIÓN, CIRCUITOS TURÍSTICOS Y EJES URBANOS

Artículo 33.- zona 01.- Esta zona se encuentra ubicada de Norte a Sur en lo que es la parte consolidada del centro de Colimes predominantemente de uso comercial. Desde la calle Juan Quijije; por la vía Santa Rosa, hasta la salida a la vía a guayaquil y la vía a lomas de Colimes; De Este a Oeste por la avenida Víctor Hugo Rendon desde la avenida Juan Quijije hacia el puente de la vía Olmedo; La zona tiene una superficie de 39,3500h

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

31 DIC 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

MAPA No. 3 Colimes. Zonificación de usos específicos. Sector S01



FUENTE: GAD COLIMES PLANIFICACION
ELABORACION: EQUIPO TECNICO GAD COLIMES

SECTOR S01.

El sector S01 se encuentra ocupando el centro de Colimes por el Norte la calle Juan Quijije. Por el Sur la calle máximo macias. Por el Este el rio Daule y por el Oeste el cementerio nuevo, este sector está ocupado por cuatro zonas, la zona 01, la zona 02, la zona 04 y la zona 05.

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LAS ZONAS DEL SECTOR S01

- a. Uso Principal
 - Vivienda.
- b. Uso Complementario

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Esta es una copia fiel del original
NO CERTIFICADO

31 DIC 2020
b. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: Comercio artesanía y manufactura.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor y mayor.
- Equipamiento: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, espectáculos, cultura y afines, culto y afines, asistencia social.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Servicios generales: seguridad, financiero, transporte y telecomunicaciones, operación turística, hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.

- Comercio ocasional: liviano.

- Gestión y administración: religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 01. EN EL SECTOR S01.

CUADRO N°. 1: COLIMES CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO ASIGNADAS A LA ZONA 01 DEL SECTOR S01

LOTE (METROS)			TIPOLOGIA	RETIRO (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MINIMO	FRENTE	RELACION		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
200m2	8.00 Mínimo	1:3	Pareada con soportal	0	0	3	87.5	350.00	4=12m
	10.00 Máxima	1:2	Pareada sin retiro				87.5		

FUENTE: GAD COLIMES – PLANIFICACION

ELABORACION: EQUIPO TECNICO GAD COLIMES

Artículo 34.- Zona 02.-

La zona 02 tiene una superficie de 60,7600 hectáreas, la cual se encuentra en los cuatro sectores; El sector S01; el sector S02; El sector S03 y el sector S04, en el sector S01 de Norte a Sur entre las calles Amazonas y Rosendo Carbo; de Este a Oeste entre la calle Balzar y el cementerio general; en el sector S02 de Norte a Sur en las calles Máximo Macias, Mario Macias, Carmen Manzaba, Aquiles Castro, Walter Jurado, Carlos Bravo, Enrique García, José Domingo Ramírez, Tomas H Briones Rendon y Vía a Guayaquil; de Este a Oeste entre el rio Daule, la calle Dr.

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

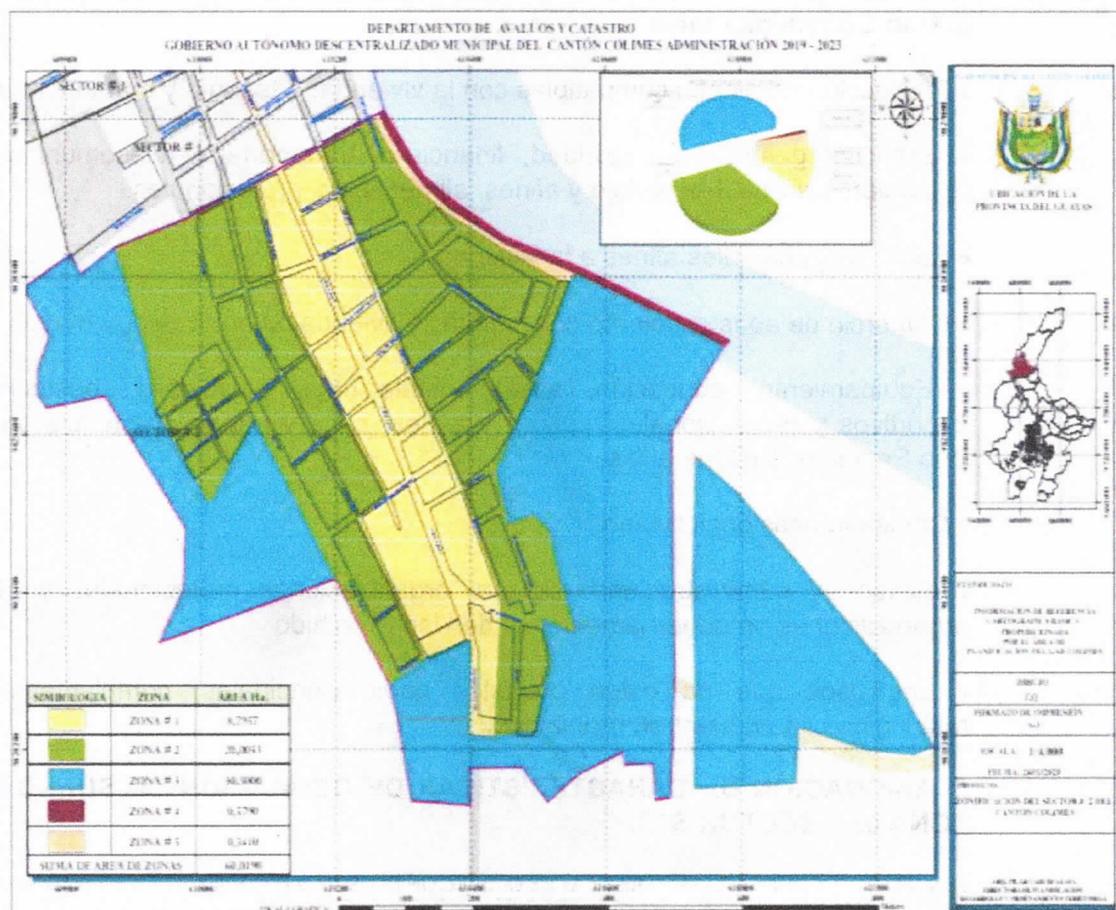
31 DIC 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Jorge Zavala Baquerizo callejón N°. 1, Jaime Roldós, Miguel Briones Burgos, calle Sucre, Padre Fierro y calle Balzar; En el sector S03 de Norte a Sur, dejando los solares que dan a la avenida Víctor Hugo Rendon, entre las calles Felipe Santisteban, Jaime Roldós, 4 de octubre y Callejón s/n, y de Este a Oeste entre las calles Víctor Hugo Briones, José Triviño Moreira, Israel Burgos Montoya, León Febres Cordero, Zeneida Avilés, Jaime Roldós Aguilera, Marta Bucaram de Roldós, Assad Bucaram, Tomas H Briones, Tomasa Burgos de Rossemberg, Prof. Alberto Gaibor y Averroes Bucaram; en el sector S04 de Este a Oeste en las calles Sucre, Santa Rosa, Padre Fierro, Padre Jaime, William Layana Burgos, Balzar, Amanda Alarcón Guerrero, 22 de julio, Pedro Quijije, Prof. Alberto Gaibor, María Chang de Diaz y virgilio Rivas, y de Norte a Sur las calles Hna. Meir Montiel, Prof. Liliam Burgos, Prof. Susana Ronquillo, 27 de octubre, calle s/n 1.

MAPA No. 4 Colimes. Zonificación de usos específicos. Sector S02
FUENTE: GAD COLIMES PLANIFICACION



ELABORACION: EQUIPO TECNICO GAD COLIMES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

AV. HONORIO SANTISTEBAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

31 DIC 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

SECTOR S02:

El sector S02 se encuentra al Sur de Colimes; por el Norte la calle máximo macias, Por el Sur las calles. Guayaquil y la vía a lomas de Colimes, por el Este el rio Daule y por el Oeste terrenos del sr. Luis Santisteban, este sector está ocupado por cinco zonas, la zona 01, la zona 02, la zona 03; la zona 04 y la Zona 05

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONAS - SECTOR S02

a. Uso Principal

- Vivienda.

b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Servicios generales: seguridad, financiero, transporte y telecomunicaciones, operación turística, hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.
- Servicios personales afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor y mayor.
- Equipamiento: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, cultura y afines, culto y afines, asistencia social. c. Uso Restringido (Compatible)
- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales. de Uso Prohibido
- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 02 – SECTOR S02.

CUADRO N°. 2: COLIMES CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO ASIGNADAS A LA ZONA 02 SECTOR S02

LOTE (METROS)			TIPOLOGIA	RETIRO (METROS)			COS (%)	COS (%)	ALTURA (PISOS)
MINIMO	FRENTE	RELACION		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
200m2	8.00 Mínimo	1:3	Pareada con soportal	2	1	3	69.27	277.08	4=12m

31 MAR 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

10.00 Máximo	1:2	Pareada con retiro		67.50	270
-----------------	-----	--------------------	--	-------	-----

FUENTE: GAD COLIMES – PLANIFICACION
ELABORACION: EQUIPO TECNICO GAD COLIMES

Artículo 35.- Zona 03.-

La zona 03 tiene una superficie de 76,9621 hectáreas, esta zona es de expansión urbana, la cual se encuentra en los tres sectores; el sector S02; El sector S03 y el sector S04, en el sector S02 en la parte Norte no tiene zona 03 en la parte Sur está en la vía lomas de colimes, en la parte Este está entre el rio Daule y la vía Guayaquil de los dos lados y en la parte Oeste está en la calle Balzar, después del proyecto King y el estadio. En el sector S03 se encuentra en la propiedad del Sr. Abel Santisteban, pasa la calle que se prolonga de la calle 24 de mayo hasta la vía a lamederos; en el sector S04 está dividida en tres partes debido a que hay áreas consolidadas que interrumpen la continuidad de la zona 03.

MAPA No. 5 Colimes. Zonificación de usos específicos. Sector S03



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

FUENTE: GAD COLIMES PLANIFICACION
ELABORACION: EQUIPO TECNICO GAD COLIMES

SECTOR S03:

El sector S03 se encuentra al Suroeste de Colimes; por el Norte la calle Víctor Hugo Rendon, Por el Sur las propiedades de los Sres. Bohórquez Guadamud Antonio Cedeño y Abel Santisteban, por el Este con la calle Balzar y por el Oeste con la vía a Lamederos, este sector está ocupado por tres zonas, la zona 01, la zona 02 y la zona 03.

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONAS - SECTOR S03

a. Uso Principal

- Vivienda.

b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor y mayor.
- Equipamiento: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, espectáculos, cultura y afines, culto y afines, asistencia social.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Servicios generales: seguridad, financiero, transporte y telecomunicaciones, operación turística, hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.
- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA ZONA 03. SECTOR S03

CUADRO N.º 3: COLIMES CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO ASIGNADAS A LA ZONA 03 SECTOR S03

LOTE (METROS)			TIPOLOGIA	RETIRO (METROS)			COS (%)	COS (%)	ALTURA (PISOS)
MINIMO	FRENTE	RELACION		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
200m2	8.00 Mínimo	1:3	Pareada con retiro	3	1	3	65.63	131.26	2=7m
	10.00 Máximo	1:2	Pareada con soportal						

FUENTE: GAD COLIMES – PLANIFICACION

ELABORACION: EQUIPO TECNICO GAD COLIMES

Artículo 36- Zona 04.- Se encuentra ubicada al Norte y al este del centro de la ciudad de Colimes; limita al Norte y al Este con las orillas del río Colimes y el río Daule al Sur y al este con la zona 05 y zona 01 en la parte del Malecón; La zona tiene una superficie de 4,8700 hectáreas.

MAPA No. 6 Colimes. Zonificación de usos específicos. Sector S04



AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gov.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 Dic 2020

Ab. Paola Cherrero García



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

FUENTE: GAD COLIMES PLANIFICACION
ELABORACION: EQUIPO TECNICO GAD COLIMES

SECTOR S04:

El sector S04 se encuentra al Norte de la ciudad de Colimes; por el Norte las riveras del rio Colimes, Por el Sur la calle Víctor Hugo Rendon y la avenida Juan Quijije, por el Este las Riveras del rio Daule y por el Oeste con la vía a Lamederos y la vía Olmedo, con los predios de Sr. Rubio: este sector está ocupado por 5 zonas, la zona 01, la zona 02, la zona 03, La zona 04 y la zona 05.

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONAS - SECTOR S04

a. Uso Principal

- Vivienda.

b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor y mayor.
- Equipamiento: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, espectáculos, cultura y afines, culto y afines, asistencia social.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Servicios generales: seguridad, financiero, transporte y telecomunicaciones, operación turística, hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.
- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 DIC 2020

Ab. Paol Ferrero García
SECRETARÍA GENERAL

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA ZONA 03. SECTOR S04

CUADRO N° 3: COLIMES, CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO ASIGNADAS A LA ZONA 03 SECTOR S04

LOTE (METROS)			TIPOLOGIA	RETIRO (METROS)			COS (%)	COS (%)	ALTURA (PISOS)
MINIMO	FRENTE	RELACION		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
200m2	8.00 Mínima	1:3	Pareada con retiro	3	1	3	65.63	131.26	2=7m
	10.00 Máxima	1:2	Pareada con soportal						

FUENTE: GAD COLIMES – PLANIFICACION

ELABORACION: EQUIPO TECNICO GAD COLIMES

Artículo 37- Zona 05.- Se encuentra ubicada al Norte y al este del centro de la ciudad de Colimes; limita al Norte y al Oeste con zona 04; al Sur y al Oeste con diferentes zonas; zona 01, zona 02, zona 03; La zona tiene una superficie de 7,6000 hectáreas.

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONAS

a. Uso Principal:

- Área de playa, retiro de los sectores consolidados, en época de verano hacia el lado de la rivera del rio Daule es utilizada como área de esparcimiento en la temporada playera.

2. CONSIDERACIONES ADICIONALES

- Dentro de la zona 1 se han establecido dos áreas de influencia: un alrededor del parque central, la otra a lo largo de las calles Santa Rosa y a lo largo de la calle Víctor Hugo Rendon. Mapa No. 2
- El área circundante al mercado y a lo largo de la calle del malecón:
La asignación de usos de suelo y las características de ocupación para esta área corresponde al mismo establecido cuadro No. 1.
- El eje de la Av. Balzar y la Av. 24 de mayo. La asignación de usos de suelo y las características de ocupación para esta área corresponde al mismo establecido cuadro No. 2.
- Los términos pareado y aislado se reemplazan por pareada con retiro frontal y aislado con retiro frontal.

1. ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO DEL CIRCUITO TURÍSTICO:

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DEL CIRCUITO TURÍSTICO.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

- Las características de ocupación del suelo para estos circuitos turísticos corresponden a las mismas asignadas para las zonas de planificación a las que él pertenece.
- Para el emplazamiento de usos especiales en el circuito turístico, las características de ocupación que deben cumplir dichos usos, así como las condiciones físico-espaciales y temporales de funcionamiento, serán las establecidas en el anexo 2.

Artículo 38.- Ejes Urbanos (comercial y servicio).- Los ejes urbanos están conformados por las siguientes avenidas: Av. 24 de Mayo, Av. Balzar, Av. Juan Quijije, Av. Honorio Santisteban La Av. Víctor Hugo Briones, (vía Olmedo), Calle Santa Rosa calle Sucre.

1. ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO DE LOS EJES URBANOS (COMERCIAL Y SERVICIO): LOS EJES URBANOS ESTÁN CONFORMADOS POR LAS SIGUIENTES AVENIDAS: AV. 24 DE MAYO, AV. BALZAR, AV. JUAN QUIJIJE, AV. HONORIO SANTISTEBAN LA AV. VICTOR HUGO BRIONES, (VIA OLMEDO), CALLE SANTA ROSA CALLE SUCRE.

a. Uso Principal • Usos especiales: servicios industriales, comercio de vehículos y maquinaria, comercio pesado, materiales de construcción y especializado, producción artesanal y manufacturera especial.

b. Uso Complementario

- Comercio ocasional: liviano.
- Servicios generales: alimenticios, seguridad, financiero, operación turística, hospedaje y afines, profesionales.
- Vivienda.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Uso especial: saneamiento y servicios ambientales.
- Servicios generales: servicios de transporte y telecomunicaciones.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Turismo diversión y afines: Discotecas, Salas de Baile y Bares.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

31 JUL 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LOS EJES URBANOS (COMERCIAL Y SERVICIO): LOS EJES URBANOS ESTÁN CONFORMADOS POR LAS SIGUIENTES AVENIDAS: AV. 24 DE MAYO, AV. BALZAR, AV. JUAN QUIJIJE, AV. HONORIO SANTISTEBAN LA AV. VICTOR HUGO BRIONES, (VIA OLMEDO), CALLE SANTA ROSA CALLE SUCRE.

- Las características de ocupación del suelo para estos ejes urbanos corresponden a las mismas asignadas para las zonas de planificación a las que él pertenece.
- Para el emplazamiento de usos especiales a lo largo de los ejes urbanos, las características de ocupación que deben cumplir dichos usos, así como las condiciones físico-espaciales y temporales de funcionamiento, serán las establecidas en los cuadros al cual les pertenece.

Artículo 39.- Detalle de la clasificación de uso del suelo. - Se ha determinado 7 grupos, estos son: Producción de bienes, servicios, comercio, equipamiento, vivienda, gestión y administración, usos especiales; en cada uno de estos se desagrega en clase, subclase y uso de suelo (actividad específica); ver cuadros establecidos para las zonas.

CAPITULO XII

CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS USO ESPECIALES

Artículo 40.- Consideraciones para los usos especiales. - Para el emplazamiento de estas actividades se deberá considerar el Mapa 2 y las normativas vigentes en la materia correspondiente, tales como: ambiente, turismo, riesgos y conexas.

Artículo 41.- Condiciones generales de implantación de la ocupación del suelo para los usos especiales. -

Se cuenta con una matriz de diseño determinado por un "plan de uso y ocupación del suelo para los usos especiales", en el cual se formula una guía de información para el diseño y construcción de las edificaciones donde funcionarán los usos conflictivos considerados como usos especiales. 18 LOOTUGS, 2016 Las edificaciones para este tipo de usos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Todos estos espacios cumplirán con la Norma de Arquitectura y Urbanismo, todas las normas vigentes que le sean correspondientes a estas actividades; y, la matriz del plan de uso y ocupación del suelo de los usos especiales, en cuanto a los requerimientos, área total, normas de construcción, radios de incompatibilidad, retiros, implantación, y otros.
- b. La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruidos, o por emisión de gases, partículas u otros contaminantes

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO


2020
Ab. Paola Guerrero García
SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

atmosféricos, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

c. Para las escombreras los únicos sitios son los autorizados por la Municipalidad, esta actividad tomará en cuenta la regulación establecida para su ubicación y manejo.

d. Los establecimientos de turismo, diversión y afines (bares, karaokes, salas de baile y discotecas, entre otros); deberán cumplir con la clasificación y regulación establecidas por el Ministerio de Turismo y demás entidades correspondientes. En zonas residenciales y lugares comerciales, deberán mantener una compatibilidad y garantizar una convivencia armónica y segura.

e. Los usos de producción artesanal y manufacturera (carpinterías, mueblería, ebanistería, tallado, metálica aluminio y vidrio, cerrajería, y afines); dispondrán de un lugar de almacenamiento de solventes, pinturas, y lacas con señalización, alejados de fuentes de calor y de acopio de material combustible; considerando las regulaciones establecidas en la Ley de Defensa Contra Incendios, Código Orgánico del Ambiente y normas conexas.

f. Los residuos de madera, polvo, aserrín de madera o metálicos, partículas en suspensión deben ser clasificados y almacenados en recipientes separados e identificados, deben estar protegidos de la lluvia y localizada en lugares donde no funcionen equipos eléctricos.

g. Los equipos y maquinarias que generen ruido se ubicaran en un área que cuenten con aislamientos acústicos, evitando la emisión de ruidos al exterior, se debe evitar instalar las maquinarias al ingreso del establecimiento, no utilizar la acera y vía pública para realizar estas actividades.

h. Los mencionados usos deberán cumplir de forma concurrente con las reglamentaciones correspondientes de los entes rectores.

i. En los establecimientos donde se presenten los productos de construcción derivados del cemento, se prohíbe el uso del aceite quemado para el desmolde de los productos, será obligatorio el uso de lubricantes desmoldables inocuos al ambiente; la maquinaria se ubicará en áreas cubiertas, aisladas acústicamente y a una distancia adecuada, no deben estar junto a linderos de vivienda, la maquinaria estará anclada al piso de tal forma que garantice total seguridad entre vibraciones, los pisos serán firmes y estables que faciliten la recolección del material de construcción, los lugares de vertido de los materiales de construcción serán pavimentados y considerarán la dirección del viento predominante.

j. El tamaño de la edificación destinada para los servicios industriales (mecánicas, latonerías, lubricadoras, vulcanizadoras, lavadoras, talleres

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 MAR 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

eléctricos automotrices, y afines), será en función de la cantidad de equipos y herramientas requeridas, la cantidad del personal y la especialización de la reparación del automóvil tales como: reparación mecánica, reparación eléctrica, reparación de chapa pintura, talleres especializados y la cantidad de autos que se pretende atender a diario. No se utilizará espacios públicos como veredas, calzadas, plazas, entre otros; para realizar estas actividades, el área de maniobras se dará en el interior del predio.

k. Los materiales empleados en la construcción para estos usos especiales, serán estables con tratamientos acústicos e ignífugos, los pisos serán de hormigón o similares deben utilizar materiales sólidos antideslizantes en seco y húmedo, no porosos, para facilitar la limpieza completa.

l. Para usos especiales de servicios industriales, las cubiertas tendrán una capacidad mínima para 3 vehículos con una buena evacuación de agua lluvia, el piso tendrá rejillas de desagüe la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de los alcantarillados, las paredes serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura de 1.80 m. Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor a 2.50 m ni mayor a 3.50 m.

m. La altura mínima entre techo y piso es de 3.00 m. Deben mantener los lugares de trabajo en condiciones sanitarias y ambientales que protejan la seguridad y salud de los trabajadores.

n. Los lugares de trabajo, pisos, pasillos deben estar permanentemente libres de obstáculos y permitan la circulación diaria, y su evacuación.

o. No se verterá directamente al alcantarillado sustancias contaminantes sin tratamiento previo, más aún las sustancias inflamables y con contenidos de ácidos o alcalinos.

p. Dentro de la distribución en planta se debe considerar los planos aprobados con los criterios de diseño.

- Funcionalidad del espacio, éste debe ser adecuado donde puedan trabajar efectivamente.

- En lo económico se debe ahorrar distancias de recorrido para la utilización de espacios.

- El flujo debe permitir que los procesos se den continuamente y sin tropiezos

- La comodidad de los espacios debe ser suficientes para el bienestar de los trabajadores y el traslado de los materiales.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

- La iluminación y ventilación debe ser adecuada dependiendo de la labor específica; en procesos que demanden una corriente de aire, ya que comprometen el uso de gases a altas temperaturas.

- Accesos libres para permitir el tráfico sin tropiezo.

- La flexibilidad debe proveer cambios futuros en la producción que demanden un nuevo ordenamiento, facilitando el acceso y salida de los automóviles.

q. Sobre las lavadoras, éstas pueden compartirse con otras actividades como las lubricadoras y vulcanizadoras; también pueden considerarse individualmente para carros pequeños, grandes, pesados, o combinados entre sí; estos dependerán del diseño arquitectónico.

r. Los usos especiales de riesgo (estaciones de servicio, gasolineras, centros de acopio de gas, distribuidoras de gas, pirotécnicas, etc.); se sujetarán al Reglamento Ambiental para operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas INEN de Arquitectura, Urbanismo y Seguridad, a la legislación ambiental vigente y demás organismos competentes en la materia.

Estos establecimientos se ubicarán fuera del perímetro urbano, no podrán emplazarse a una distancia mínima de 200 m de los equipamientos educativos, hospitales, orfanatos, centros de reposo, centros de protección de menores, casas de la cultura, No podrán ubicarse a una distancia mínima de 500 m de auditorios y centros de culto; igualmente entre gasolineras.

s. Los establecimientos comerciales especiales de riesgo (estaciones de servicio, Gasolineras, Centros de acopio de gas, distribuidoras de gas, pirotécnicas y similares) existentes dentro del perímetro urbano; para seguir funcionando, los propietarios solicitarán un informe técnico de valoración de periodo de vida útil para su reubicación al departamento de Planificación y Gestión Ambiental, adjuntando la siguiente información:

- Certificado ambiental vigente, emitido por el Ministerio del Ambiente

- Informe favorable del Cuerpo de Bomberos

- Informe de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos

- Informe de movilidad emitido por la Unidad de Tránsito

t. Con estos informes se pretende reducir y prevenir la vulnerabilidad a riesgos de incendios y explosiones por el desarrollo de estas actividades; no se podrán realizar modificaciones estructurales (ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones, otros); y cerrarán su actividad una vez que la infraestructura haya cumplido su vida útil.

31 DIC 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

CAPITULO XIII

CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 42.- Para los emplazamientos cuya tipología sea pareada, la Dirección de Planificación, determinará a qué lado se darán los adosamientos previa inspección de las construcciones contiguas, que conforman la manzana.

Artículo 43.- En las zonas donde los predios con edificaciones adosadas en la parte posterior, se dará la siguiente particularidad:

a. Se respetará el retiro posterior de 3 m a partir de la primera planta alta (segundo piso); en este retiro se cumplirá con el tratamiento para la iluminación y ventilación natural de la planta baja.

b. En los predios con un área igual o menor a 150 m², será obligatorio un pozo de luz de 3 m x 3 m; en los predios cuya área superen los 150 m² el retiro posterior será de 3 m de acuerdo con lo establecido en la zona.

c. Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.

d. La altura de la edificación, está determinada por el número de pisos asignados en cada zona. Se contabiliza desde el nivel definido como planta baja a nivel de la acera hasta la cara superior de la última losa o cubierta. e. No se considerarán como pisos a los antepechos de terraza, cubiertas de escalera, ascensores, cuartos de máquina, cisternas, buhardillas.

CAPITULO XIX

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 44.- En el caso de las cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta el nivel de la base de la estructura en que se asiente la cubierta, la misma que no supere el 1,50 m.

Artículo 45- En las edificaciones donde se construye el mezanine, para que sea funcional se contabilizará como piso, tendrá una altura mínima interna de 2,50 m desde el nivel del piso bajo terminado hasta el nivel del siguiente piso terminado.

Artículo 46.- Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Artículo 47.- Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de actualización de uso y ocupación del suelo- PAUOS que sean incompatibles con las determinaciones de éste, se inventariarán para que consten en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento.

CAPITULO XX

DETERMINACIONES GENERALES DE VIALIDAD Y EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 48.- Determinaciones generales de vialidad. - Toda habilitación de suelo urbanizable debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno y al previsto en la planificación; cuyas características técnicas serán aplicados a los proyectos viales presentados. Su construcción será realizada por el promotor sujetándose a las afectaciones mínimas de vías establecidas de conformidad a la política de movilidad sustentable, considerando la siguiente jerarquía de vías:

- a. **Vías expresas V2.** – Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia. Colimes actualmente no cuenta con este tipo de vía.
- b. **Vías colectoras (V3).**- Se han identificado los siguientes trazados viales que por sus características funcionales se adaptan con esta jerarquía. Trazados Este-Oeste.
 - Calle Balzar, desde la intersección con la calle H, hasta su conexión con la calle 24 de Mayo y Av. Víctor Hugo Briones, (vía a Olmedo),
 - Calle Padre Fierro, entre calle H y Av. Juan Quijije.
 - Calle Santa Rosa, desde la intersección con la vía Colimes - Guayaquil hasta su conexión con la Av. Juan Quijije.
 - Calle Sucre, desde la intersección con la vía Colimes - Guayaquil hasta su conexión con la Av. Juan Quijije.
 - Calle Honorio Santisteban (Malecón), desde la calle Enrique García hasta la calle Vicente Sánchez y desde la calle 29 de abril hasta su conexión con la Av. Juan Quijije.
 - Av. Víctor Hugo Briones, (vía a Olmedo) desde la intersección con la Av. Juan Quijije hasta la carretera hacia el Cantón Olmedo (Provincia de Manabí).



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

- Calle 24 de Mayo desde la intercepción de la calle Balzar y Amazonas, hasta la calle cuarta que se conecta a la Av. Víctor Hugo Briones, (vía a Olmedo),
- Recogen el tráfico de las vías locales y lo conducen hacia las vías arteriales.
- Distribuyen el tráfico dentro de las zonas y sectores urbanos.
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una mediana velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Características Técnicas: Velocidad de proyecto 50 km/h Velocidad de operación 20 - 40 km/h

Distancia paralela entre ellas 1000 - 500 m recomendado.

Ancho de carriles Min. 3,00 m, recomendado 3,50 m

Carril estacionamiento lateral Mínimo 2,00 m

Distancia de visibilidad de parada 40 km/h = 45 m

Radio mínimo de curvatura 40 km/h = 50 m

Gálibo vertical mínimo 5,50 m

Radio mínimo de esquinas 5 m Separación de calzadas Separación con señalización horizontal.

Pueden tener parterre mínimo de 2,00 m.

Longitud máxima vías sin retorno 300 m Aceras Mínimo 2,50 m

c. Vías secundarias (V4).- Se han identificado los siguientes trazados viales que por sus características funcionales se adaptan con esta jerarquía.

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 DIC 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL

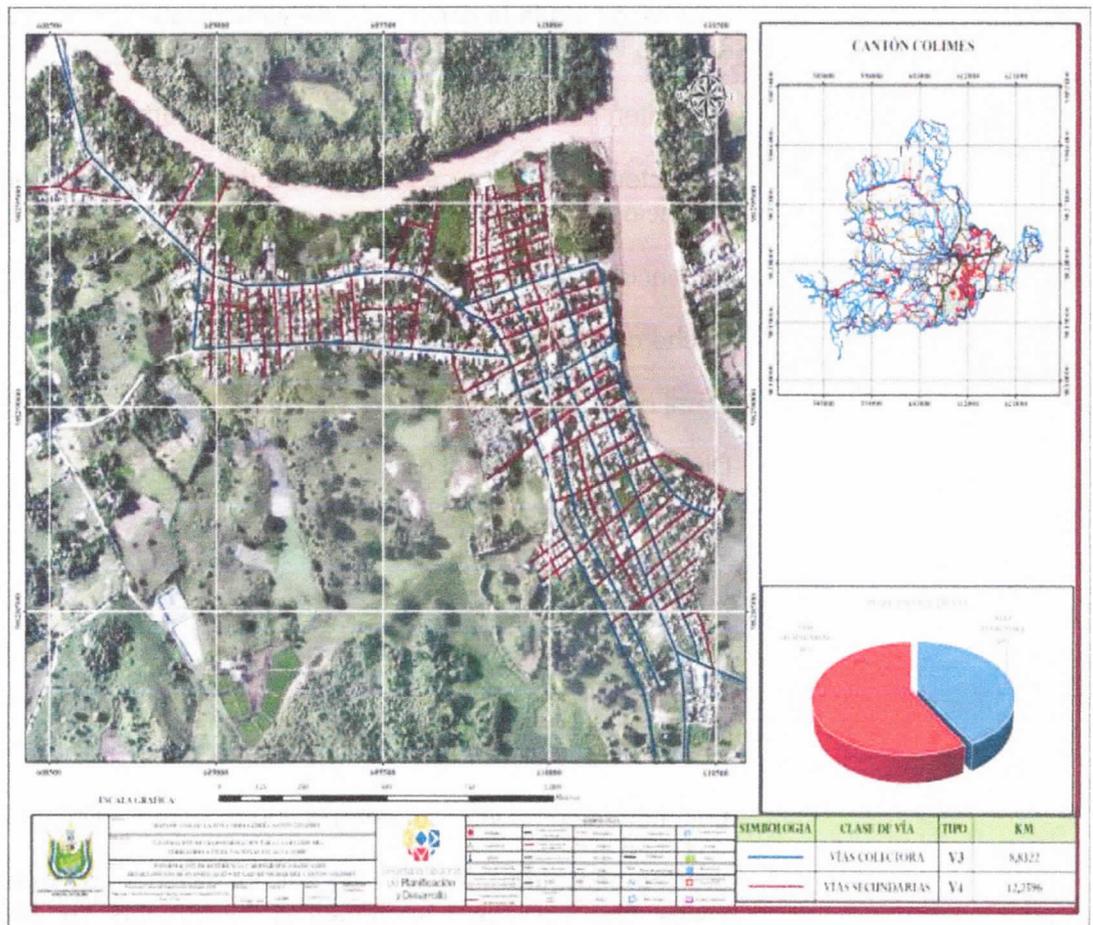


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

De norte a sur tenemos las siguientes calles secundarias:

Narcisa de Jesús, Hna. Meir Montiel, Prof. Liliam burgos, Prof. Susana Ronquillo, 27 de octubre, calle S/n 1, 10 de Agosto, Calle Olmedo, Calle Amazonas, Calle Bolívar Calle 29 de Abril, Vicente Rocafuerte Calle Rosendo Carbo, Vicente Sánchez, calles Máximo Macias, Mario Macias, Carmen Manzaba, Aquiles Castro, Walter Jurado, Carlos Bravo, Enrique García, José Domingo Ramírez, Tomas H Briones Rendon.

De Este a Oeste: calles Padre Jaime, William Layana Burgos, Amada Alarcón Guerrero, 22 de julio, Pedro quijje, María Chang de Diaz, Virgilio Rivas, Víctor Hugo Briones, José Triviño Moreira, Juan Bautista Burgos, Israel Burgos Montoya, León Febres Cordero, Zeneida Avilés, Jaime Roldós Aguilera, Martha Bucaram de Roldós, Assad Bucaram. Tomas H. Briones, Tomasa Burgos de Rossemberg, Prof. Alberto Gaibor, Averroes Bucaram, Dr. Gabriel Rendon Villafuerte, Vía a la curia, Vía a lamederos.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

31 DIC 2020

Ab. *Paul Guerrero García*
SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Peatonales. -El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

El estacionamiento para visitantes se deberá realizar en sitios específicos fuera de la vía asignada para el tránsito peatonal.
Características Funcionales:

- Son de uso exclusivo para el tránsito peatonal.
- Pueden permitir el acceso restringido solo de vehículos de emergencia o similares.
- Debe estar libre de objetos que puedan dificultar la circulación.
- Facilitar el acceso al medio físico para personas con problemas de movilidad.
- Tener adecuada iluminación natural y superficial.
- Contar con buena señalización.
- Los mobiliarios urbanos no deben interferir en la libre circulación peatonal.

Características Técnicas:

Ancho de vía Mínimo 3,00 m

Carril estacionamiento lateral Ninguno

Ancho de circulación libre Mínimo 1,60 m

Altura libre de objetos Mínimo 2,00 m. desde el piso

Radio mínimo de esquinas 3 m

Señalización Horizontal

Las características generales de accesibilidad de las personas al medio físico deben sujetarse a las siguientes normas:

NTE INEN 2239:2000 (señalización);

NTE INEN 2245:2000 (rampas fijas);

NTE INEN 2243:2010 (vías de circulación peatonal);

NTE INEN 2246:2015 (cruces peatonales a nivel y desnivel);

21 DIC 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

NTE INEN 2854:2015 (señalización para personas con discapacidad visual en espacios urbanos y en edificios con acceso público), y otras conexas aplicadas a los diseños viales.

Artículo 49.- Determinaciones generales del equipamiento urbano:

49.1 Equipamiento educativo urbano menor. - La asistencia en educación básica en el cantón cubre el 88,7% de la demanda cantonal, con un incremento aproximado de 10 puntos porcentuales; en cuanto a género la asistencia en educación básica presenta mejores porcentajes para los hombres, aunque la diferencia es relativamente mínima. Situación contraria se daba en el 2001, donde las mujeres tenían mayor porcentaje de asistencia en educación básica.

Por fuente del Distrito de Educación 09-D13 de fecha 9 de noviembre del 2019 indica que en la jurisdicción de Colimes incluida la Parroquia San Jacinto se cuenta con un total de 268 docentes en 49 instituciones Educativa.

En el siguiente cuadro se establece la localización, de los establecimientos educativos en la ciudad de Colimes.

REGISTRO DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE COLIMES

No	NOMBRE DE LA INSTITUCION	SECTOR EN EL QUE SE ENCUENTRA	DIRECCION
1	UNIDAD EDUCATIVA COLIMES	S04	AV. OLMEDO
2	UNIDAD EDUCATIVA ENRIQUETA MACIAS GUADAMUD	S03	AV. OLMEDO
3	UNIDAD EDUCATIVA MARIETA ESCOBAR	S01	CALLE BALZAR Y ROSENDO CARBO
4	UNIDAD EDUCATIVA NUEVE DE	S01	CALLE BALZAR Y

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 DICIEMBRE 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

	OCTUBRE		AMAZONAS
5	UNIDAD EDUCATIVA EUGENIO ESPEJO	S01	CALLE AMAZONAS Y CALLEJON 2 DE NOVIEMBRE

49.2 Equipamiento urbano menor de salud. Se considera prioritario que el Ministerio de Salud Pública construya un hospital que permita brindar el servicio de salud los 7 días de la semana y las 24 horas, en la actualidad el cantón Colimes se queda 16 horas diarias son servicio de cobertura de salud ni se cuenta con entidades públicas o privadas que brinden servicio de salud ante emergencias. Esta carencia del servicio de salud complicó la respuesta ante la presencia de la pandemia del COVID-19.

49.2.1. Lineamientos generales

(a) El índice de dimensionamiento podrá recalcularse en función de la necesidad y de las políticas establecidas por el ente rector.

(b) Ratificación del lugar donde funciona el centro de salud de la ciudad de Colimes, pero la Re potencialización debe estar enfocada a atender la cobertura del cantón Colimes para cubrir la demanda.

49.2.2. Consideraciones adicionales En el caso de las clínicas privadas éstas se ubicarán aproximadamente en un radio de cobertura de 1.500 m y con una atención aproximada de 5.000 habitantes cumpliendo con las normas establecidas por el Ministerio de Salud.

31 DICIEMBRE 2020



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Equipamiento Urbano Menor: Recreacionales y Deportivos por Sectores:

SECTOR 01: Parque Central Araceli Carbo de Rendón, Malecón, Parque infantil.

SECTOR 02: Estadio, Cancha de uso múltiple.

SECTOR 03: Parque 24 de Mayo, Parque vía a Olmedo y cancha de uso múltiple sector el Prado.

SECTOR 04: Cancha de uso múltiple ciudadela 3 de Octubre, Piscina Quezada.

Fuente: GAD. Colimes-Planificación Elaboración: Equipo Técnico GAD Colimes

49.3.1. Lineamientos generales

En el nivel sectorial: las áreas verdes y parques infantiles un radio de cobertura de 500 m con una población base de servicio de 800 personas (edades de 1-5 años). En el nivel barrial: las canchas abiertas, privadas, coliseos y parques barriales con un radio de cobertura de 1.000 m con una población base de servicio de 1.500 habitantes (edades de 6-15 años).

A nivel zonal: los juegos bajo techo, las plazas públicas y parques temáticos, entre otros, con un radio de cobertura de 1.500 m con una población base de servicio de 2.000 personas (edades mayores a los 16 años).

49.3.2. Consideraciones adicionales

a. Las nuevas infraestructuras se localizarán en la parte Este de la ciudad en terrenos Municipales; para lo cual estos deben cumplir: área mínima requerida de acuerdo a las NTE INEN2854: 2015, accesibilidad idónea, integración con 19NTE INEN 1679: 1988 74/82 otros espacios destinados para el mismo fin, conectividad directa a una vía pública, mejor ubicación respecto al desarrollo e integración de la ciudad, entre otros.

b. Los parques deben servir para los distintos grupos de atención prioritaria como: niños, adolescentes, personas con discapacidad, adultos mayores; además estos equipamientos serán complementarios a los que se encuentran a su alrededor, creando sistemas y redes de articulación entre sí.

c. Dotar de los servicios básicos para dar una buena funcionalidad de estos equipamientos, priorizando las zonas de concentración y crecimiento poblacional de la ciudad (Este y Oeste).

d. Los Parques Lineales en las áreas del suelo de protección se implementarán como proyectos complementarios a los equipamientos existentes.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

CAPITULO XXI

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LA NORMA

Artículo 50.- Aplicación de la norma. - Todas las edificaciones, proyectos de arquitectura públicos y privados, y todas las actividades comerciales que se emplacen en la ciudad dentro del perímetro urbano; con el fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort; se sujetarán a normativas relacionadas con el uso y ocupación del suelo, y conexas.

CAPITULO XVII

DE LOS INCENTIVOS Y SANCIONES

Artículo 51.- La Municipalidad aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que reubiquen sus establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta Ordenanza:

51.1. Cuando el propietario efectúe la relocalización del uso del suelo especial en una zona no permitida, en el plazo establecido en las disposiciones transitorias, contados a partir de la notificación, procederá a la exoneración del 50 % del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de dos años.

Artículo 52.- Una vez transcurrido el plazo contemplado en el Art. 34 de la presente Ordenanza, el incumplimiento de esa disposición ocasionará una multa equivalente a diez salarios mínimos vitales. A partir de esa fecha, se instaurará una multa mensual progresiva incrementando a la multa básica de los diez salarios mínimos vitales, un salario mínimo vital adicional por cada mes de retraso en la ejecución de la relocalización. Por lo tanto, en el mes décimo tercero el infractor de esta disposición deberá pagar una multa equivalente a 11 salarios mínimos vitales, al décimo cuarto una correspondiente a 12 salarios mínimos vitales y así sucesivamente.

Artículo 53.- El propietario o el arrendatario que destinen un predio o una edificación a actividades prohibidas o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no hayan cumplido con estos, serán sancionadas con multa equivalente al 12,5% hasta el 150% de la remuneración mensual básica mínima unificada, y el Comisario ordenará y ejecutará la clausura inmediata del local.

DISPOSICIÓN GENERALES.

PRIMERA. - Todo lote que forme parte de una urbanización existente aprobada, deberá regirse a las disposiciones generales que determina la ordenanza interna de cada una de ellas; excepto a la implantación de las

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

31 DIC 2020
Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

edificaciones, las cuales prevalecerán sobre lo señalado en cada ordenanza interna, estas son:

1. Si el frente mínimo del lote es de 12 m se considerará una implantación aislada con retiro frontal dependiendo en que sector se encuentre.
2. Si el frente mínimo del lote es de 9 m se considerará una implantación pareada con retiro frontal o soportal dependiendo en que sector se encuentre.
3. Si el frente mínimo del lote es menor de 8 m se considerará una implantación continua con retiro frontal. Esta consideración se da por cuanto existen lotes de 8 m de frente en urbanizaciones y lotizaciones que pertenecen a zonas con implantación aislada y debido a que existen terrenos que ya están legalizados en el área urbana.

SEGUNDA. - Se prohíbe en el área urbana la construcción de cualquier tipo de edificación dentro del suelo urbano de protección (área no urbanizable), excepto aquellos proyectos públicos y privados que garanticen la preservación y conservación del entorno, aprobados por la municipalidad y que cuenten con viabilidad ambiental. Las edificaciones que al momento de la aprobación de la presente ordenanza se encuentren dentro de esta zona no serán susceptibles de mejoras y/o ampliaciones hasta cumplir su vida útil y retirarlas del lugar.

TERCERA. - En las edificaciones con retiro frontal, se pavimentará únicamente el 50% y el restante será exclusivo para área verde pudiendo alcanzar el 100% con vegetación ornamental baja; a excepción de lo establecido en la Disposición General Novena.

CUARTA. - Las determinaciones de la presente Ordenanza serán motivo de evaluación al término de su primer año de vigencia, sin que su incumplimiento afecte la vigencia de la misma. Para el efecto la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Jefatura de Catastro elaborarán los expedientes técnicos necesarios en un plazo máximo de tres meses.

QUINTA. - Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m y no puedan desarrollar la tipología aislada con retiro, pareada con retiro, se procederá de la siguiente manera:

- a. Mantendrán el retiro frontal de los dos lados frentistas a las calles.
- b. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- c. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

SEXTA. - En el caso de predios que cuenten con escritura pública, y que no cumplan las características mínimas de ocupación establecidas en la norma,

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 DIC 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

podrán ser sometidos a indemnización o permuta por la autoridad municipal previo informe de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Jefatura de Catastro el mismo que es aprobado por el Concejo Municipal.

SÉPTIMA. - Cuando un lote presente un frente menor al mínimo establecido, la construcción deberá adosarse al lote colindante y podrá planificar la edificación, adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecida en la asignación correspondiente; siempre y cuando estos lotes hayan sido aprobados anterior a la presente norma.

OCTAVA. - En caso de existir predios con edificaciones que no cumplan la tipología de pareada o no se haya definido su adosamiento la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, definirá el correspondiente adosamiento a uno de los lados, modificando los retiros originales; exceptuando la tipología aislada según el frente mínimo.

NOVENA. - A excepción de la zona 02 sectores S02 y los corredores considerados como ejes urbanos, el piso del retiro frontal podrá ser pavimentado en su totalidad, dependiendo del uso que se quiera dar se podrá también mantener áreas verdes en cualquier porcentaje. En estos retiros frontales no se permitirá levantar ningún tipo de construcción, ni edificación que disminuya la superficie del mismo; como tampoco se permitirá la construcción de cerramientos. Las edificaciones existentes que no cumplan lo establecido, se mantendrán hasta por un periodo de tres años desde la aprobación de la presente norma.

DECIMA. - Las entidades públicas, privadas, organizaciones sociales y ciudadanía en general previa a iniciar sus actividades, tienen la obligación de solicitar la respectiva autorización de uso y ocupación del suelo en la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de acuerdo al proceso determinado.

DECIMA PRIMERA. - Para la aplicación de las sanciones de la presente ordenanza se observará el procedimiento administrativo sancionatorio establecido en el Capítulo III Procedimiento del Código Orgánico Administrativo.

DECIMA SEGUNDA. - Para el cumplimiento de la presente norma se complementará con la normativa conexas vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. - En el plazo de sesenta días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

30/01/2020
Ab. Paola Guerrero García
SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

Territorial en coordinación con los departamentos correspondientes; notificará el incumplimiento a los propietarios de todas las actividades considerados como Usos Especiales que afectan al ornato de la ciudad, al ambiente y al paisaje del territorio urbano, y que no cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en esta normativa.

SEGUNDA. - En el caso de existir autorizaciones de usos y ocupación del suelo emitida antes de la aprobación de la presente ordenanza y que se encuentren prohibidos en las zonas, sectores, ejes y circuitos; se mantendrán hasta la caducidad de su autorización.

TERCERA. - En el término de noventa días, a partir de la culminación del periodo de la notificación, el afectado tendrá un tiempo de prueba, en el cual presentará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote, procurando la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad y respetando las especificaciones técnicas establecidos en esta ordenanza.

CUARTA. - En el plazo de noventa días a partir del periodo de prueba, la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, reubicará los negocios considerados como usos especiales, en las zonas, sectores, pasajes, circuitos ya establecidas en esta ordenanza y las normas de arquitectura y urbanismo vigente.

QUINTA. - En el término de 120 días antes de la entrega del nuevo uso del suelo se verificará el cumplimiento de las disposiciones anteriores.

SEXTA. - Una vez que se proceda con la actualización catastral en la cual se tendrá en cuenta el suelo urbano de protección, se podrá declarar de utilidad pública y pasar a nombre de la municipalidad; la misma que procederá a inscribirles en el Registro de la Propiedad esto estará establecido para los predios que cuenten con escritura pública; con el fin de implementar el acceso público para el servicio de la ciudadanía cumpliendo con lo establecido en el art 55 literal j) y k) del COOTAD.

SÉPTIMA. - Para la implementación de programas, proyectos de movilidad urbana y trazados viales (inversión de recursos públicos y privados en base a las necesidades y demandas del desarrollo de la ciudad), se priorizarán las vías arteriales y colectoras con la finalidad de establecer los circuitos integrales en la ciudad.

OCTAVA.- Usos prohibidos que presenten características técnicas de construcción para el desempeño de sus actividades y que hayan realizado inversiones considerables en el lugar donde actualmente están funcionando; podrán mantenerse siempre y cuando cumplan con las condiciones del emplazamiento, previo al informe de valoración y funcionalidad de la Dirección de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial con aprobación por parte del Concejo Municipal; los que cumplan con estas consideraciones podrán mantenerse en el lugar por un tiempo máximo de 5 años hasta que puedan ser reubicados.

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ

TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613

WWW.gadcolimes.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

31 JUL 2020

Ab. Paolo Guerrero García
SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

NOVENO. - En un plazo de 90 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, se deberá modificar la Ordenanza de Construcciones y Ornato del Cantón Colimes en lo referente a los usos especiales para que cumplan con las características de ocupación.

DEROGATORIA.

PRIMERA. - Quedan derogadas todas las normas vigentes hasta la fecha que se contrapongan con el uso y ocupación del suelo de la ciudad de Colimes.

VIGENCIA.

PRIMERA. – Esta ordenanza, será revisada y actualizada en los siguientes casos:

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

SEGUNDA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación en segundo y definitivo debate por parte del Concejo Municipal y su publicación en el Registro Oficial, inmediatamente será difundida por todos los medios de comunicación durante tres meses consecutivos y por un período de un año cada tres meses.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colimes, en primer debate a los veinticuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinte y segundo debate a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

Sra. Norma Jackeline Ordoñez Murillo
ALCALDESA DEL CANTÓN COLIMES

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES.**

La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colimes. **CERTIFICA:** Que la presente "ORDENANZA DEL PLAN DE ACTUALIZACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA CIUDAD DE COLIMES". fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colimes, en la sesión ordinaria celebrada el día 24 de diciembre del 2020 y sesión ordinaria del día 31 de diciembre de 2020, en primer y segundo debate respectivamente, de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en vigencia. - Colimes, 31 de diciembre de 2020.

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL DEL GAD DE COLIMES

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y el Registro Oficial la "ORDENANZA DEL PLAN DE ACTUALIZACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA CIUDAD DE COLIMES", la Sra. Norma Jackeline Ordóñez Murillo, Alcaldesa del Cantón Colimes el 31 de diciembre del 2020.

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL DEL GAD DE COLIMES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE COLIMES
Es fiel copia del original
LO CERTIFICO

AV. HONORIO SANTISTEVAN Y VICENTE SANCHEZ
TELÉFONO: 04-2956107 TELEFAX 04-2956613
WWW.gadcolimes.gob.ec

31 DIC 2020

Ab. Paola Guerrero García
SECRETARIA GENERAL