



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 166

**Quito, jueves 19 de
diciembre de 2019**

Valor: US\$ 3,75 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2561 - 2551 - 2555

Sucursal Guayaquil:
Calle Pichincha 307 y Av. 9 de Octubre,
piso 6, Edificio Banco Pichincha.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2560

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

100 páginas

www.registroficial.gob.ec

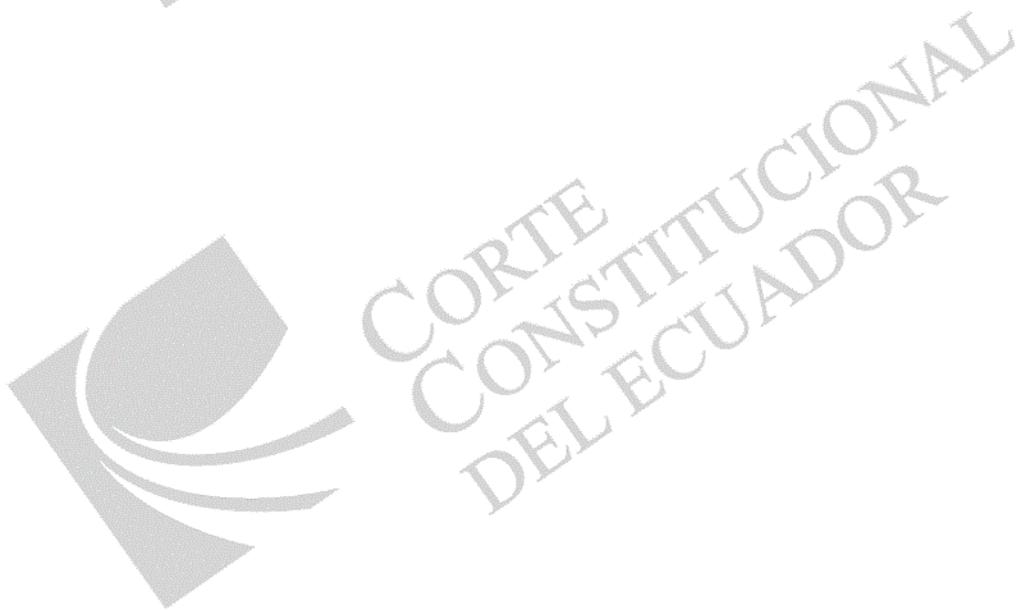
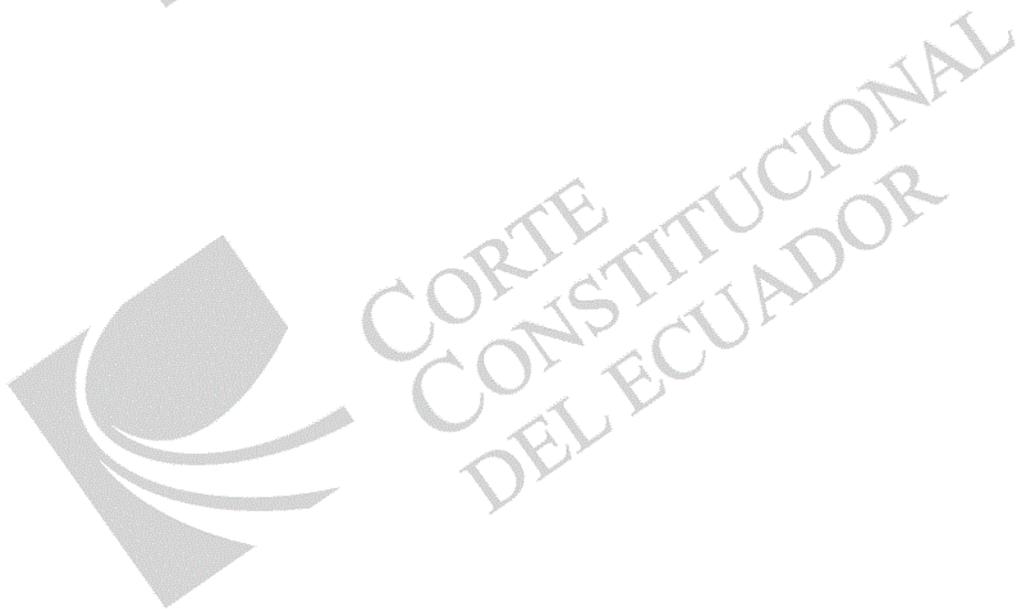
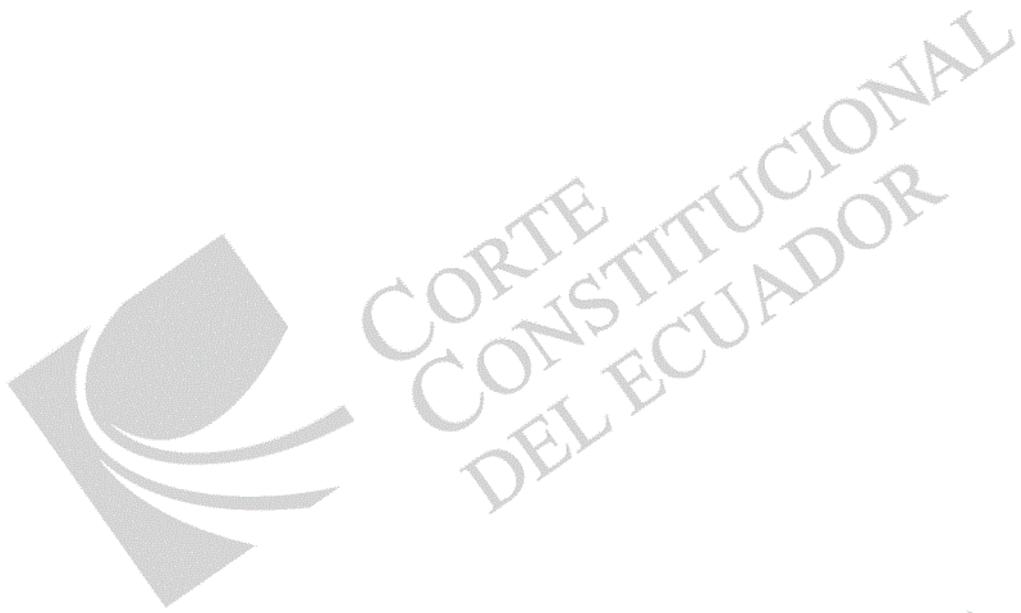
**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ROCAFUERTE**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN E
IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE**

CONSIDERANDO

Que, el numeral 5 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra como deber primordial del Estado, planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y redistribuir equitativamente la pobreza para alcanzar el buen vivir;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, define a los municipios como gobiernos autónomos descentralizados y les otorga autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, determina la obligatoriedad que tienen los gobiernos autónomos descentralizados municipales en planificar el desarrollo y ordenamiento territorial;

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de desarrollo y ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”;

Que, el artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa organizará la planificación para el desarrollo. El Sistema se conformará por un Consejo

Nacional de Planificación, que entregará a los distintos niveles de gobierno con participación ciudadana y tendrá una secretaria técnica que lo coordinará. Este Consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República”;

Que, el artículo 280 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: “Plan Nacional de Desarrollo es el Instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado y la inversión y la asignación de los recursos públicos y coordinar la competencia exclusiva entre el Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal en su literal e) expresa: “Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;

Que, el artículo 55 literal a), en concordancia con el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, otorga como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados

municipales la elaboración y ejecución del Plan Cantonal de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;

Que, el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 57 establece como una de las atribuciones del Concejo Municipal en su literal e) Aprobar el Plan Cantonal de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial formulados participativamente con la acción del Consejo Cantonal de Planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos;

Que, el inciso primero del artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: “El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir”;

Que, el inciso segundo del artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “El plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección

del paisaje urbano, de protección ambiental agrícola, económica de ejes viales y estudio y evaluación de riesgo de desastres. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras”;

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

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que 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;

Que, los artículos 27, 28 y 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo definen de forma general que además de lo

establecido en Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los Planes de Desarrollo y Ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un Plan de Uso y Gestión de Suelo que incorporará los componentes: estructurante y urbanístico;

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que 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;

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, aprobó la Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rocafuerte, provincia de Manabí, en sesiones extraordinarias realizadas el 09 de marzo del 2015 y 11 de marzo del 2015;

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, aprobó la Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rocafuerte, provincia de Manabí, en sesiones ordinarias realizadas el 24 de noviembre del 2016 y 01 de diciembre del 2016;

En uso de las facultades que le confiere el inciso primero del Art. 240 en concordancia con el inciso final del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador; y, el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD;

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ROCAFUERTE

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Sección I

Definición y Objetivos

Art. 1.- Definición.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo –PUGS- es un instrumento de planificación y gestión que tienen como objetivo el conducir, orientar y determinar el ejercicio de la competencia del ordenamiento territorial, el uso, ocupación y gestión del suelo cantonal, a partir del establecimiento de adecuados modelos de uso y gestión del suelo implementando normas urbanísticas, mecanismos de planificación y gestión; y considerando las potencialidades, el aprovechamiento responsable de sus recursos naturales, y fortaleciendo la sostenibilidad ambiental del territorio cantonal, en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal (PDyOT) y los instrumentos de planificación territorial multinivel.

Art. 2.- Objetivos Específicos.-El PUGS establece los siguientes objetivos estratégicos y específicos:

a. Objetivo Estratégico del Medio Físico. -Normar, Regular y Controlar permanentemente el uso y ocupación del suelo de los asentamientos humanos, actividades productivas y las infraestructuras del Cantón Rocafuerte para conservar, proteger y aprovechar responsablemente el medio físico

(agua, suelo y aire), y garantizar la sostenibilidad del territorio cantonal y disminuyendo los riesgos;

b. Objetivo Estratégico de los Asentamientos Humanos. - Normar, Regular y controlar el crecimiento de los asentamientos humanos para lograr territorios equilibrados, complementarios, sostenibles y seguros en el cantón Rocafuerte;

c. Objetivo Estratégico de las Infraestructuras, movilidad y Conectividad. -

Promover un modelo de movilidad y conectividad que aproveche y proteja intensamente la infraestructura existente con miras a facilitar el desarrollo de las principales actividades económicas y la articulación urbana - rural del cantón; y,

d. Objetivo Estratégico para la Gestión Territorial. - Implementar un nuevo modelo de gestión territorial Municipal para el adecuado control del uso y ocupación del suelo, que considere la coordinación y gestión multinivel de gobierno en el marco de nuevos instrumentos y herramientas de planificación al interior del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte.

Sección II

Ámbito de Aplicación

Art. 3.- Ámbito.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro de los límites definidos para el Cantón Rocafuerte, tanto en áreas urbanas como rurales, para un adecuado uso y ocupación del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa sobre las construcciones o edificaciones y estado, destino y condiciones de ellas. El desarrollo

físico y la utilización del suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en este Plan y en los demás instrumentos que se desarrollen y lo complementen.

Art. 4.- Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se enuncian a continuación:

- a. Mapa con el Límite del Cantón Rocafuerte;
- b. Mapas con el Límite del Área Urbana de la Ciudad de Rocafuerte y de los límites de los principales asentamientos urbanos de las áreas rurales definidos en los respectivos Modelos Territoriales Deseados para tales efectos;
- c. Modelo Territorial Deseado de los Asentamientos de la ciudad de Rocafuerte así como de los Modelos Deseados de los principales Asentamientos urbanos en el territorio rural del Cantón Rocafuerte;
- d. Clasificación general del Suelo Rural y Urbano;
- e. Sistema de Áreas Verdes rurales y urbanas, así como el espacio público;
- f. Mapa de Categorías de Ordenamiento Territorial (COT);
- g. Uso del Suelo Cantonal y de la ciudad de Rocafuerte;
- h. Normativa de Ocupación del Suelo: Cantonal y Urbana (Ocupación del Suelo);
- i. Tratamientos Rurales y Urbanos;
- j. Sistema Vial Urbano Jerarquizado; y,
- k. Demás mapas que contiene el PDYOT Cantonal.

Igualmente, los objetivos específicos, las tablas con especificaciones de Uso de Suelo, Ocupación de la edificabilidad, Sistema vial, tratamientos urbanísticos.

De igual manera el Sistema de Programas y Proyectos, Modelo de Gestión, así como el conjunto de instrumentos previstos por la Ley y otros que a futuro debe y podrá desarrollar el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte para consolidar los modelos territoriales deseados, la Zonificación y los Tratamientos Urbanísticos previstos en el PUGS.

Sección III

Vigencia, Ajustes, Seguimiento y Evaluación

Art. 5.- Vigencia: El PUGS tendrá un periodo de vigencia de 12 años a partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión o cuando así lo considere el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, de acuerdo a la LOOTUGS y su Reglamento cuando éste entre en vigencia. El PUGS, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, así como de forma física en las dependencias del GAD Municipal encargadas de su ejecución y difusión.

Art. 6.- Ajustes al Plan: Se entiende por ajustes del PUGS, los alcances y precisiones futuros en sus mapas y cartografía o en las tablas correspondientes, así como la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes. Los ajustes y la actualización serán efectuados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del PUGS, de acuerdo a la LOOTUGS y su Reglamento cuando

éste entre en vigencia, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Concejo del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 7.- Seguimiento y Evaluación: El seguimiento y la evaluación del PUGS serán continuas y permanentes por parte de todas las instancias involucradas en la planificación y gestión territorial Municipal. Para tales efectos el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte implementará el Modelo de Gestión previsto en el mismo de tal manera que le permita realizar el monitoreo del Modelo Territorial Deseado, Objetivos, Cronogramas, Programas y Proyectos, Metas e indicadores del Plan. Los responsables de la gestión del Plan conjuntamente con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial procesarán los resultados y las observaciones institucionales y /o ciudadanas relacionadas con la ejecución del Plan con la finalidad de presentarlas o ponerlas en conocimiento de el/la Alcalde/sa y/o Concejo del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, para las decisiones correspondientes, en el marco del Sistema de Participación Cantonal, con que cuenta el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, de ser el caso.

Art. 8.- Aprobación Presupuestaria: De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rocafuerte y del PUGS.

Art. 9.- Las reformas a esta Ordenanza deben contar con los dictámenes de las comisiones correspondientes, y el informe de La Dirección de Planificación y

Ordenamiento Territorial basado en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre lo previsto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal y el PUGS.

Art. 10.- El Concejo del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, previo informe de La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal podrá conocer y resolver sobre propuestas relacionadas con el PUGS y esta Ordenanza, en los siguientes casos:

- a. Cuando se trate de obras de equipamiento urbano en las áreas de: salud, educación y bienestar social, que deben coordinarse con el gobierno central;
- b. Cuando se trate de proyectos especiales, emblemáticos que apoyen al desarrollo urbano y ambiental del cantón y que no estén contemplados en los programas y proyectos del PDyOT y PUGS;
- c. Cuando sea inejecutable desde el punto de vista técnico cualquiera de las disposiciones de esta Ordenanza, y;
- d. Cuando luego de un estudio técnico debidamente justificado y realizado por La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, se propongan usos u ocupaciones del suelo diferentes a las especificadas en esta Ordenanza.

Art. 11.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, se encargará de la complementación y actualización del inventario y catálogo de las edificaciones protegidas,

sujetos a la aprobación del Concejo del GAD Municipal, y en función del Ministerio sectorial competente.

Art. 12.- La máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte será la encargada de sancionar la presente Ordenanza y de su ejecución se encargarán las diferentes Direcciones, Secciones y Unidades del GAD Municipal de acuerdo al Orgánico Funcional, bajo las consideraciones establecidas en el Modelo de Gestión del PUGS.

Art. 13.- Interpretación y Aplicación: El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte tendrá potestad privativa y exclusiva para interpretar las disposiciones contenidas en el PUGS, para lo cual contará con el sustento de las documentaciones originales del Plan y el Informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

CAPÍTULO II

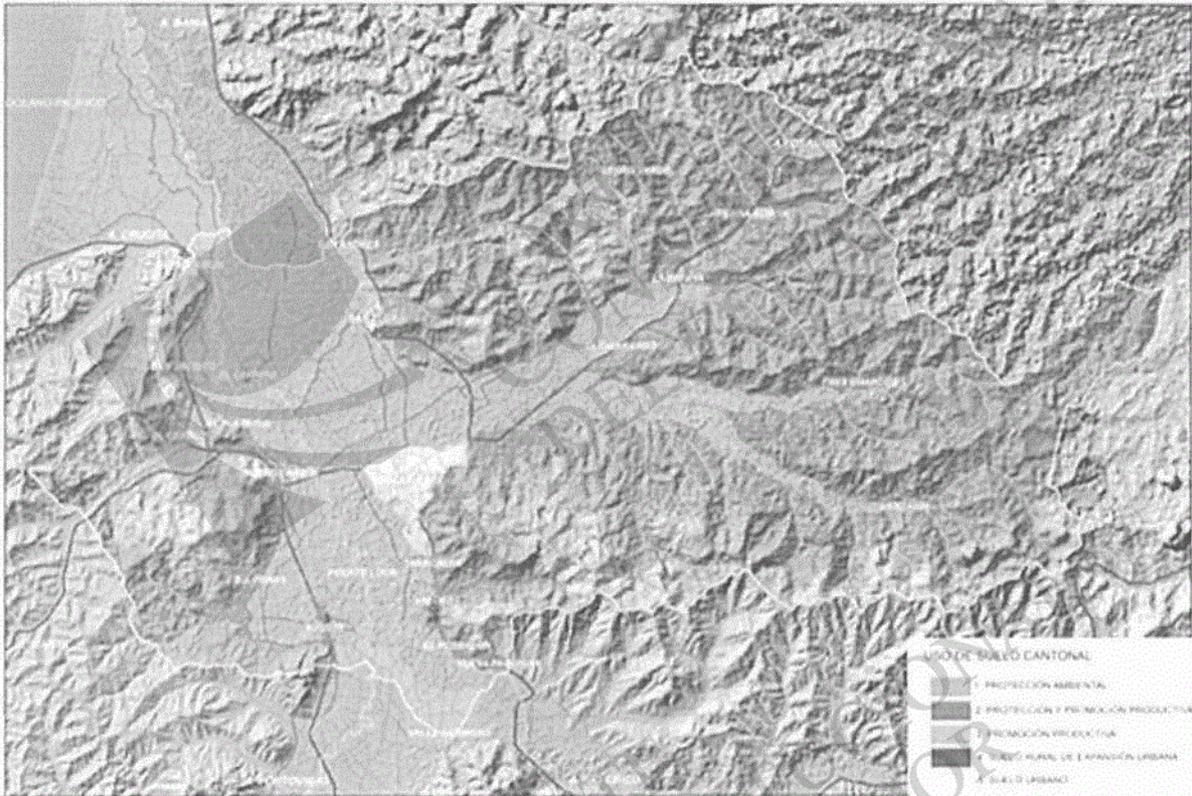
DE LA CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

Sección I

Clasificación General del Suelo en el nivel Cantonal

Art. 14.- El suelo del Cantón Rocafuerte se clasifica de manera general, considerando la LOOTUGS, en su Art.16 al Art. 19, en urbano y rural, con las correspondientes subclasificaciones que establece la Ley. Se expresa en el cuadro y mapa siguiente, donde se reflejan las categorías y subclases determinadas:

SIMB.	ID	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	Concordancias LOOTUGS Reg. Oficial 790	HAS	%
	1	RURAL	SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Regeneración de Bosque Nativos, recuperación de ecosistemas frágiles, para mejorar las condiciones Ambientales y Paisajísticas. NO APTO a las actividades antrópicas, se restringe la construcción y fraccionamiento del suelo. Rige la normativa ambiental vigente. 	4,433.01	15.94
	2		SUELO RURAL DE PROTECCIÓN Y PRODUCCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> IBID anterior concordancia. Usos agrarios sustentables con el ambiente: acuicola, ganadero, forestal, desarrollo turístico e industrial bajo normas ambientales. Se permite una vivienda por predio y edificaciones Complementarias al uso agrario. No se admite el fraccionamiento de suelo. 	15,663.78	56.33
	3		SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	<ul style="list-style-type: none"> Consolida asentamientos humanos en desarrollo. Se designan dos segmentos en el Sector de Sosote y Valdez. 	12.98	0.05
	4		ASENTAMIENTOS DISPERSOS	<ul style="list-style-type: none"> Corresponde a las edificaciones que se localizan en las zonas rurales con fines residenciales o usos complementarios a las actividades agrarias. 	123.82	0.45
	5		SUELO RURAL HUMEDAL	<ul style="list-style-type: none"> Suelo rural de valor ambiental, paisajístico. Se prohíbe usos antrópicos negativos, se integran al patrimonio natural del Cantón. Rige las normativas: ambiental, patrimonial y de riesgos. 	40.39	0.15
	6		SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Usos agrarios sustentables con el ambiente: acuicola, ganadero, forestal, desarrollo turístico e industrial bajo normas ambientales. Se permite una vivienda por predio y edificaciones complementarias al uso agrario. No se admite el fraccionamiento de suelo. 	7,038.66	25.31
		SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	<ul style="list-style-type: none"> Previo a los Estudios Ambientales correspondientes, se autorizarán actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza. Estos usos podrán desarrollarse en los suelos rurales de "Regeneración y Producción", y suelo rural de "Protección". No se permite en suelos rurales de "Protección" o zonas de influencia directa de usos Urbanos. 			
	7	URBANO	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Suelo urbano de valor ambiental, paisajístico. Se incluye también a las zonas de riesgo que afectan a los asentamientos humanos. Se prohíbe usos antrópicos negativos, se integran al patrimonio natural de la ciudad. Rige las normativas: ambiental, patrimonial y de riesgos. 	311.06	1.12
			SUELO URBANO CONSOLIDADO	<ul style="list-style-type: none"> Cobertura de Servicios, Infraestructuras y Equipamientos para el desarrollo de funciones y usos urbanos. 		
	8		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	<ul style="list-style-type: none"> Cobertura limitada de Servicios, Infraestructura y Equipamientos que impiden el desarrollo adecuado de funciones y usos urbanos. 	184.66	0.66
			TOTAL		27,808.37	100



CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ROCAFUERTE

SECCIÓN II

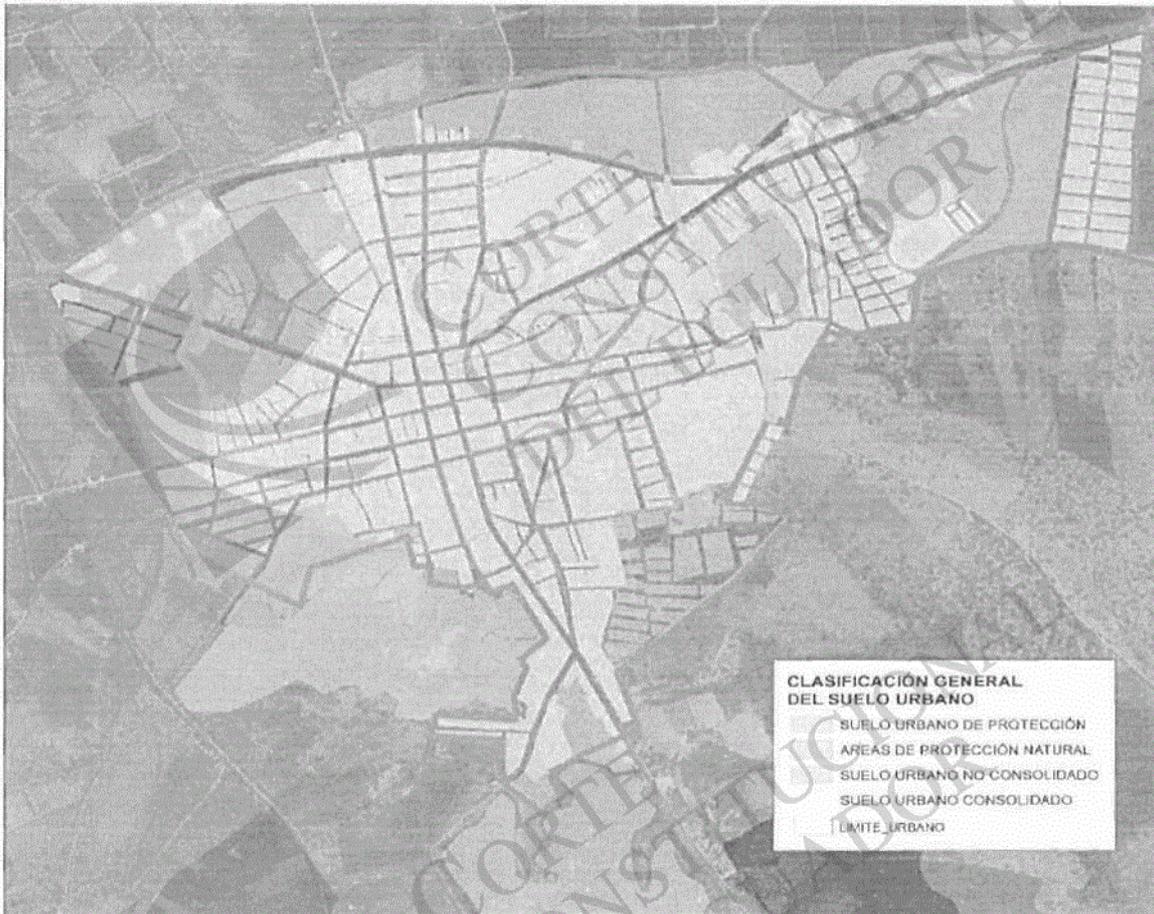
Clasificación General del Suelo en la Ciudad de Rocafuerte

Art. 15.- El suelo urbano de la ciudad de Rocafuerte se clasifica considerando la LOOTUGS, en su artículo Art.16 al Art. 18, y se expresa en el plano adjunto en las siguientes clases:

- a. 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.
- b. 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.

- c. 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 municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.



CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO EN LA CIUDAD DE ROCAFUERTE

CAPÍTULO III

DE LOS USOS DEL SUELO Y SUS COMPATIBILIDADES

SECCIÓN I

Uso, Compatibilidades y Funciones del Suelo Rural Cantonal

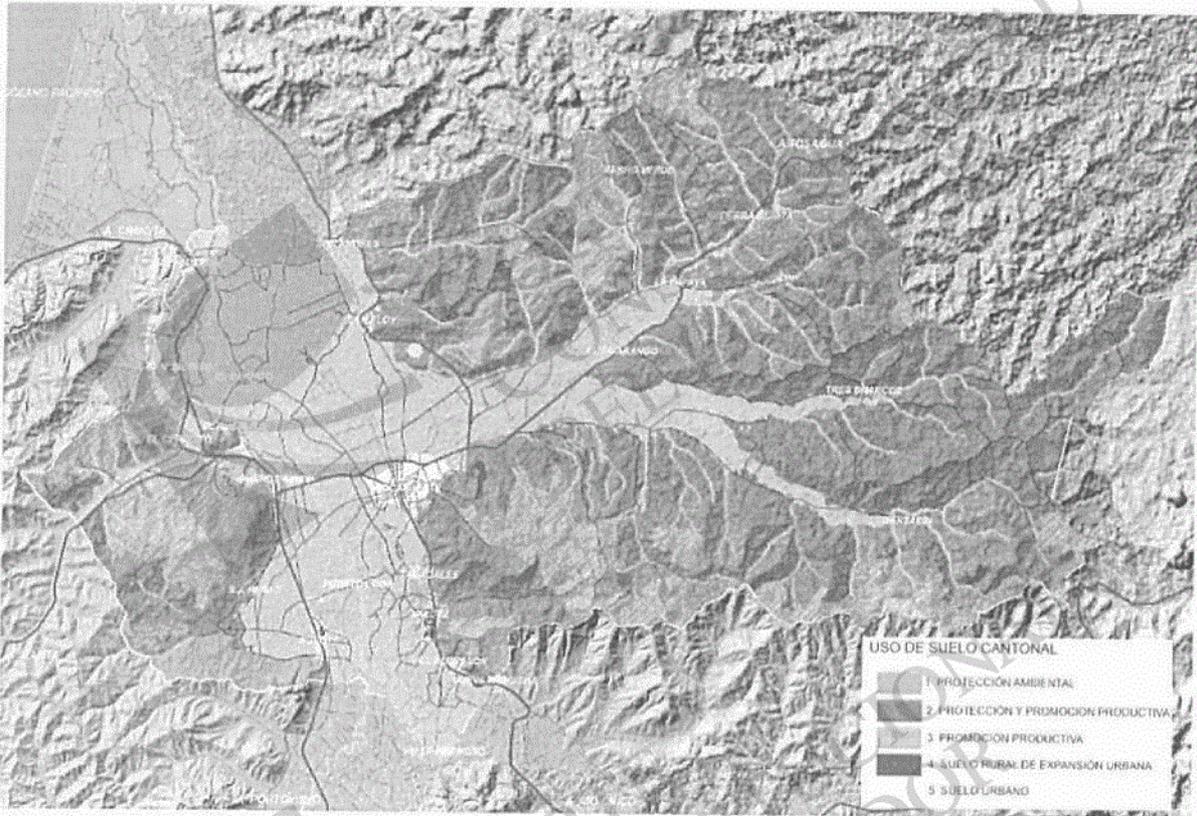
Art. 16.- El uso de suelo rural cantonal de acuerdo a la LOOTUGS es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o

forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Considerando la mixtura de usos en el cantón, se clasifica en: Protección Ambiental, Protección y Producción Productiva, Rural de expansión urbana y Productivo. Su uso será reglamentado mediante planes de manejo específicos. Los Usos específicos en relación a los usos generales, y las funciones y actividades que se puedan realizar en esos segmentos territoriales se especifican en el siguiente cuadro y mapa:

No.	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	FUNCIÓN / ACTIVIDAD (*)
1	SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	BOSQUES PROTECTORES	<p>Unidad ambiental de elevada biodiversidad, regula el ciclo del agua, clima; producen oxígeno y absorben dióxido de carbono, controlan inundaciones, evitan erosión, promueven conservación de los ecosistemas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Recuperación de los ecosistemas en las cuencas bajas y altas del Río Portoviejo y Río Chico. Desarrollo de programas y estrategias para el manejo sostenible de los ecosistemas.
		BOSQUE SECO Y BOSQUE HÚMEDO	
		COLINAS CON PENDIENTES > 40%	<p>Segmento Territorial con formaciones vegetales, naturales que cumplen la función de conservación del suelo y de la vida silvestre; permiten controlar fenómenos pluviales torrenciales y/o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial.</p> <ul style="list-style-type: none"> Recuperación y Conservación de los ecosistemas nativos de colinas con pendientes > al 40%. Programas de rehabilitación y Preservación de ecosistemas sensibles.
		CUERPOS DE AGUA: RÍOS, HUMEDALES. Cuenca del Río Portoviejo y Río Chico	<p>Recurso estratégico para la producción Agraria: agua y calidad del suelo. La red hídrica en época invernal inunda extensas zonas del valle del Río Chico y Río Portoviejo, enriqueciendo y renovando sus suelos.</p> <p>Sistemas de alto valor ambiental y paisajístico, que se declara como zona de protección natural destinado a usos productivos y recreacionales.</p> <ul style="list-style-type: none"> Protección de Recursos Hídricos con Programas de Reforestación y Manejo de la Cuencas. Definición de franjas de protección desde los bordes de las márgenes de Ríos, Cañaverales, Quebradas, Canales y Humedales: <ul style="list-style-type: none"> Ríos Principales: 50m Canales de Riego y Drenaje: 15m Quebradas, Esteros y Cañaverales: 25m Humedales: 25m
2	SUELO DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN PRODUCTIVA	BOSQUES PROTECTORES	<p>Unidad ambiental que complementa las actividades productivas agrarias en zonas degradadas por las actividades antrópicas inadecuadas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Programas de Regeneración de Bosques Protectores complementarios a las actividades agrarias.
		COLINAS CON PENDIENTES > 25% < 40%	<p>Segmento Territorial con formaciones vegetales, naturales o cultivadas que cumplen la función de conservación del suelo y de la vida silvestre; permiten controlar fenómenos pluviales torrenciales y/o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial.</p> <ul style="list-style-type: none"> Recuperación y Conservación de ecosistemas nativos de colinas con pendientes > al 25% y <40%. Programas de rehabilitación y Preservación de ecosistemas sensibles.
		ZONAS DE RIESGO DESLIZAMIENTOS Y EROSIÓN HÍDRICA	<p>Segmentos Territoriales no aptos para actividades antrópicas, con vegetación y masas arbóreas que cumplen la estabilización de taludes y laderas del sistema montañoso del Cantón.</p> <ul style="list-style-type: none"> Recuperación y Conservación de ecosistemas nativos en laderas, especialmente de zonas colindantes con asentamientos humanos. Programas de reforestación de laderas en zonas de riesgo.
		ACTIVIDAD PRODUCTIVA	<p>Segmento Territorial orientado a la producción agraria sustentable, bajo normas de control ambiental que garanticen la seguridad alimentaria y la sostenibilidad social, económica y productiva de sus habitantes.</p>

No.	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	FUNCIÓN / ACTIVIDAD (•)
			<ul style="list-style-type: none"> Programas de Producción Agraria bajo normas adecuadas a las potencialidades del suelo. Desarrollo de programas de Bosques Productores.
		VIVIENDA DISPERSA INSTALACIONES AGRARIAS	Vivienda de Baja densidad e Instalaciones Agrarias, complementarias a los usos rurales. <ul style="list-style-type: none"> Programas de Vivienda Rural. Desarrollo de programas Industriales bajo normativas ambientales.
3	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONAS PRODUCTIVAS AGRARIAS	Segmento Territorial orientado a la producción agraria sustentable, bajo normas de control ambiental y de la autoridad Agraria Nacional que garanticen la seguridad alimentaria y la sostenibilidad social, económica y productiva de sus habitantes. <ul style="list-style-type: none"> Programas de Producción Agraria bajo normas ambientales y Agrarias adecuadas. Cultivos de Ciclo Corto y Permanentes; Agroturismo y Recreación; Agroforestería; Ganadería. Industrias relacionadas con las actividades agrarias bajo normas ambientales y de la Autoridad Agraria Nacional vigentes.
		VIVIENDA DISPERSA INSTALACIONES AGRARIAS	Vivienda de Baja densidad e Instalaciones Agrarias, complementarias a los usos rurales. <ul style="list-style-type: none"> Programas de Vivienda Rural. Desarrollo de programas Industriales bajo normativas ambientales.
4	SUELO RURAL EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO URBANO	Segmento rural colindante con asentamientos humanos, destinado a la implementación de usos urbanos. <ul style="list-style-type: none"> Proyectos de Desarrollo Urbano que incorporen infraestructura, servicios, equipamiento.
5	SUELO URBANO	CIUDADES Y ASENTAMIENTOS MENORES.	Segmentos Territoriales aptos para actividades urbanas, con servicios, infraestructura, equipamientos. Centralidades político administrativas del Cantón. <ul style="list-style-type: none"> Consolidación de usos urbanos: Residencial, Comercial, Industria de Bajo y Mediano Impacto, Equipamiento, Protección Ecológica y Patrimonial, Recursos Naturales.
6	SISTEMA VIAL DE MOVILIDAD	VIA ESTATAL Y SISTEMA VIAL LOCAL	Red Vial que garantiza la movilidad de bienes y servicios para el desarrollo de las actividades humanas. <ul style="list-style-type: none"> Consolidación de la normativa de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre. Establecimiento de franjas de protección y derecho de vía de la red de movilidad.

Se refiere a la colindancia y las relaciones que deben establecerse con estos segmentos territoriales.



ZONIFICACIÓN DE ACTIVIDADES RURALES POR USO DE SUELO

Art. 17.- Las relaciones de

compatibilidad en los usos de los suelos generales y específicos en relación a las actividades que se regulan se expresan en el siguiente cuadro:

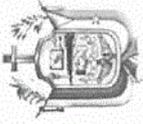


CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



No.	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ACTIVIDADES A REGULARSE															INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS																							
			CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE ÁREAS NATURALES				TURISMO Y RECREACIÓN				AGRICULTURA Y AGRICULTURA				ASENTAMIENTOS HUMANOS			INDUSTRIALES				INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS																			
			PRESERVACIÓN	REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA	REForestación de bosques y/o MARGENES DE RIOS Y/O HUMEDALES	ACTIVIDADES CIENTÍFICO CULTURALES	EXCURSION Y CONTEMPLACIÓN	RECREACIÓN: CONCENTRACIONES MASIVAS	CAMPAMENTO	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	CULTURA	INSTALACIONES TURÍSTICAS	RECOLECCIÓN DE SEMILLAS ENDEMICAS, CON FINES CIENTÍFICOS	AGRICULTURA DE SECANO (SIN RIEGO)	AGRICULTURA CON RIEGO	PACTOS GANADERIA	REFORESTACIÓN: BOSQUE PRODUCTOR	GRANJAS AVICOLAS, PORCINAS Y OTROS	ACUACULTURA	INSTALACIONES PARA EXPLOTACIÓN AGRARIA: CENTROS DE ACOPIO Y OTROS	VIVIENDA RURAL DISPERSA EN PARCELA GRANDE	VIVIENDA RURAL DISPERSA EN PARCELA PEQUEÑA	ASENTAMIENTO O URBANIZACIÓN DE MEDIA DENSIDAD	ASENTAMIENTO O URBANIZACIÓN DE ALTA DENSIDAD	MINAS O CANTERAS	AGROINDUSTRIAS	INDUSTRIA ACUICOLA	CENTROS DE FAENAMIENTO: BOVINOS, PORCINOS, AVICOLAS	VIAS DE ASENTAMIENTOS POBLADOS	ANILLOS VIALES Y CARRETERAS	LÍNEAS AÉREAS DE CONDUCCIÓN ELÉCTRICA, TELEFÓNICA, Y EQUIPOS DE	EMBALSES	CANALES DE RIEGO	RELLENO SANITARIO	CEMENTERIO						
3	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	ZONAS PRODUCTIVAS AGRARIAS	1	1	2	2	2	4	2	0	2	3,4	1	1	1	1	1	3,4	2	2	3,4	3,4	5	5	3,4	3,4	0	3,4	3	3	3	5	3,4	3,4	3,4						
4	SUELO RURAL DE EXPANSIÓN	DESARROLLO URBANO	1	1	2	1	2	1	2	1	2	0	0	0	0	0	0	5	5	4	0	0	0	0	0	1	5	5	5	1	1	1	1	1	1	0	3,4	5	3,4		
		ROCAFUERTE	1	1	1	1	1	1	1	1	2	0	0	0	0	0	5	5	5	5	0	0	0	0	0	0	1	5	5	5	1	1	1	1	1	1	0	3,4	5	3,4	
		ZONAL: EL HIGUERON; CERECITO, SAN JOSE DE LAS PEÑAS, SOSOTE, VALDEZ, SAN ELOY, EL GUARANGO	1	1	1	1	1	1	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5	5	5	1	1	1	1	1	1	0	3,4	5	3,4
5	SUELO URBANO	LOCAL COMPACTO; TABACALES; RESBALÓN; NUEVA PAQUISHA; SAN ANDRÉS; VALLE HERMOSO; EL PUEBLITO	0	1	1	1	1	1	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	1	0	5	5	5	5	1	1	1	1	1	1	0	3,4	5	3,4		
		LOCAL DISPERSO; SAN JACINTO; EL CERRITO; BUENOS AIRES; PUERTO LOOR; CERRO VERDE; TIERRA BONITA; LA PAPAYA; SAN MIGUEL DE LOS TRES CHARCOS;	1	1	1	1	1	1	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	1	0	5	5	5	5	1	1	1	1	1	1	0	3,4	5	3,4		

TIPO DE ACTIVIDADES A DESARROLLARSE
0= Actividad no relacionada con los usos de suelo propuestos.
1= Actividad que se promueve; se incentiva su desarrollo.
2= Actividad regulada por los organismos competentes sin limitaciones.
3= Actividad regulada por los organismos competentes, sometido a estudios de impacto ambiental.
4= Actividad regulada por los organismos competentes, sometido a permisos especiales del GADMCR.
5= Actividad prohibida

Art. 18.- La Normativa para la función de los usos de suelo del ámbito rural se han determinado de acuerdo a los diversos segmentos territoriales de los diversos usos generales y específicos establecidos:

- a. Uso de protección ambiental y promoción productiva condicionada;
- a.1.- Bosques Protectores, Bosques Seco – Húmedo y Colinas pendientes >40%;
- a.2.- Cursos de Agua y Humedales: Río Portoviejo; Río Chico; Cauces Menores; Humedales del Cantón (Sector de Tabacales)
- b. Suelo de Promoción Productiva;
- b.1.- Zonas de Producción Agraria.
- c. Los suelos destinados a actividades urbanas en áreas rurales se acogerán a la normativa de usos urbanos hasta contar con Planes Parciales específicos.

Art. 19.- La Normativa para la función de los Usos de protección ambiental y promoción productiva condicionada tendrán la siguiente normativa:

- a. Bosques Protectores, Bosques Seco – Húmedo y Colinas pendientes >40%. Son unidades ambientales de valor ecológico, que regulan los ecosistemas del Cantón.

Función:

- Estos segmentos desempeñan un rol importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos, la recarga de los acuíferos y otros análogos.

- Contribuye significativamente al mantenimiento de la biodiversidad funcional con un alto estado de naturalidad.

Uso de Suelo:

• **Uso Principal:**

- Protección Ecológica y Patrimonio Natural. En estos segmentos, se define el uso del suelo para conservación y protección.

• **Usos Prohibidos:**

- Todos los usos de suelo que generen impacto ambiental negativo como usos urbanos masivos (asentamientos humanos a consolidarse), asentamiento residencial, industrial, comercial, recursos naturales de explotación (canteras).
- Se prohíbe el uso agrícola y de explotación forestal no autorizado por la autoridad competente.
- Asentamientos humanos en zonas de riesgo

• **Usos Condicionados:**

- En la unidad de Colinas con pendientes >40%, se permitirá el uso residencial para satisfacer las necesidades de vivienda de los propietarios de predios rurales:
 - En predios mayores a 1000 m², la forma de ocupación se regulará de la siguiente manera:
 - Uso Residencial de baja densidad;
 - Forma de ocupación: aislada;
 - Número de pisos: 3.
 - Se permitirán unidades de vivienda con una superficie de hasta 200 m², en planta baja pudiendo incrementarse este tamaño con las justificaciones pertinentes.

- o Equipamientos especiales e infraestructura que cumplan con los requisitos técnicos y empleen tecnologías adecuadas con el ambiente.
- o En el caso de las colinas con pendientes mayores a 40%, podrán realizarse las siguientes actividades de manera condicionada, considerando las pendientes para desarrollar las siguientes actividades¹:

Pendiente %	Clase Agrológica	Limitaciones	Capacidad de Uso
< a 40 %	VI	Tierras con limitaciones ligeras para pastos y bosques.	Aprovechamientos Forestales o con fines de conservación – No arables. Con limitaciones muy fuertes.
<a 70 %	VII	Tierras con severas limitaciones para pastos y bosques.	
> 70 %	VIII	Tierras con muy severas limitaciones para cualquier uso.	

- o Podrán incluirse instalaciones de soporte a las actividades agrarias con autorización de las autoridades competentes.

• **Estrategias de Intervención:**

- o Integración Parcelaria.
- o Conservación de la unidad ambiental.

• **Restricciones:**

- o Fraccionamiento del suelo para asegurar la preservación de los recursos naturales en función del Art. 471 del COOTAD referido al **Fraccionamiento agrícola.** (Reformado por la Disposición Reformatoria Tercera de la Ley s/n,

R.O 711S, 14III2016). Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y al PDYOT cantonal.

- Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía). Se permite construir cerramientos a partir de los 25 metros contados desde el centro de la vía, y edificar viviendas al margen de los 30 metros desde el eje de la carretera hacia cada uno de los lados. Sin perjuicio de lo que establezca el Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre cuando éste entre en vigencia, de conformidad a las disposiciones generales Segunda y Cuarta de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre.
- o Prácticas ambientales negativas: deforestación y quema.

- b. Cursos de Agua y Humedales: Río Portoviejo; Río Chico; Cauces Menores; Humedales del Cantón (Sector de Tabacales); El Río Portoviejo y sus aportantes, se constituyen en un sistema hídrico que nace en la Cordillera Costanera y desemboca en el Océano Pacífico, en la parte final de su recorrido de 123 Km., cruza las zonas de mayor

¹ EVALUACIÓN DE LAS TIERRAS POR SU CAPACIDAD DE USO; Generación de Geo información para la Gestión a Nivel Territorial; Cantón Rocafuerte; Parámetros que definen las clases de capacidad de uso de las tierras por el factor de erosión con la variable de pendiente

(%). MAG; SENPLADES, Instituto Espacial Ecuatoriano; Ministerio de Defensa Nacional.

potencialidad agrícola del Cantón Rocafuerte.

Función:

• *Recursos hídricos: utilizado en el desarrollo de las actividades agrarias del Cantón y abastecimiento humano a través del sistema de Poza Honda, de la Planta de Potabilización de Agua Rocafuerte – Manta, Planta de Tratamiento de Agua del Cantón Rocafuerte y Plantas de Tratamiento Privadas.*

• *Humedales: Cuerpo de agua de interés ambiental. Son ecosistemas que deben conservarse y protegerse para garantizar la permanencia del ecosistema natural y la vida silvestre.*

Uso de Suelo:

• **Uso Principal:**

◦ Protección Ecológica y Patrimonio Natural. En estos segmentos, se define el uso del suelo para conservación y protección.

• **Usos Prohibidos:**

◦ Todos los usos de suelo que generen impacto ambiental negativo como usos urbanos masivos: asentamiento residencial, industrial, comercial o de explotación de la cuenca hidrográfica, cultivos bioacuáticos con especies introducidas, recambios de aguas, adición de insumos químicos, lavado de maquinaria y herramientas agrícolas

◦ Asentamientos humanos en zonas de riesgo

• **Usos Condicionados:**

◦ Equipamientos especiales e infraestructura que cumplan con los estudios ambientales y desarrollen tecnologías apropiadas con el ambiente

◦ Aprovechamiento de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, silvícolas y otras similares, siempre que respondan a fines de mantenimiento, mejora, conservación e investigación, autorizadas por el organismo de manejo y control.

• **Estrategias de Intervención:**

◦ Preservación de la unidad ambiental Gestión integral del Agua.

• **Restricciones:**

Fraccionamiento del suelo para asegurar la preservación de los recursos naturales en función del Art. 471 del COOTAD referido al Fraccionamiento agrícola. (Reformado por la Disposición Reformativa Tercera de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, R.O. 711S, 14III2016). Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, al PDyOT Cantonal y a la presente Ordenanza.

◦ Construcción de edificios en la franja de protección del río Portoviejo sus afluentes y humedales².

FRANJAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA DESDE SU BORDE:

- Río principal: 50m
- Quebradas, cañadas: 25m.
- Humedales: 25m.
- Acueductos y canales: 15m

²COOTAD. Art. 430. **Usos de ríos, playas y quebradas.** (Reformado por el Art. 33 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21I2014). Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y

municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

- Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).
- Rellenos de márgenes y meandros de ríos.
- Prácticas ambientales nocivas y contaminantes en los cuerpos de agua que alteren su condición natural.

Art. 20.- La Normativa para la función de los Usos de Promoción Productiva será la siguiente:

a. Zonas de Producción Agraria.-

Los valles del Río Portoviejo y sus afluentes, cuentan con suelo apto para la producción agrícola sin limitaciones, con pendientes de 0 a 12%. Para potenciar las actividades agrarias, se propiciará la recuperación de la cuenca hidrográfica y se regulará la gestión integral del agua conjuntamente con los cantones relacionados.

Función:

- Área de superficie variable con una limitada significación biológica natural productiva.
- Área de agricultura o pastos manejados sosteniblemente, de bajo impacto, que apoya a la recuperación de la agro-bio-diversidad y a la conservación de ecosistemas locales mediante el uso de tecnologías limpias y apropiadas.
- Área de tamaño variable de uso forestal privado o comunitario orientado a la conservación de características ecológicas, de uso turístico, recreativo y de aprovechamiento forestal.

Uso de Suelo:

• Uso Principal:

Aprovechamiento de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, silvícolas, acuícolas y otras similares, siempre que respondan a fines de mantenimiento, mejora, conservación

e investigación, autorizadas por el organismo de manejo y control.

En función de las pendientes se pueden desarrollar las actividades siguientes:

Pendiente %	Clase Agrológica	Limitaciones	Capacidad de Uso
0 – 2 %	I	Tierras con muy ligeras limitaciones	Agricultura y otros usos - arables sin limitaciones a ligeras
< a 5 %	II	Tierras con algunas limitaciones	
< a 12 %	III	Tierras con severas limitaciones	Agricultura y otros usos - arables con limitaciones de ligeras a moderadas
< a 25 %	IV	Tierras con muy severas limitaciones. Tierras de uso limitado o no adecuados para cultivos	
Hasta 12 %	V	Tierras para pastos o bosques	Poco riesgo de erosión. Con limitaciones fuertes a muy fuertes.

Podrán incluirse instalaciones de soporte a las actividades agrarias con autorización de las autoridades competentes.

- Se desarrollará agricultura y ganadería de subsistencia en los predios pequeños y en las propiedades grandes, producciones similares de bajo impacto con tecnologías limpias y apropiadas que potencien y mejoren la eficiencia en el manejo del recurso.
- Reforestaciones con plantas nativas y aprovechamientos de los bosques cultivados existentes.
- Se permitirá el uso residencial para satisfacer las necesidades de vivienda de los propietarios de predios rurales: En predios menores a 1000m², se tomará en consideración la normativa establecida para las zonas urbanas y de asentamientos poblados. Se

considerará este aspecto únicamente en suelos rurales de expansión urbana. En predios mayores a 1000 m², la forma de ocupación se regulará de la siguiente manera:

- Uso Residencial de baja densidad;
- Forma de ocupación: aislada;
- Número de pisos: 3.
- Se permitirán unidades de vivienda con una superficie de hasta 200m², pudiendo incrementarse este tamaño con las justificaciones pertinentes.

◦ Equipamientos especiales e infraestructura que cumplan con los estudios ambientales y empleen tecnologías apropiadas con el ambiente.

• **Usos Prohibidos:**

◦ Todos los usos de suelo que generen impacto ambiental negativo como usos urbanos masivos: asentamiento residencial, industrial, comercial.

• **Usos Condicionados:**

◦ Comercio e Industria de bajo impacto o condicionado al cumplimiento de normas ambientales que garanticen la preservación de áreas. (edificaciones para la actividad agrícola y ganadera).

• **Estrategias de Intervención:**

◦ Integración Parcelaria evitando el fraccionamiento predial. Art. 109 LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES³.

◦ Preservación de la Unidad Ambiental

• **Restricciones:**

◦ Se prohíbe el fraccionamiento del suelo para asegurar la preservación de los recursos agrarios y garantizar la seguridad alimentaria del Cantón. Art. 109 LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES.

◦ Construcción de edificios en la franja de protección del río Portoviejo, del Río Chico y sus afluentes.

◦ FRANJAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA DESDE SU BORDE:

◦ Río principal: 50m.

◦ Quebradas, cañadas: 25m.

◦ Humedales: 25m.

◦ Acueductos y canales: 15m

◦ Construcción de edificios en la franja de protección vial en carreteras (30m desde el eje de la vía).

◦ Prácticas agrícolas contaminantes y afectaciones ambientales al suelo.

Sección II

Uso y Compatibilidades del Suelo Urbano.

Art. 21.- 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.

Art. 22.- Los usos del suelo urbano se clasifican en globales y pormenorizados. Los globales son genéricos dentro de los límites de los

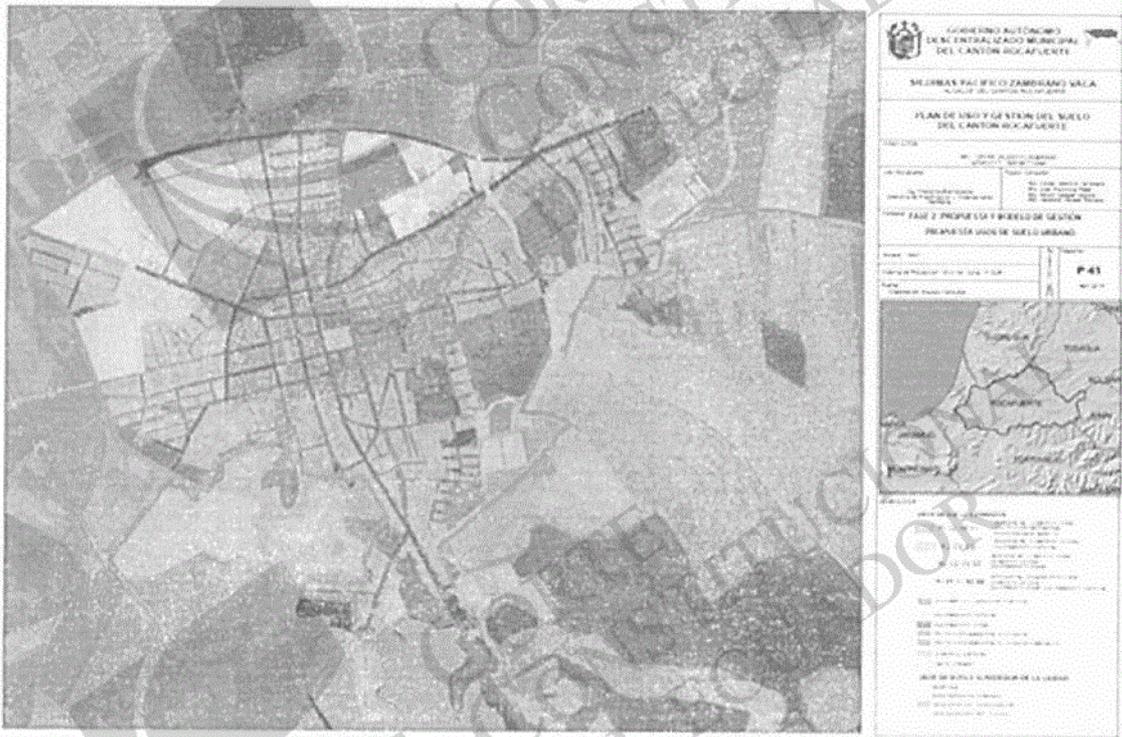
³ Artículo 109.- Regulación del fraccionamiento. Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria. El Estado creará mecanismos de crédito preferencial, facilidades de comercialización, asistencia técnica, capacitación y otras, para la integración productiva de la tierra rural. Las y los notarios y registradores de la propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional

independientemente de la extensión del predio. La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en su jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional. Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado.

asentamientos poblados y pueden ser: Residencial o Vivienda, comercio, industriales, equipamientos, crecimiento futuro de vivienda y equipamiento de servicio comunal y áreas de protección ambiental

ecológica.

Los usos del suelo pormenorizados se refieren a la particularidad de los usos globales que se especifican en el mapa y cuadro siguiente:



USOS DE SUELO

CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO EN LA CIUDAD DE ROCAFUERTE	
Código	USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
USO GLOBAL = R Residencial	
R-1	Vivienda urbana, Lotes Mínimo de 150m2.
R-2	Vivienda urbana, Lotes de 240 a 300 m2.
R-3	Vivienda urbana, Lotes de 300 m2 en adelante.
USO GLOBAL = C comercio	
CV	Comercio vecinal · Tiendas de barrio, cafeterías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, tintorerías, zapaterías, joyerías, y relojerías.
	Comercio zonal: · Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles. Comercio Temporal, tercenas, marisquerías, venta de pollos faenados y venta de lácteos. · Funerarias, salas de velación. · Almacenes artículos para el hogar, imprentas
CZ	Oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias bancarias, agencias de viajes, financieras, micros mercados, bares.
	Bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidriarías y pinturas.
CE	Comercio especial
	Almacenes industriales, materiales de construcción y agropecuarios. · Gasolineras y autoservicios. * Solamente para la existente. Para las nuevas fuera del límite urbano con las especificaciones ambientales e hidrocarburificasde manera irrestricta.

CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO EN LA CIUDAD DE ROCAFUERTE	
Código	USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
	Comercio restringido:
CR	· Moteles, prostíbulos, similares. Fuera del límite urbano.
USO GLOBAL = Y industria	
	Industria bajo impacto:
Y-1	· Talleres artesanales, ebanistería, carpintería, mecánicas de pequeños artefactos, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos o similares. Al interior de lotes sin ocupación del espacio público.
	Industria mediano impacto:
Y-2	· Mecánicas de vehículos, alfarerías, talleres de refrigeración, productos plásticos, papel, gaseosas. Al interior de lotes sin ocupación del espacio público. Con alta restricción en áreas urbanas y previa aprobación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Desarrollo Agro- Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.
	Industria alto impacto:
Y-3	· Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante (reciclaje). Distribuidoras de artículos inflamables y productos agrícolas contaminantes no compatibles con el uso residencial. Fuera del límite urbano y cumpliendo con las especificaciones ambientales de manera irrestricta.
USO GLOBAL = E equipamiento	
	Equipamiento zonal:
	· Educación: preescolar, escolar, media y educación especial.
	· Salud: Centros, sub-centros de salud, clínicas, hospitales.
	· Bienestar social: guarderías, centros de formación juvenil y familiar, ancianatos, Orfanatos.
	· Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte, centros religiosos, cementerios.
EZ	
	Equipamiento especial:
EE	· Turísticos. Hoteles, Hostales, centros de convenciones y eventos. En el centro en casas patrimoniales
	· Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes, piscinas, canchas deportivas. Estadios.
	Equipamiento servicios públicos:
ESP	· Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía. Transporte, terminales terrestres
USO EXPANSIÓN FUTURA = EF crecimiento futuro de vivienda y equipamiento de servicio comunal	
	Expansión futura:
	Vivienda de expansión futura
	Equipamiento Zonal y Vecinal de expansión futura
EF	
USO GLOBAL = P protección ambiental y ecológica	
	Protección ambiental y ecológica:
PAE	· Equipamientos especiales: recreación - ecológicos, turísticos.
	· Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes.
	· Ambiental-ecológico: protección de los humedales, riberas de ríos y canales de riego y drenaje
PP	Protección Patrimonial Especial:
	· Área central aportada y casas patrimoniales identificadas.

Art. 23.- Las relaciones de compatibilidad en los usos de los suelos globales y pormenorizados se expresan en el cuadro siguiente:

REPÚBLICA DEL ECUADOR



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Rocafuerte



CODIG		COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELOS DE LAS ACTIVIDADES URBANAS DE LA CIUDAD DE ROCAFUERTE																			
		USOS PORMENORIZADOS			VIVIENDA			COMERCIO			INDUSTRIA			EQUIPAMIENTO			EXPANSION FUTURA		PROTECCIÓN		
		BAJA DENSIDAD	MEDIA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	CV	CZ	CE	CR	I-1	I-2	I-3	EZ	EE	ESP	EF	PAE	PPE				
R-1	VIVIENDA URBANA, LOTES MINIMOS DE 150 M2	P	C	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X	X	X				
R-2	VIVIENDA URBANA, LOTES DE + 150 A 300 M2	C	C	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	C	X	X				
R-3	VIVIENDA URBANA, LOTES DE + 300 M2	C	P	P	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	P	X	X				
CV	COMERCIO VECINAL: TIENDAS DE BARRIO, FARMACIAS, LICORERIAS, BAZARES, PAPELERIAS, SALONES DE BELLEZA, PELUQUERIAS, ZAPATERIAS, ETC.	C	C	C	P	C	R	X	R	X	X	R	R	R	C	R	X				
CZ	COMERCIO ZONAL: MERCADOS, CENTROS COMERCIALES, ALMCENES DE COMESTIBLES, FUNERARIAS, SALA DE VELACIONES, ALMACENES ARTICULOS PARA EL HOGAR, IMPRENTAS, OFICINAS, HOTELES, RESTAURANTES, MICROS MERCADOS, BARES, BODEGAS, FERRETERIAS, MATERIALES ELECTRICOS, VIDRIERIAS Y PINTURAS.	R	R	R	C	P	R	X	R	R	X	R	R	R	R	X	X				
CE	COMERCIO ESPECIAL: ALMACENES INDUSTRIALES, MATERIALES DE CONSTRUCCION, GASOLINERS Y AUTOSERVICIOS,	X	X	X	R	R	P	X	R	R	X	X	X	X	X	X	X				
CR	COMERCIO RESTRINGIDO: MOTEL, PROSTIBULOS, SIMILARES.	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
P: USO PRINCIPAL															C: USO COMPLEMENTARIO			R: USO RESTRINGIDO		X: USO PROHIBIDO	

REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE



COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELOS DE LAS ACTIVIDADES URBANAS DE LACIUDAD DE ROCAFUERTE																	
CODIG O	USOS PORMENORIZADOS	VIVIENDA			COMERCIO			INDUSTRIA			EQUIPAMIENTO			EXPANSION FUTURA		PROTECCIÓN	
		BAJA DENSIDAD	MEDIA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	CV	CZ	CR	I-1	I-2	I-3	EZ	EE	ESP	EF	PAE	PPE	
I-1	INDUSTRIA BAJO IMPACTO: TALLERES ARTESANALES, CONFECCIONES MANUFACTURAS, TALLERES FOTOGRAFICOS.	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	X	X	
I-2	INDUSTRIA MEDIO IMPACTO: MECANICAS DE VEHICULOS, ALFARERIAS, PRODUCTOS PLASTICOS, PAPEL, GASEOSA, AL INTERIOR DE LOTES SIN OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO.	X	X	X	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	
I-3	INDUSTRIA ALTO IMPACTO: PROCESAMIENTO DE ACIDOS, ACEITES, ALCOHOLES, CURTIEMBRES, FUNDICIONES, EXPLOSIVOS, PINTURAS, PRODUCTOS QUIMICOS, INFLAMABLES, ALMACENAMIENTO DE	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	
EZ	EDUCACION ESPECIAL; SALUD; CENTROS, SUBCENTROS DE SALUD, CLINICAS, HOSPITALES; BIENESTAR SOCIAL: GUARDERIAS, ANCIANATOS,	C	C	C	R	R	R	R	X	X	X	P	R	C	R	R	
EE	EQUIPAMIENTO ESPECIAL: TURISTICOS; HOTELES; CENTROS DE CONVENCIONES; RECREACION: PARQUES, TEATROS, CINES, AREAS VERDES;	R	R	R	R	R	R	X	X	X	R	R	R	C	R	R	
ESP	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PUBLICOS: EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE GESTION Y SERVICIOS PUBLICOS, SEGURIDAD, BOMBEROS, POLICIAS.	R	R	R	R	R	R	X	X	X	R	R	P	R	R	R	
EF	EXPANSION FUTURA: VIVIENDA DE EXPANSION FUTURA, EQUIPAMIENTO ZONAL DE EXPANSION FUTURA.	P	P	P	C	R	X	R	X	X	C	R	P	C	C	C	
PAE	PROTECCION AMBIENTAL Y ECOLOGICA: EQUIPAMIENTOS DE RECREACION ECOLOGICOS, TURISTICOS, AGRICOLAS; CULTIVOS, PROTECCION DE LOS HUMEDALES, RIBERAS DE RIOS, CANALES DE RIEGO Y DRENAJE.	R	X	X	R	X	X	X	X	X	R	R	R	C	R	R	
PP	PROTECCION PATRIMONIAL ESPECIAL: AREA CENTRAL APOR TALADA Y CASAS PATRIMONIALES.	C	C	C	C	C	C	X	X	X	R	R	R	C	R	R	
										C: USO COMPLEMENTARIO			R: USO RESTRINGIDO			X: USO PROHIBIDO	
										P: USO PRINCIPAL							

Art. 24.- El uso del suelo destinado a Residencial o Vivienda, puede ser en lotes independientes, edificios aislados o combinados con otros usos de suelo:

a. Residencial. -Corresponde a vivienda de alta, mediana y baja densidad. Puede combinar con otros usos compatibles.

b. Residencial agrícola. - Corresponde a los lotes en los cuales la actividad predominante es la agropecuaria, con incidencia menor en el uso de vivienda.

c. Expansión Urbana.-En referencia a las áreas potencialmente factibles y que prevean a futuro la implementación de infraestructura urbana y vivienda.

Art. 25.- El uso de suelo comercial es de los inmuebles destinados a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en: áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales y/o colectivas. Queda terminantemente prohibido el uso del espacio público para actividades comerciales y de servicios, incluidos los portales de las edificaciones de la ciudad. Estos son:

- a. Comercio vecinal, compatible con el uso Residencial;
- b. Comercio zonal, de intercambio de productos y servicios. Compatible con el uso Residencial de acuerdo al cuadro de compatibilidades;
- c. Comercial especial, y,
- d. Comercio Restringido.

Art. 26.- El uso de suelo industrial es el de los inmuebles destinados a operaciones de elaboración,

transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, reparación y mantenimiento de automotores:

a. Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, pequeña industria de procesos mayoritariamente secos: talleres y mecánicas automotrices livianas.

No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6h00 a 20h00, o mayor a 40 dB de 20h00 a 6h00. Deberán cumplir con toda la normativa Nacional y del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte en términos Ambientales

b. Industria de mediano impacto: Pequeña industria en general, lubricadoras, vulcanizadores, lavadoras, mecánicas automotrices pesadas y semipesados, aserraderos, alfarerías, productos plásticos, papel, gaseosas y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.

No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6h00 a 20h00, o mayor a 50 dB de 20h00 a 6h00. Ninguna industria que descargue en la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material particulado. Deberán cumplir con toda la normativa Nacional y del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte en términos Ambientales.

c. industria de alto impacto: piladoras, industrias peligrosas:

ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante.

No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6h00 a 20h00, o mayor a 60 dB de 20h00 a 6h00. Deberán cumplir con toda la normativa Nacional y del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte en términos Ambientales y se ubicarán fuera del límite urbano.

Cualquier duda o apelación existente acerca de la clasificación asignada a una industria, será resuelta por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en conjunto con la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 27.- El uso de suelo de equipamientos, es aquel conferido a las actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en la ciudad de Rocafuerte, independientemente de su carácter público o privado, en: áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos). En este caso por ser cabecera urbana cantonal del Cantón Rocafuerte estos espacios también tienen alcance regional y cantonal. Los Equipamientos se clasifican en:

1. Equipamiento zonal. -Es complementario con el uso de suelo residencial y comprende los siguientes usos de suelo:

a. **Educación.** -Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;

b. **Cultura.** -Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;

c. **Salud.** -Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis; y,

d. **Bienestar social.** - corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

2. Equipamiento especial. -Es el equipamiento especializado que da servicio a nivel de ciudad y engloba los siguientes usos de suelo:

a. **Turismo.** - Corresponde a las edificaciones que prestan servicios para las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual con fines de ocio, negocios u otros;

b. **Recreación y deporte.** - El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes

de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.

3. Equipamiento de Servicios Públicos. -Son los espacios destinados a: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, comunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos. Se clasifican en:

a. Seguridad ciudadana.- Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;

b. Servicios de la administración pública.-Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;

c. Transporte.-Es el equipamiento de servicio público para el buen funcionamiento de la movilidad de personas y bienes, tales como paradas, estacionamientos, terminales, etc ; y;

d. Instalaciones de infraestructura. - Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas. Infraestructura, son los equipamientos de servicio público necesarios para el buen funcionamiento de la infraestructura en las zonas urbanas, tales como, centrales y subestaciones de servicio eléctrico de agua potable o alcantarillado.

Art. 28.- Protección Ambiental Ecológica son los usos del suelo designados para la conservación y protección de los ecosistemas urbanos de la Ciudad de Rocafuerte y que por razones ambientales deben recuperarse y protegerse para el

equilibrio ecológico, producción agrícola, calidad ambiental y paisajística de la ciudad. Se clasifican en:

a. Agrícola urbano.-Aplicado a aquellas áreas y asentamientos humanos dispersos, vinculados con las actividades de huertos familiares orgánicos; que se expresan alrededor de las áreas consolidadas de la ciudad;

b. Ambiental-ecológico.-Son áreas que constituyen fuentes de agua de humedales, riberas de ríos y canales de riego y drenaje, quebradas en las estaciones invernales, Ciénegas, ojos de agua, manantiales, pantanos, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional. Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial, sujetas a alta protección y restricciones de uso; y,

c. Área central portalada y casas patrimoniales identificadas.-Se constituye el área central de la ciudad comprendida como el conjunto con las edificaciones patrimoniales identificadas e inventariadas por el Instituto de Patrimonio Nacional y las edificaciones portaladas que no siendo parte del mencionado inventario contribuyen a configurar la imagen urbana del centro histórico de la ciudad de Rocafuerte.

CAPÍTULO IV

DE LA FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Sección I

La Zonificación para la Ocupación

del Suelo

Art. 29.- La zonificación para la forma de ocupación y configuración de la Imagen Urbana de la ciudad de Rocafuerte determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, retiros laterales, retiro posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo.

En el caso de los asentamientos urbanos del resto del cantón, éstos se regirán por normativas específicas determinadas una vez que se actualice el catastro de cada una de ellas de manera técnica y georreferenciadas. Hasta tanto la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, sobre la base de la presente normativa urbana en lo que cabe, determinará la forma de ocupación de esos asentamientos.

Art. 30.- Las vías expresas de acceso a la ciudad, de circunvalación o paso lateral de la ciudad, afectarán a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial y de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 párrafo dos de las restricciones de la presente Ordenanza.

Art. 31.- Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Art. 32.- En el caso de que existan lotes originados como consecuencia del crecimiento no planificado del territorio, cuyas áreas y medidas no

cumplan con lo establecido en la zonificación del sector, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial GAD Municipal del Cantón Rocafuerte determinará las condiciones con las cuales deberán cumplir para obtener la respectiva aprobación del GAD Municipal.

Art. 33.- En el caso de que existan lotes de superficies menores a los lotes mínimos establecidos por las nuevas zonificaciones propuestas, el tamaño de los predios y las edificaciones a implantarse en ellos se sujetarán a los datos de altura máxima permitida, retiros y coeficientes de ocupación del suelo de acuerdo a la zonificación original.

Los lotes de superficies menores a la nueva normativa establecida en la ciudad de Rocafuerte y en todos sus asentamientos de carácter urbano, podrán acogerse a la integración parcelaria para cumplir con los requisitos mínimos reglamentados por la nueva normativa.

Art. 34.- Las edificaciones que se encuentran dentro del inventario del Patrimonio Cultural del Cantón de Rocafuerte, con la clasificación de edificaciones reconocidas como patrimonio cultural, prevalecerán sobre la zonificación general las características de la edificación existente.

Para intervenir en estas edificaciones se lo hará conforme lo establecido en la Ordenanza que Regula la Preservación, Mantenimiento y Difusión del Patrimonio Cultural del cantón Rocafuerte.

Art. 35.- Los diferentes tipos de zonificación y sus parámetros se detallan en el siguiente cuadro y en el mapa de zonificación correspondiente.

OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO V

DE LOS TRATAMIENTOS
URBANOS

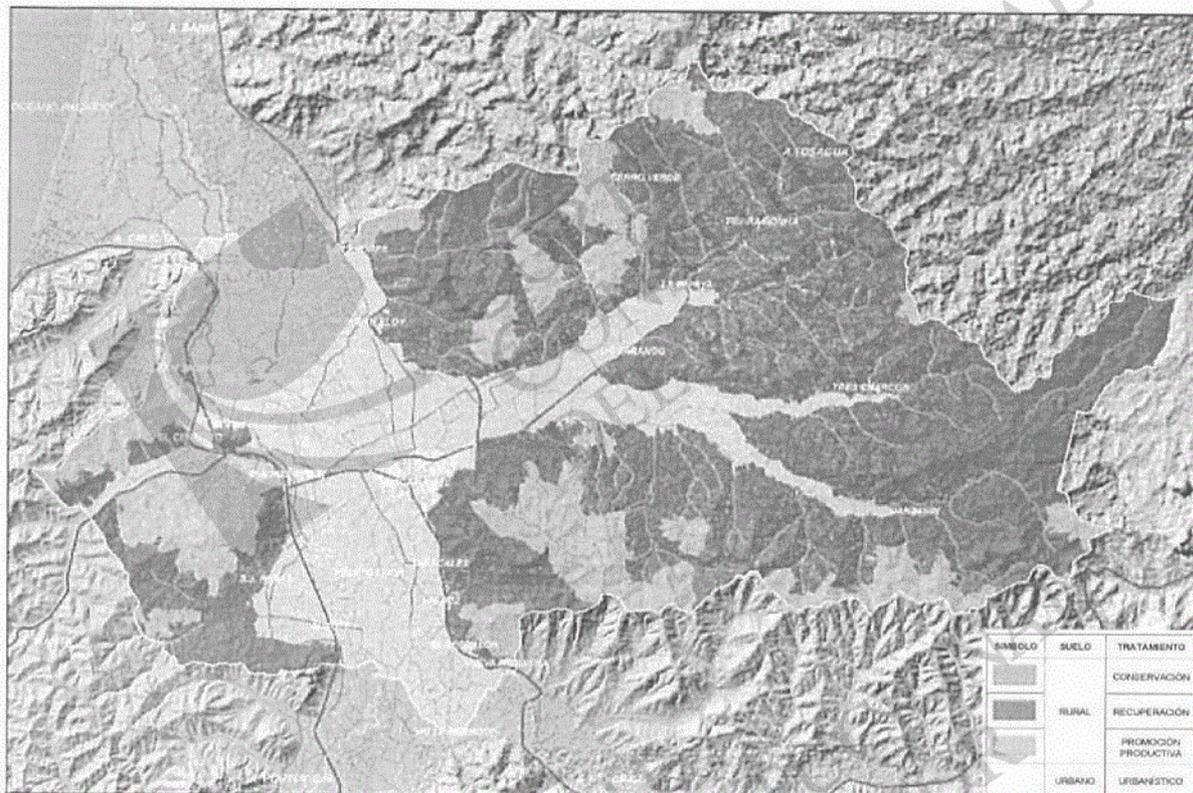
Sección I

De los Tratamientos Urbanísticos
para el Suelo Rural

Art. 36.- Los diferentes tipos de
tratamientos urbanísticos para el suelo

rural son las disposiciones que orientan las estrategias de planificación y gestión de suelo rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. La zonificación y sus parámetros para los mencionados tratamientos se detallan en el siguiente cuadro y en el mapa correspondiente.

SÍMBOLO	SUELO	TRATAMIENTO	ACTIVIDADES
	RURAL	CONSERVACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • REGENERACIÓN DE BOSQUES PROTECTORES SEGMENTO DE CONSERVACIÓN; NO APTO PARA ACTIVIDADES ANTRÓPICAS. SUELOS CON PENDIENTES MAYORES AL 40%.
		RECUPERACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • REGENERACIÓN DE BOSQUES PROTECTORES. • ACTIVIDADES ANTRÓPICAS CONTROLADAS: <ul style="list-style-type: none"> - BOSQUES PRODUCTORES, SUELOS CON PENDIENTES < AL 40%. - ACTIVIDADES AGRARIAS CONTROLADAS EN SUELOS CON PENDIENTES < AL 25%.
		PROMOCIÓN PRODUCTIVA	<ul style="list-style-type: none"> • DESARROLLO AGRARIO, GARANTIZA SOBERANÍA ALIMENTARIA; SUELOS CON PENDIENTES < 25%. • ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS CONTROLADAS: <ul style="list-style-type: none"> - VIVIENDA RURAL; INSTALACIONES AGRARIAS COMPLEMENTARIAS (INDUSTRIALES Y OTROS). - CONSTRUCCIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE SISTEMAS DE RIEGO PARA POTENCIAR Y GARANTIZAR LAS ACTIVIDADES AGRARIAS.
	URBANO	URBANÍSTICO	<ul style="list-style-type: none"> • ASENTAMIENTOS HUMANOS UBICADOS EN: <ul style="list-style-type: none"> ○ ZONAS DE CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN: VIVIENDA DISPERSA, INSTALACIONES CON USOS COMPLEMENTARIOS AL USO PRINCIPAL. ○ ZONAS DE PROMOCIÓN PRODUCTIVA: CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDA AISLADA Y CENTROS URBANOS DISPERSOS. ○ ZONAS URBANAS: CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE CENTROS URBANOS.



TRATAMIENTOS RURALES DEL CANTÓN ROCAFUERTE

Sección II

De los Tratamientos Urbanos

Art. 37.- Los diferentes tipos de tratamientos urbanísticos para el suelo urbano son las disposiciones que orientan las estrategias de planificación y gestión de suelo urbano, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. La zonificación y sus parámetros para los mencionados tratamientos se detallan

a continuación y en el mapa correspondiente.

- a. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, renovación o redesarrollo;
- b. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo;
- c. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo; y,
- d. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos previstos en la legislación patrimonial, ambiental y de gestión de riesgos.



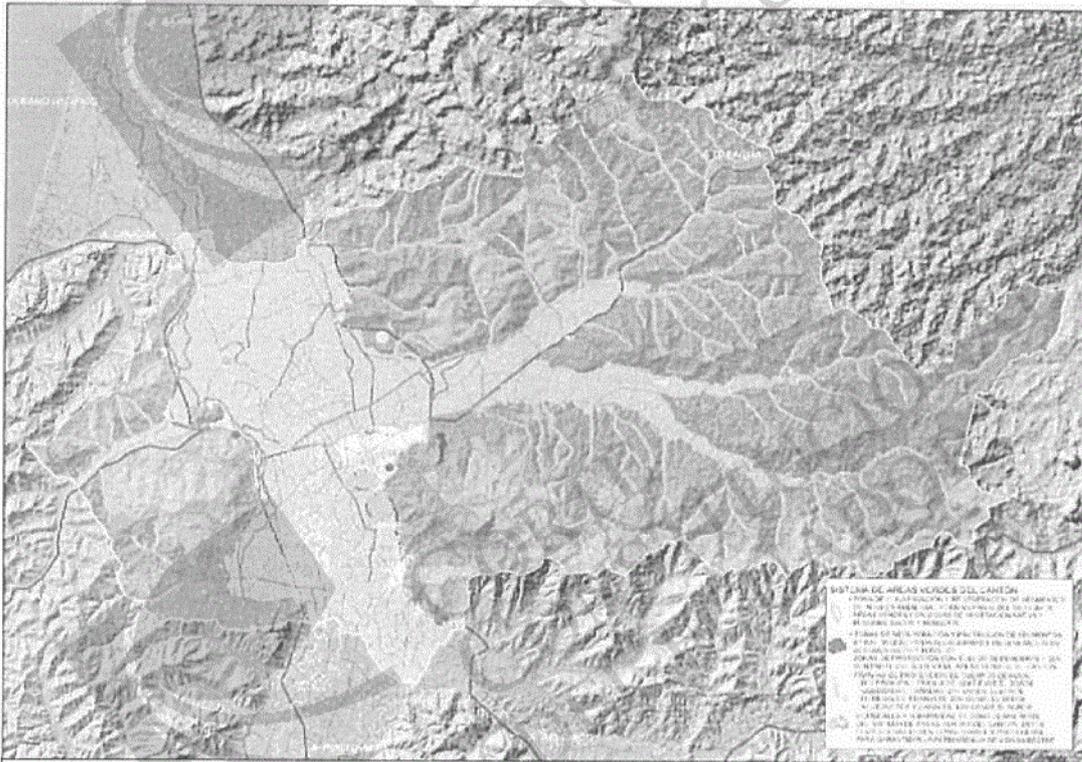
**TRATAMIENTOS URBANOS DE
ROCAFUERTE
CAPÍTULO VI
DEL SISTEMA DE ÁREAS VERDES
Sección I
Del Sistema de Áreas Verdes del
Nivel Cantonal**

protección de los diferentes segmentos territoriales que cobijan los ecosistemas de bosques protectores, zonas agrarias, cuerpos de agua, sistemas hídricos y demás elementos naturales que cobijan la biodiversidad cantonal se configuran el sistema de áreas verdes cantonal. Las determinaciones se expresan en el cuadro y mapa siguientes.

Art. 38.- A efectos de una adecuada

SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN	CARACTERIZACIÓN
	BOSQUES PROTECTORES	<ul style="list-style-type: none"> ZONA DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE SEGMENTOS DE INTERÉS AMBIENTAL. FORMAN PARTE DEL SISTEMA DE ÁREAS VERDES CON LA VEGETACIÓN NATIVA Y BOSQUES SECOS Y HÚMEDOS.
	BOSQUES PRODUCTORES, ZONAS AGRARIAS	<ul style="list-style-type: none"> ZONAS DE RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN DE SEGMENTOS APTOS PARA ACTIVIDADES AGRARIAS Y REGENERACIÓN DE BOSQUES (SECO Y HÚMEDO). LAS ZONAS DE PROTECCIÓN CON SUELOS DE PENDIENTES > 25%, SON PARTE DEL SISTEMA DE ÁREAS VERDES DEL CANTÓN.

SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN	CARACTERIZACIÓN
	PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA	<ul style="list-style-type: none"> FRANJAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA: - RÍO PRINCIPAL: FRANJA DE 50M DESDE EL BORDE. - QUEBRADAS, CAÑADAS: 25M DESDE EL BORDE. - HUMEDALES: FRANJA DE 25M DESDE EL BORDE. - ACUEDUCTOS Y CANALES: 10M DESDE EL BORDE
	HUMEDALES ALBARRADAS.	<ul style="list-style-type: none"> HUMEDALES Y ALBARRADAS SE CONSIDERÁN PARTE DEL SISTEMA DE ÁREAS VERDES DEL CANTÓN. ESTOS ECOSISTEMAS DEBEN CONSERVARSE Y PROTEGERSE PARA GARANTIZAR LA PERMANENCIA DE VIDA SILVESTRE.



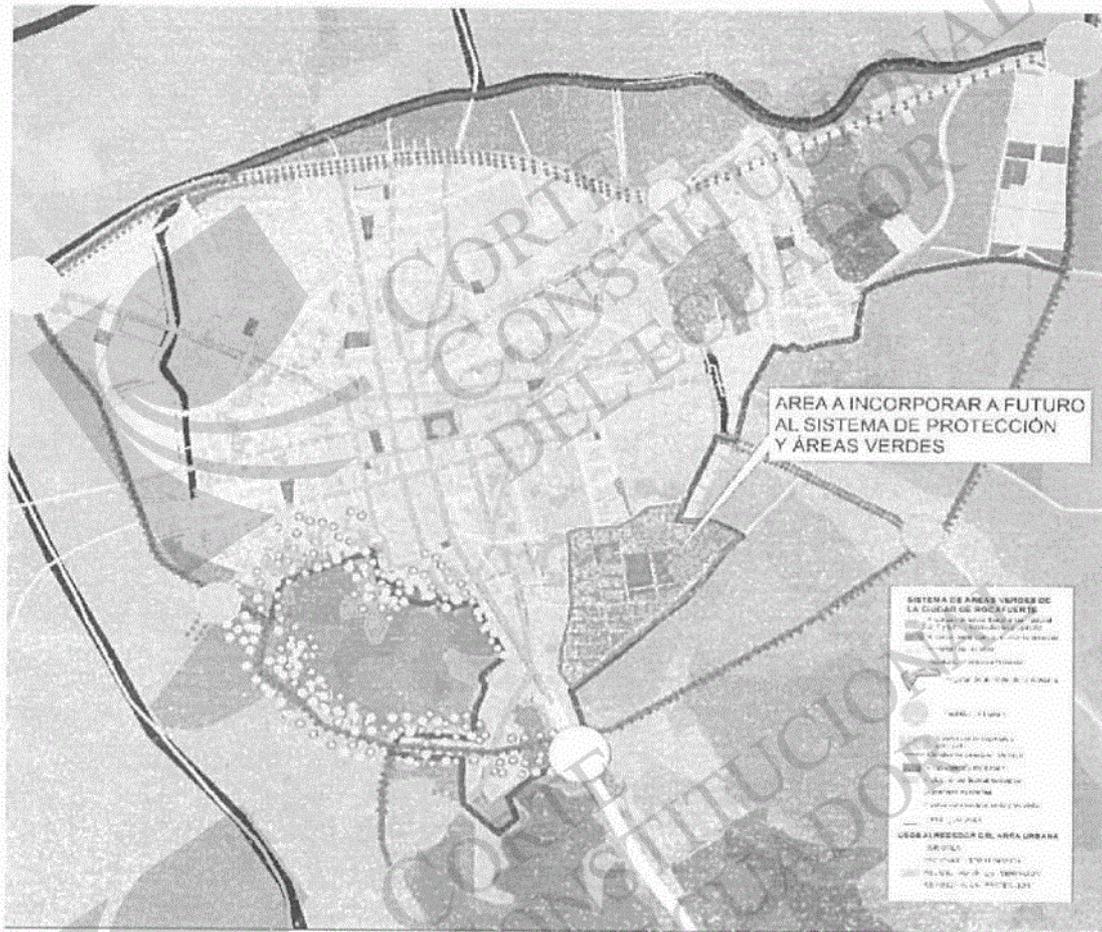
SISTEMA DE ÁREAS VERDES DEL CANTÓN ROCAFUERTE

Sección II

Del Sistema de Áreas Verdes del Nivel Urbano

Art. 39.- A efectos de una adecuada protección de los diferentes segmentos territoriales que cobijan los ecosistemas, bosques protectores, zonas agrarias, cuerpos de agua, sistemas hídricos y demás elementos naturales que contienen la biodiversidad urbana se configuran el sistema de áreas verdes cantonal los siguientes elementos y mapa:

- a. Todo el espacio público existente en la ciudad (plazas, parques, plazoletas) y el que se determine como área verde y pública para el crecimiento futuro de la ciudad y los asentamientos del cantón;
- b. Las áreas verdes y sistema de arbolado urbano en el espacio público en toda la ciudad;
- c. Los humedales, canales de riego y cuerpos de agua temporales o permanentes en toda la ciudad y sus alrededores;
- d. Las colinas con su vegetación protectora alrededor de la ciudad;
- e. Las áreas que se vuelvan vacantes producto de reubicaciones de asentamientos en riesgos.

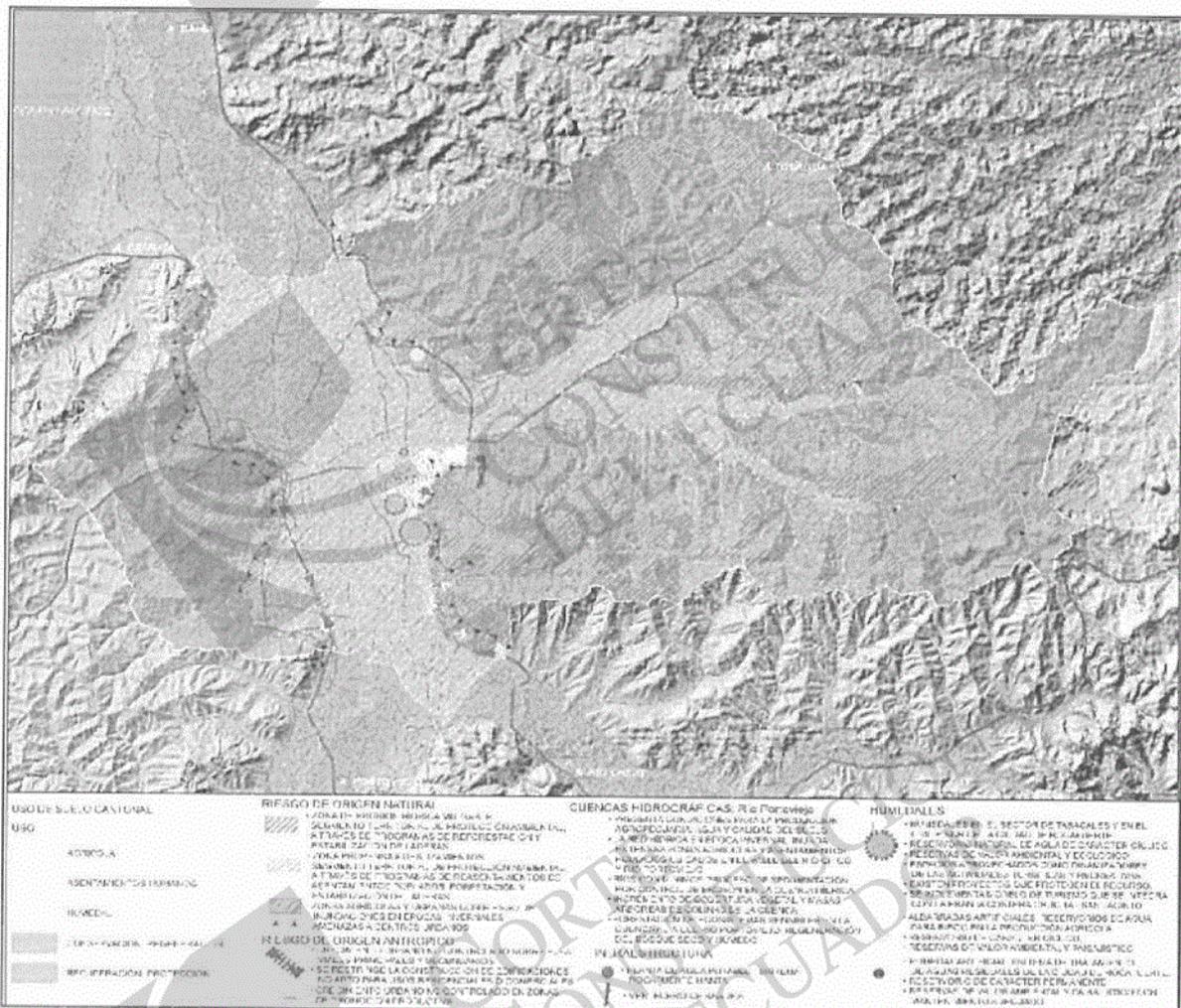


**SISTEMA DE ÁREAS VERDES DE
ROCAFUERTE
CAPÍTULO VII
DE LAS AMENAZAS DEL CANTÓN
Sección I
Zonas de Amenazas a Nivel
Cantonal**

Art. 40.- Con miras a contar con acciones permanentes que contribuyan a una gestión del riesgo en el cantón se definen las acciones y se determinan las áreas de amenaza bajo las cuales deben realizar acciones concretas. En el caso de las amenazas en las áreas urbanas, las medidas a implementar han sido tratadas en los capítulos que anteceden.

SÍMBOLO	AMENAZA	MEDIDAS DE MITIGACIÓN
RIESGOS DE ORIGEN NATURAL		
	ZONA DE EROSIÓN AMENAZA HÍDRICA	<ul style="list-style-type: none"> • SEGMENTO TERRITORIAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A TRAVÉS DE PROGRAMAS DE REFORESTACIÓN Y ESTABILIZACIÓN DE LADERAS.
	ZONA PROPENSA A DESLIZAMIENTOS.	<ul style="list-style-type: none"> • SEGMENTO TERRITORIAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, A TRAVÉS DE PROGRAMAS DE REASENTAMIENTOS DE ASENTAMIENTOS POBLADOS, FORESTACIÓN Y ESTABILIZACIÓN DE LADERAS.
	ZONAS INUNDABLES	<ul style="list-style-type: none"> • ZONAS AGRÍCOLAS Y URBANAS CON RIESGO DE INUNDACIONES EN ÉPOCAS INVERNALES. • PROYECTOS PARA EL CONTROL DE INUNDACIONES EN ASENTAMIENTOS POBLADOS.

SÍMBOLO	AMENAZA	MEDIDAS DE MITIGACIÓN
# #	DESGLIZAMIENTOS DIRECTOS A CENTROS POBLADOS	<ul style="list-style-type: none"> PROGRAMAS DE ESTABILIZACIÓN DE TALUDES CON PROGRAMAS DE REFORESTACIÓN Y REVETACIÓN DE COLINAS.
RIESGOS DE ORIGEN ANTRÓPICO		
	CRECIMIENTO URBANO NO CONTROLADO SOBRE EJES VIALES PRINCIPALES Y SECUNDARIOS.	<ul style="list-style-type: none"> CRECIMIENTO URBANO NO CONTROLADO SOBRE EJES VIALES PRINCIPALES Y SECUNDARIOS. SE RESTRINGE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES, NO APTO PARA USOS RESIDENCIALES O COMERCIALES.
	CRECIMIENTO URBANO EN ZONAS RURALES	<ul style="list-style-type: none"> DEFINICIÓN DE SISTEMAS DE CONTROL DE USOS DE SUELO EN ZONAS URBANAS Y RURALES.



AMENAZAS DEL CANTÓN

ROCAFUERTE

CAPÍTULO VIII
DEL SISTEMA VIAL
JERARQUIZADO

Sección I

De las Vías Urbanas

Art. 41.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte diseñará las vías perimetrales de la ciudad, las Vías primarias, secundarias, terciarias y en base al Plan de Movilidad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte y lo que determina el PUGS y lo que determina la Disposición General Primera de la ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre.

Art. 42.- La red vial del área urbana de la ciudad de Rocafuerte, estará conformada por los siguientes tipos de vías.

a. Vías Perimetrales. - Son las vías destinadas al tránsito Intercantonal y de enlace con el sistema vial nacional troncal colector. Con una circulación rápida (60 a 90 Km/H.) con vehículos en ambos sentidos, en carriles separados y con accesos controlados. Estas vías pueden permitir el estacionamiento de vehículos en andenes específicos para tales efectos;

b. Vías primarias urbanas. - Son las vías destinadas de preferencia al transporte masivo, que se conectan con las vías perimetrales y el centro de la ciudad. Deben permitir una circulación moderada (10 a 40 Km/H.) de vehículos en ambos sentidos y en carriles separados. Estas vías pueden permitir el estacionamiento de vehículos en uno de sus carriles, con excepción de las paradas de buses las cuales deben estar localizadas en

forma equidistante y estratégica, de acuerdo al Plan de Movilidad vigente; En el caso de zonas sujetas a regeneración urbana en este tipo de vías, los estacionamientos y dimensiones de los anchos correspondientes deberán sujetarse a los diseños viales específicos y renacionalizar la movilidad del centro de la ciudad, que es el área prevista para este tipo de intervenciones. Mientras no se determine los estudios correspondientes se mantendrá lo previsto en el cuadro del artículo 45;

c. Vías secundarias urbanas. -Son las vías destinadas al tránsito interno de los diversos sectores urbanos; se conectan con las vías arteriales primarias y terciarias. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos exclusivamente en uno de sus carriles;

d. Vías terciarias urbanas. - Son las vías destinadas al tránsito particular de vehículos al interior de los barrios y urbanizaciones. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos en sus carriles; y,

e. Vías locales peatonales. - Son las vías destinadas al tránsito peatonal. No deben permitir el tránsito de vehículos y estacionamientos, excepto en casos de emergencia.

Art. 43.- El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y de escalinatas en urbanizaciones; deben ser realizados por los urbanizadores, sujetándose a lo dispuesto en las normativas de esta Ordenanza, previa aprobación de La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 44.- Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley Orgánica del

Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, a las disposiciones del Ministerio de Obras Públicas mediante Acuerdo, a los estudios y recomendaciones viales realizados por La Dirección de Planificación y Ordenamiento

Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 45.- El diseño y construcción de las vías de carácter urbano se regirá por las disposiciones de esta sección y los contenidos del Cuadro siguiente:

ESPECIFICACIONES VIALES MÍNIMAS EN LA CIUDAD DE ROCAFUERTE						
TIPO DE VIA	NÚMERO DE CARRILES POR SENTIDO	ACERA	ARBORIZACIÓN	CARRIL ESTACIONAMIENTO SENTIDO	PREVISIÓN CICLOVIA	ANCHO TOTAL
SISTEMA VIAL NACIONAL TRONCAL COLECTORAS	DOS	3,5	SI	SI EN ANDENES ESPECÍFICOS	SI	35
RED VIAL PERIMETRAL-ARTERIAL	DOS	3,5	SI	SI- EN ADENES ESPECIFICOS	SI	25
RED VIAL PRIMARIA-URBANA	DOS -EN LO POSIBLE EN NUEVOS DISEÑOS	2,5	SI	1	SI	20
REDVIAL SECUNDARIA URBANA	UNO	2,5	SI	1	SI- CON RESTRICCIONES	10-12 VARIABLE
RED VIAL TERCERIA URBANA	UNO	2,5 O UNIFICADO CON VIA	SI	NO	SI- CON RESTRICCIONES	8 MÍNIMO

ESPECIFICACIONES EN VÍAS URBANAS DE ROCAFUERTE

CAPÍTULO IX

OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS AL PUGS

Sección I

De los Instrumentos Complementarios

Art. 46.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rocafuerte en concordancia con la LOOGTUS, prevé la formulación a futuro y dependiendo de las necesidades concretas, como producto de las propias dinámicas del territorio cantonal, de un conjunto de opciones instrumentales que posibiliten la concreción de un

adecuado uso y gestión del suelo cantonal a partir de los siguientes planes:

a. Los Planes urbanísticos complementarios: Son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Son planes complementarios: Los planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

b. Los Planes maestros sectoriales:

Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del PDYOT Cantonal.

c. Los Planes parciales:

Deberán establecer la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios, serán regulados mediante plan parcial.

Determinarán en estos casos de manera específica:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes;
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social;
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el PUGS a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responderá la demanda de vivienda de interés social;
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado;

d. Otros instrumentos de

planeación: EIGAD Municipal del Cantón Rocafuerte puede 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.

Sección II**De los Instrumentos de Gestión del Suelo**

Art. 47.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rocafuerte en concordancia con la LOOGTUS, prevé la formulación a futuro, como producto de las propias dinámicas del territorio cantonal, de un conjunto de opciones instrumentales que posibiliten la concreción de una adecuada Gestión del suelo, entendida ésta como 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, a partir de los siguientes planes.

Art. 48.- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

-Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística o áreas de gestión del suelo

determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos.

Art. 49.- Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.

- Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

- a. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público;
- b. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la Ley y el planeamiento urbanístico; y,
- c. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la

intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el Registro de la Propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal reciba la urbanización terminada.

Art. 50.- Como instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística, sean éstos de iniciativa pública, privada o mixta, estarán sometidas a la aprobación del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte y requiere para tales efectos de:

- a) La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en la Ley; y,
- b) Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de

urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

Art. 51.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- Que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

a. Reajuste de terrenos.- Permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos o subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico;

b. Integración inmobiliaria.- Permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios;

c. Fraccionamiento, partición o subdivisión.- Son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se llevará a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,

d. Cooperación entre partícipes.- Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

Art. 52.- Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Son mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

a. El Derecho de adquisición preferente.- Es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social;

b. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- El GAD Municipal del Cantón Rocafuerte a través del PUGS, sus planes complementarios y la normativa que las desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación;

c. Declaración de zonas especiales de interés social.- El GAD Municipal del Cantón Rocafuerte a través del PUGS o sus planes complementarios,

declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deben ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo;

d. Anuncio del proyecto.- Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras;

e. Afectaciones.- Son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión del suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la Ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad; y,

f. Derecho de superficie.- Esta referido a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

Art. 53.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Son los mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la

planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- Se transforma el suelo rural en urbano;
- Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana;
- Se modifican los usos del suelo; y,
- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

a. Concesión onerosa de derechos.- El GAD Municipal del Cantón Rocafuerte para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

b. Pago.- Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD Municipal del Cantón Rocafuerte se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Art. 54.- Instrumentos para la Gestión del suelo de los Asentamiento de Hecho.- Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

a) Obligatoriedad del levantamiento de información.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

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

CAPÍTULO X NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

Sección I

De la Habilitación del Suelo para la Edificación

Art. 55.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el PUGS y la presente Ordenanza.

Art. 56.- Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 57.- Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión del suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión del suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

Art. 58.- Mientras dure la construcción, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al GAD Municipal de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Art. 59.- Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 60.- El GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, en caso de que una edificación o construcción esté en ruina, es decir que determine que el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas, deberá:

- a. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario; y,
- b. Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

Art. 61.- Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión del suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican 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 GAD Municipal del Cantón Rocafuerte en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sección II

Del Fraccionamiento, Partición o Subdivisión del Suelo

Art. 62.- Las divisiones del suelo, urbanizaciones o subdivisiones, se sujetarán a las disposiciones sobre uso del suelo y zonificación establecidas en el PUGS, la presente Ordenanza y a las normas generales de esta sección y la sección I.

Art. 63.- Toda división del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público. El sistema vial de uso público se sujetará a las especificaciones contenidas en el Capítulo VIII de la presente Ordenanza, referido a características viales, a las normas establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre y derechos de vías del sistema nacional de autopistas y zonas de protección de líneas de transmisión eléctricas.

Art. 64.- Los proyectos de urbanizaciones deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía establecidas por los organismos competentes, así como a la Empresa Pública de Agua Potable y

Alcantarillado del Cantón Rocafuerte para luego someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GAD Municipal las redes de infraestructura.

Art. 65.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos en la zonificación respectiva (artículo 35). No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (27 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestren la capacidad portante del suelo en relación con riesgos de deslizamientos.

No se permitirá fraccionamiento del suelo en zonas de riesgo no mitigable.

Art. 66.- Toda división del suelo contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal. Esta área no será inferior al 10% de la superficie útil del terreno a dividirse y se ubicará con frente a la calle. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector.

Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil

urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos.

Estas zonas deben estar consolidadas entre sí o por separadas, pero en un mismo cuerpo de terreno.

Art. 67.- No se exigirá el

establecimiento de áreas comunales y verdes en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 10% para áreas comunales y verdes, cuyo titular de dominio sea el mismo propietario; y,
- b) Cuando el 10% del área útil del predio sea menor a la cabida mínima que establezca la zonificación del sector.

Art. 68.- No pueden ser destinadas para espacios verdes y equipamientos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, las áreas vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 50%.

Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes sino, únicamente, el equipamiento comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizará en el área urbanizable.

Art. 69.- Las áreas destinadas para espacios verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas al GAD Municipal del Cantón Rocafuerte totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. El urbanizador además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona y que no afecten la condición de rigidez de la infraestructura vial.

El mantenimiento de las áreas verdes y comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al GAD Municipal. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes

del sector un convenio de colaboración mutua para el cuidado y mantenimiento de estos bienes de dominio público de propiedad del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 70.- En el caso de los asentamientos urbanos en áreas rurales, si el predio limita o está atravesado por el Río Portoviejo o Río Chico, se mantendrá una franja de protección mínima de 50 metros de ancho, de uso público, medidos horizontalmente desde la ribera. Constituyéndose en retiro obligatorio libre de construcción.

Art. 71.- Son urbanizaciones sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanzas especiales, las siguientes:

- a. Las que resultan de la aplicación de los procedimientos de excepción para el reconocimiento legal y la regularización de los asentamientos populares existentes y futuros en áreas urbanas; y,
- b. Las urbanizaciones para vivienda de interés social.

Sección III

De los Programas de Vivienda de Interés Social

Art. 72.- Son programas de vivienda de interés social. -La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y

vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de la ciudad de Rocafuerte y en las áreas rurales para crecimiento urbano determinado por el PUGS.

Art. 73.- La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor - Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda- (en todos los casos, tanto en proyectos desarrollados por esa Institución, como los que reciban su calificación y apoyo), Institución que coordinará su ejecución con todos los organismos del Estado mediante convenios que garanticen su dotación en lo relativo a: Educación, Recreación, Deportes, Bienestar Social, Salud, etc., la magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectado.

Sección IV

De las Edificaciones

Art. 74.- Todas las edificaciones se sujetarán a las especificaciones de la respectiva zonificación de esta Ordenanza.

Art. 75.- Retiros Frontales.- Los retiros frontales serán encespados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de estos retiros con edificaciones, salvo losas de garaje o garitas de vigilancia. En las zonas múltiples y que tengan uso

comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno.

Art. 76.- Retiros Laterales.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3,80 metros a las medianeras, debiendo prioritariamente cumplirse los coeficientes de ocupación del suelo. En las vías colectoras, se permitirá adosamientos hasta una altura de dos pisos (siete metros). Esta altura se medirá desde el nivel natural del suelo.

Art. 77.- Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán construirse desde una altura mínima de 2 metros hasta un máximo de 3 metros. Los cerramientos frontales podrán tener una altura máxima de 2,30 metros, deberán diseñarse con elementos transparentes, se prohíben los paramentos sólidos. Los cerramientos serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2 metros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la ciudad.

Art. 78.- Los voladizos se atenderán a las siguientes disposiciones:

- a. En las zonificaciones con retiros frontales se permitirán voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la calle y hasta un máximo de 1,25 metros a partir del primer piso;
- b. Los lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, no se permitirán voladizos con ocupación de ambientes

interiores. En ningún caso se permitirá la ocupación o invasión del espacio público urbano;

c. No se permitirán voladizos de ningún tipo hacia los retiros laterales; y,

d. En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones, no superará el COS total fijado por la zonificación respectiva.

Art. 79.- En las zonificaciones sobre línea de fábrica con portales, las edificaciones obligatoriamente deberán incluir portales a lo largo de la o las vías, los niveles de los pisos de los portales deben unificarse con los niveles de las aceras, los portales deben considerarse como prolongación de las aceras y no podrán incluir desniveles, rampas o gradas, al menos que sean para cumplir con las Normas de Accesibilidad; los portales no pueden ser ocupados con objetos o elementos que se transformen en barreras que dificulten la circulación peatonal. Los portales obligatoriamente tendrán 2,4 metros de profundidad y 3,20 metros libres de altura.

Art. 80.- Culatas. - Todas las culatas de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art. 81.- Ascensores. -Es obligatoria su instalación en edificios cuya altura sea superior a cuatro plantas, que se considerarán desde la planta baja. En las edificaciones que utilicen el quinto piso como espacio complementario de las viviendas, con acceso en el cuarto piso (departamentos tipo duplas) no requerirán ascensor.

Art.82.- Transformadores. - Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, con acceso

independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija CNEL, siempre que no sea factible su instalación en torre (poste) o que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art. 83.- Todas las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de la edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

a. Se considera altura de edificación máxima a la asignada en el cuadro del artículo 35 de la presente Ordenanza, la misma que será correspondiente tanto en número de pisos, como en distancia vertical;

b. La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía;

c. En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren parcial o totalmente sobre el nivel de la acera, para el cálculo del COS total se contabilizará la totalidad de la edificación;

d. En terrenos con pendiente positiva o negativa, no se podrán realizar excavaciones que superen el 60% de su área. La edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizadas, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 15 metros en dirección de la pendiente;

e. La altura de edificación se medirá en cada volumen de aterrazamiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al 50% del COS de Planta Baja reglamentario y/o que sobresalga parcial o totalmente del nivel natural del terreno;

f. Los traslapes y superposiciones producidas por el aterrazamiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos

y en el cálculo de la altura de edificación;

g. En estos casos igualmente, el establecimiento del COS total contabilizará la totalidad de la edificación;

h. En terrenos con usos residenciales con pendientes positivas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrá tener máximo dos accesos desde la calle;

i. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios;

j. En terrenos con usos residenciales con pendientes negativas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía;

k. Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá desarrollarse por el interior del edificio. El retiro lateral podrá utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno;

l. En terrenos con usos múltiples, con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar ese retiro, debiendo tratarse como prolongación de la acera y su uso será público. Preferentemente deberá efectuarse el desbanque necesario a

fin de que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares;

m. En terrenos con usos múltiples, con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía;

n. La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo deberá tratarse como prolongación de la acera, y será de uso público. La altura máxima de esta losa de cubierta sobre el nivel de la acera será de un metro en el punto más desfavorable;

o. Por razones de seguridad y de nivel freático en la ciudad no se permiten subsuelos en las edificaciones; y,

p. En los casos no contemplados en los literales anteriores de este artículo, la normativa se sujetará a lo que dispone esta reglamentación en relación con la ocupación de los retiros frontales, altura de edificación, COS en planta baja y CUS total establecido en el cuadro del artículo 35 de la presente Ordenanza.

Art. 84.- Para el cálculo del CUS total, se considerará la totalidad de las áreas edificadas en cada nivel, a partir de la planta baja.

Art. 85.- Las edificaciones construidas antes de esta Ordenanza, que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar el COS en planta baja, el CUS total y la altura de la edificación, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.

Art. 86.- El cálculo del número de puestos de estacionamiento se regirá por lo establecido en el cuadro adjunto de la presente Ordenanza, y además se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a. El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquinas, ni a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilos y se lo hará siempre desde una vía pública. En caso de que el predio tenga acceso a dos vías, el ingreso vehicular se lo planificará por la vía de menor jerarquía;
- b. Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad no menor a tres metros desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros, dejándose aceras laterales no
- c. menores a 0,50m;
- d. Toda edificación que al interior del predio tuviese más de diez puestos de

estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal de alarma luz. Esta será lo suficientemente visible para los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos;

e. En las edificaciones construidas que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, antes de la vigencia de la presente Ordenanza, cuyos predios no permitan la aplicación del número de estacionamientos previstos, se exigirá los que técnicamente sean factibles; y,

f. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	
1. USO RESIDENCIAL	
Proyectos de Interés Social	1 por cada 10 viviendas
Proyectos de lotes < a 200 m2.	1 por cada 3 viviendas
Proyectos de lotes > a 200 m2.	1 por cada vivienda
MULTIFAMILIAR:	
- Departamentos < 40m2	1 por cada 4 viviendas
- Departamentos = 40 a 70m2	1 por cada 2 viviendas
- Departamentos = 71 a 240m2	1 por cada vivienda
- Departamentos > 240m2	2 por cada vivienda
2. USO COMERCIAL Y OFICINAS	
- Hasta 100 m2 de área útil	1 por cada 100 m2.
- > 100 m2 de área útil	1 por cada 50 m2. de exceso
- Centros Comerciales	1 por cada 25 m2. de exceso
3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	
EDUCACIÓN:	
- Primaria y Preprimaria	1 por cada 2 aulas
- Secundaria	1 por aula
- Superior	4 por aula
- Cultura, Culto y espectáculos públicos	1 por cada 25 localidades
SALUD (60% para el público y 40% para el personal)	
	1 por cada 4 camas
ALOJAMIENTO	
	1 por cada 4 habitaciones
4. INDUSTRIAS Y BODEGAS	
INDUSTRIAS:	
- Bajo Impacto	1 por cada 100 m2. de lote 1 vehículo liviano por cada 100 m2. de construcción
- Mediano y Alto Impacto	+ 1 vehículo pesado por cada 500 m2 de lote
BODEGAS	
	1 vehículo liviano por cada 500 m2. de construcción + 1 vehículo pesado por cada 500 m2. de lote

Art. 87.- Ocupación provisional. -En todos los predios podrán autorizarse

con carácter provisional usos recreativos, comerciales, para

estacionamientos y publicidad. Las construcciones deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este período, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 88.- Supresión de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad. -En todo edificio cuyo uso suponga acceso libre del público, se deberá obligatoriamente eliminar todo tipo de barrera que impida la libre circulación de personas con discapacidad y movilidad reducida e incorporar en el diseño las disposiciones establecidas en la Ley respectiva.

Sección V

De la Declaratoria de Propiedad Horizontal

Art. 89.- Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes, y puedan ser enajenados individualmente.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a 10.000,00 m²., con una tolerancia del 10% en el área.

Art. 90.- Los edificios que se

constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en la presente Ordenanza.

Art. 91.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y redes telefónicas establecidas por los organismos competentes y la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Rocafuerte. Además, por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a. Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio ubicado en un lugar accesible al edificio. Para uso comunal tendrá un medidor independiente.
- b. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.
- c. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general.

La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica.

Art. 92.- Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos:

- a. Espacios construidos;
- b. Áreas recreativas;

- c. Retiros frontales; y,
- d. Áreas de circulación peatonal y vehicular.

Los espacios generales de uso comunal, se sujetarán a las siguientes disposiciones.

- a. Espacios construidos podrán tener facilidades para servicios de guardiania:

Cuando el grupo de vivienda supere las 10 unidades tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área mínima de 20 m²;

Se podrán ubicar los espacios construidos de uso comunal en la terraza de los edificios. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio, deberá someterse en términos de ocupación a las especificaciones de la presente Ordenanza.

- b. Áreas recreativas: Las edificaciones de vivienda, tendrán un área recreativa mínima de 15 m² por unidad de vivienda. Estas áreas deberán ser concentradas y de uso general.

Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal.

- c. Retiros frontales: Los retiros frontales en las zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, pudiendo ser encespados y arborizados.

- d. Áreas de circulación peatonal y vehicular: su diseño se sujetará a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Art. 93.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, observarán las disposiciones siguientes:

- a. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a tres pisos, que vaya a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad de abastecimiento de tres días y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales;

- b. Local para almacenamiento provisional de basura; y,

- c. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a vivienda, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el lugar del edificio que genere el menor impacto visual para el medio.

Sección VI

Intensificación de la Utilización del Suelo

Art. 94.- Con el propósito de intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, en las áreas establecidas en los tratamientos urbanos como "Nuevo Desarrollo" tendrán un incremento del Coeficiente de Ocupación y utilización del Suelo total, altura de edificación y densidad neta. En otras zonas de la ciudad podrá considerarse esta posibilidad siempre y cuando sean lotes mayores a 1000 m². De estas consideraciones, está excluida el núcleo central de la ciudad.

Art. 95.- Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta Ordenanza y las siguientes:

- a. Deberán respetar el uso del suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector;
- b. Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal; y,
- c. Los predios ubicados en áreas urbanas calificadas como zonas de riesgo, peligrosas o restringidas, no podrán acogerse al incremento de altura ni al incremento del COS total.

Sección VII

De las Construcciones Sismo Resistentes

Art. 96.- Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Norma Ecuatoriana de la Construcción actualizada después del evento sísmico del 16 de abril del 2016, NEC, debiendo, además, observar lo siguiente:

- a. Estudios de capacidad portante del suelo; y,
- b. En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

Sección VIII

De la Prevención Contra Incendios

Art. 97.- Todo proyecto arquitectónico o urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su reglamento, la Ordenanza y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

Art. 98.- Los edificios que fueron objeto de ampliación, remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán

ajustarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.

Art. 99.- Después de la aprobación del proyecto, por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y durante la construcción del edificio, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte y el Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Sección IX

De la Protección de la Vegetación, Espacios y Elementos Naturales

Art. 100.- Se establece la protección y gestión del Sistema de Áreas Verdes cantonales y urbanas conjuntamente con el espacio público establecidos en el Capítulo VI de la presente Ordenanza.

Art. 101.- Se considerará la Protección y conservación el ecosistema de los Humedales, las Colinas y vegetación protectora, y una recuperación ambiental paisajística de los espacios público en todos los barrios y zonas de la ciudad, como acciones estratégicas para la protección y control ambiental, mejoramiento del paisaje y singularidades ambientales de la ciudad de Rocafuerte.

Art. 102.- La vegetación existente tanto en espacio público como en privado en la zona urbana, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o de replantaciones, deberá solicitarse autorización del GAD Municipal, a través de la Dirección de Desarrollo Agro- Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Para el caso de tala en la zona rural se llevará el proceso establecido en el

Código Orgánico Ambiental.

En todos los predios, los propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 200 m² de superficie de lote, como mínimo con especies nativas.

Los moradores de los accesos principales de la ciudad, así como de los centros poblados del cantón, procurarán la arborización de los mismos, debiendo el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, por medio de la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte indicar las especies de árboles a sembrarse.

Art. 103.- Toda obra de conservación, recuperación o de nueva edificación, deberá tener en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural (muy especialmente las especies nativas y tradicionales). En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra, o en su defecto, se condicionará el permiso al trasplante, el replante o la protección de los árboles mientras dure la obra.

Art. 104.- Todos los taludes que no requieran muros deberán estar cubiertos por vegetación rastrera.

Art. 105.- Las acciones de degradación del ambiente natural, en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece esta Ordenanza, en el Capítulo correspondiente.

CAPÍTULO XI DE LOS PROCEDIMIENTOS

Sección I

De los Procedimientos Generales

Art. 106.- Los trabajos de planificación arquitectónica o urbana, y de diseño especializado, ya sea de ingeniería: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, para los cuales se requiera aprobación del GAD Municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero, de acuerdo con la LOOGTUS y las leyes del Ejercicio Profesional y debidamente registrado en el SENESCYT y la respectiva Patente Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 107.- Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica, tales como: fraccionamiento de un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar o modificar construcciones existentes; se respetarán las normas de zonificación establecidas en la presente Ordenanza.

Art. 108.- Las edificaciones pueden realizarse bajo tres formas de intervención:

- a. Trabajos Varios.- Intervenciones menores de hasta 20 m² o de un costo de hasta 10 remuneraciones básicas unificadas vigentes, no requieren aprobación de planos, siempre que no afecten la morfología del inmueble y del sector.
- b. Con aprobación de planos, construcciones mayores de 20 m², o con un valor mayor a 10 remuneraciones básicas unificadas vigentes, deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil.

c. Construcciones de Interés Social, mediante prototipos de edificación realizadas por instituciones públicas, colegios profesionales e instituciones privadas sin fines de lucro, previamente aprobadas por el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte y bajo la fiscalización de un profesional arquitecto o ingeniero civil.

Art. 109.- En las áreas urbanas y asentamientos poblados del área rural del Cantón Rocafuerte, no se propiciará la explotación de canteras a menos de 300 metros.

Sección II

Del Informe de Regulación Urbana-Rural

Art. 110.- El Informe de Regulación Urbana-Rural (IRUR), será expedido por el responsable de la sección de Planificación Técnica, Proyectos y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés, previo la presentación de los requisitos establecidos en el artículo siguiente y el pago de la tasa correspondiente. El informe tiene un período de validez hasta el 31 de diciembre del año de su emisión.

Art. 111.- Cuando el Informe de Regulación Urbana y Rural sea requerido para realizar obras de urbanizaciones y de industrias, dentro del Cantón, se deberá complementar la solicitud con el informe de factibilidad de servicios de las siguientes instituciones: Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Rocafuerte (EPAPAR); Corporación Nacional de Electricidad (CNEL); y, Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), y la autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) cuando corresponda.

Art. 112.- Los requisitos para la obtención del informe de Regulación Urbana y Rural son:

- a. Solicitud en especie valorada dirigida al responsable de la sección de Planificación Técnica Proyectos y Ordenamiento Territorial, firmada por el propietario del predio;
- b. Copia del certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
- c. Solvencia del Cuerpo de Bomberos;
- d. Solvencia municipal;
- e. Copia de cédula de el/la propietario/a;
- f. Una especie valorada para emitir la certificación; y,
- g. Inspección al lugar por técnicos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Del informe de Riesgos

Art. 113.- El Informe de Riesgos (IR), será expedido por el responsable de la Unidad de Gestión de Riesgo del GAD Municipal a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés, previo la presentación de los requisitos establecidos en el artículo siguiente y el pago de la tasa correspondiente. El informe tiene un período de validez hasta el 31 de diciembre del año de su emisión.

Art. 114.- Los requisitos para la obtención del informe de Riesgos son:

- a. Solicitud en especie valorada dirigida al responsable de la Unidad de Gestión de Riesgos, Seguridad, Justicia y Vigilancia, firmada por el propietario del predio;
- b. Copia del certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
- c. Copia de cédula de el/la propietario/a;
- d. Una especie valorada para emitir la certificación; y,
- e. Inspección al lugar por técnicos de la UGRSJV.

Sección III De la Aprobación de Urbanizaciones

Art. 115.- La presente Ordenanza, regula y establece las normas que definen los procedimientos de aprobación y emisión de permisos de construcción de todas las urbanizaciones que se ejecuten en el Cantón Rocafuerte.

En el procedimiento aprobatorio de urbanizaciones, se deberá cumplir con las disposiciones establecidas en esta Ordenanza correspondiente a la reglamentación de zonificación y se tendrá en cuenta lo consignado en el Capítulo II Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes Sección Primera Fraccionamientos Urbanos y Agrícolas, los artículos desde el 470 al 474 del COOTAD.

Art. 116.- El Concejo del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, aprobará mediante Resolución toda urbanización que se realice dentro del área urbana de la ciudad de Rocafuerte y de los asentamientos poblados de las áreas rurales del Cantón, previo informe de aprobación definitiva emitido por La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y el informe jurídico correspondiente.

El Concejo del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte emitirá su Resolución en un término no mayor a quince días, contados a partir de la fecha de presentación del informe de aprobación definitiva. La Resolución motivada será elaborada por la Procuraduría Síndica del GAD Municipal, dentro del término establecido anteriormente.

Art. 117.- Luego de la aprobación de la Urbanización por parte del GAD

Municipal del Cantón Rocafuerte, la Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará cuatro copias a:

- a. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. La Dirección de Obras Públicas;
- c. La Sección de Avalúos y Catastros;
- y,
- d. El Urbanizador

Previo a la emisión del informe de aprobación definitiva, el Urbanizador está obligado a realizar el pago de la tasa retributiva por gastos administrativos y de aprobación de planos. El GAD Municipal del Cantón Rocafuerte a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, cada 30 de junio, señalará los costos por metro cuadrado de construcción de las urbanizaciones para el cálculo de la tasa de aprobación de planos y de la garantía.

Art. 118.- La Resolución de aprobación de la Urbanización emitida por el Concejo Municipal se protocolizará en una notaría pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rocafuerte. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras de Urbanización, y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunal a favor del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, incluidas todas las instalaciones de servicio público a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El Urbanizador se obliga a entregar en la Procuraduría Síndica del GAD Municipal dos copias notariadas de la escritura pública inscrita para el archivo del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

El Urbanizador, no podrá enajenar los lotes de terreno si no ha construido las obras de urbanización, que contiene el proyecto aprobado por el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 119.- El procedimiento para la aprobación de un proyecto de Urbanización, contempla dos instancias:

- a. Informe Básico; y,
- b. Informe de aprobación definitiva.

Art. 120.- Informe básico y de factibilidad. - Para el otorgamiento del informe básico y de factibilidad de desarrollo del proyecto, el Urbanizador deberá presentar en La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la siguiente documentación:

- a. Solicitud en especie valorada dirigida a el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural
- c. Informe de Riesgos;
- d. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- e. Detalle de ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25000 en formato A1;
- f. Plano topográfico del predio ajustado a la escala del formato A1, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, riachuelos, canales de riego, líneas de transmisión de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, telecomunicaciones;
- g. Plan masa con la distribución de lotes y áreas;
- h. Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y de alcantarillados, emitido por la

Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Rocafuerte. En el caso de dotación del servicio de agua potable por autoabastecimiento, el Urbanizador deberá presentar para su aprobación a la "EPAPAR" el estudio o sistema que empleará para cubrir con este servicio.

En sectores donde no exista la red pública de alcantarillado sanitario y/o pluvial, el Urbanizador deberá presentar a la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Rocafuerte, los estudios para el tratamiento final de las aguas residuales, el cual deberá ser aprobado por la misma. En el caso del alcantarillado pluvial, la factibilidad de la "EPAPAR" deberá establecer la forma y el lugar dónde evacuar estas aguas;

- i. Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas. En caso de existir redes de alta tensión, la factibilidad deberá contemplar las regulaciones que deben observarse en la Urbanización sobre paso de redes;
- j. Informe de factibilidad del servicio de telecomunicaciones por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas;
- k. Permiso ambiental correspondiente; y,
- l. Cuando se trate de fraccionamiento calificado como de interés social, de acuerdo con el artículo 72 de esta Ordenanza, se deberá adjuntar la respectiva calificación del organismo competente.

De no cumplirse con alguno de estos requisitos, o de emitirse al menos un informe desfavorable, el proyecto de Urbanización será negado.

Art. 121.- Informe de aprobación definitiva. - Para el otorgamiento del informe de aprobación definitiva del proyecto por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, el Urbanizador deberá presentar a esta Dirección la siguiente documentación:

- a. Solicitud en especie valorada dirigida a el/la Director/a de Planificación Territorial y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe Básico y de Factibilidad de la Urbanización;
- c. Memoria técnica escrita y gráfica del proyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los siguientes aspectos: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y comunales en función de las normas existentes, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en láminas de formato INEN A0 y A1 para planos y A4 para memoria técnica;
- d. Cinco copias del plano del proyecto de Urbanización, en escala 1:1000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado. Este plano se presentará con respaldo magnético y contendrá el trazado de todas las afectaciones proyectadas por el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, todo lo cual será verificado por los respectivos funcionarios del GAD Municipal, conteniendo:
 1. Ubicación del predio a escala con coordenadas y delimitación exacta de los linderos con nombres de los colindantes;
 2. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral del predio, las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario;
 3. Diseño vial, basado en el estudio de

- tráfico respectivo;
4. División de lotes producto del diseño urbanístico;
5. Plano de equipamiento comunitario y áreas verdes (con todos los detalles y especificaciones técnicas);
6. Cortes del terreno para indicar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
7. Cuadro de datos con superficies y porcentajes: área total del predio a urbanizarse; área útil; área de vías y aceras; área de afectación; área de Protección si el caso lo amerita; áreas verdes y comunales; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, frente, fondo y superficie;
- e) En caso de conjuntos habitacionales, plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones, planos, diseños de las viviendas y de las memorias estructurales basados en las normas NEC;
- f) Informe de la Dirección de Obras Públicas de la estructura vial del diseño presentado;
- g) Informes y planos aprobados (con las respectivas firmas de responsabilidad profesional) de las empresas encargadas de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y telecomunicaciones;
- h) Informe y plano aprobado del sistema contra incendios, emitido por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte;
- i) Aprobación de la ficha ambiental o del estudio de impacto ambiental de ser el caso, otorgado por el Ministerio de Ambiente, mismo que será avalado por la Dirección de Desarrollo Agro- Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte; y,
- j) Cronograma de plazos de entrega de obras de infraestructura.

Art.122.- La Dirección de Planificación

y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte entregará al solicitante los informes pertinentes en el término máximo de treinta días, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos un año desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueran negativos la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá señalar las razones.

La Procuraduría Síndica del GAD Municipal se encargará de la elaboración de la hipoteca, prenda o cualquier otra forma de garantía que requiera su concurso, que persiga respaldar o avalar el cumplimiento de las obras a ejecutarse, por el monto y las condiciones que determine el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte. Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización producto de fraccionamientos, se procederá previa la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre los propietarios del inmueble y los representantes legales del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, previo dictamen técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Sección IV

De la aprobación de Subdivisiones o Fraccionamientos y Reestructuración Urbana

Art. 123.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, aprobará toda subdivisión, fraccionamiento y reestructuración urbana que se realice dentro de las áreas urbanas y rurales del Cantón Rocafuerte, considerando lo dispuesto en los artículos 424, 470 al 474 del COOTAD, el PUGS y la presente Ordenanza. Con excepción de las

particiones judiciales y extrajudiciales que serán aprobadas por el Concejo Municipal.

El interesado presentará la siguiente documentación de acuerdo al trámite requerido:

- a. Solicitud dirigida a el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la subdivisión, fraccionamiento o reestructuración urbana;
- e. Posesión efectiva en caso de no haber partición judicial o extrajudicial entre herederos;
- f. Insinuación judicial en el caso de donaciones;
- g. Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la Empresa Pública de Agua potable y alcantarillado del Cantón Rocafuerte (Cuando el caso lo amerite);
- h. Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica (Cuando el caso lo amerite);
- i. Una copia impresa y su respaldo digital de los planos de subdivisión elaborados en escalas 1:1000, 1:500, 1:200 o 1:100, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado conteniendo: curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, con especificaciones de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, acequias, canales, ríos, etc.;
- j. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, ríos o accidentes del terreno, en escala opcional;

k. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes: Área total del predio a subdividirse; Área útil; Área de vías y aceras; Área de afectación; Área de protección; Área comunal (equipamientos y áreas verdes); COS y CUS utilizada en el proyecto; Listado total de lotes (numeración continua, frente, fondo y superficie), y,

l. Presupuesto de la obra y Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura, en el caso que se proyecten calles o pasajes.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte podrá requerir, en casos especiales, otras certificaciones y documentos a fin de atender adecuadamente la solicitud presentada.

Art. 124.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte emitirá el informe técnico respectivo para conocimiento y análisis de Procuraduría Síndica del GAD Municipal, en el término máximo de 15 días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe sea negativo, deberá señalar las razones del caso.

La Procuraduría Síndica del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte se encargará de la elaboración de la hipoteca, prenda o cualquier otra forma de garantía que requiera su concurso, que persiga respaldar o avalar el cumplimiento de las obras a ejecutarse, por el monto y las condiciones que determine el GAD Municipal. Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización producto de fraccionamientos, se procederá previa la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas

suscritas entre los propietarios del inmueble y los representantes legales del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, previo dictamen técnico de La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

El propietario pagará la tasa retributiva por gastos administrativos por aprobación de planos equivalente al 1X1000 del costo de las obras a ejecutarse; la tasa retributiva por gastos administrativos, en ningún caso será inferior al 10% de la remuneración básica unificada vigente. El GAD Municipal a través de La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, cada 30 de junio, señalará los costos de urbanización.

Sección V

De la aprobación de planos de edificaciones

Art. 125.- Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Los planos, deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del o los profesionales responsable del proyecto.

Los proyectos de equipamiento urbano, zonal y especial, deberán obtener un informe preliminar, otorgado por La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial que autorice su implantación.

Art. 126.- Para la aprobación de los planos de edificación nueva se presentarán los siguientes documentos:

- a. Solicitud en especie valorada dirigida al Responsable de la Sección de Planificación Técnica, Proyectos y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural (IRUR)
- c. Informe de Riesgos;
- d. Solvencia Municipal;
- e. Solvencia del Cuerpo de Bomberos;
- f. Solvencia de la EPAPAR;
- g. Copia de solvencia del Registro de la Propiedad;
- h. Copia del Certificado del Senescyt del Profesional responsable del Proyecto, incluida la fotocopia de la cedula.
- i. Copia de la Patente Municipal de los responsables del proyecto
- j. Una especie valorada para la emisión de la certificación.
- k. Para aprobación del proyecto debe presentar, tres copias impresas de planos arquitectónicos y su respaldo digital, dibujados en formato INEN A1; que contendrá lo siguiente:
 1. Área de lote;
 2. Área de la construcción en planta baja;
 3. COS - PB%;
 4. Área útil de construcción;
 5. CUS - TOTAL %;
 6. Área total de construcción;
 7. Área de vivienda;
 8. Área de comercio y oficinas;
 9. Área de estacionamientos;
 10. Área comunal;
 11. Número de unidades de vivienda;
 12. Número de estacionamientos;
 13. Se utilizarán escalas 1:100 o 1:50, excepto en donde se indica expresamente otra escala;
 14. Ubicación;
 15. Implantación;
 16. Fachadas;
 17. Plantas arquitectónicas;
 18. Plantas estructurales;
 19. Elementos de confinamiento;
 20. Cortes Horizontal y vertical (x-y); y;

21. Instalaciones eléctricas e Instalaciones sanitarias).

Si la edificación es de dos plantas con losa de entrepiso y cubierta o de tres plantas en adelante, además de los requisitos antes indicado, debe presentar lo siguiente:

- Estudio de suelo.
- Memoria de cálculo estructural que contenga el Modelo dinámico estructural.

Art. 127.- Para la aprobación de los planos de rehabilitación de una edificación, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Los mismos requisitos del artículo 126 de la presente ordenanza; y,
- b) El estudio de rehabilitación de acuerdo a la NEC 2015- RIESGO SÍSMICO, EVALUACIÓN, REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURA –Capítulo 4 REHABILITACIÓN SÍSMICA DE EDIFICIO, debe contener al menos lo siguiente:
 - Definición del objetivo de rehabilitación
 - Selección de estrategias de rehabilitación
 - Levantamiento de información y ensayos
 - Modelación, análisis y criterios de aceptación
 - Diseño y Rehabilitación.
- c) Deben presentarse planos Arquitectónicos del antes y después de la reparación con todos sus detalles:
 - Fachadas
 - Implantación
 - Ubicación
 - Plantas arquitectónicas, (Incluido cuadros de área de cada planta)
 - Plantas estructurales
 - Elementos de confinamiento
 - Cortes Horizontal y vertical (x-y)
 - Instalaciones eléctricas e Instalaciones sanitarias).

Art. 128.- En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan más de 4 pisos de altura o proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.

En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general se deberá presentar el certificado de pre factibilidad de emplazamiento del Ministerio de Turismo; y,

No se tramitará la aprobación de planos si uno de los documentos que deben presentarse adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

Art. 129.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación de los planos presentados en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de presentación de todos los documentos solicitados.

Si los planos fueran aprobados, emitirá el informe de aprobación y entregará dos juegos de los planos sellados y firmados. El informe de aprobación caducará transcurrido un año desde la fecha de su emisión; y,

Si los planos no fueran aprobados, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Art. 130.- Una vez aprobados los planos y previo a su entrega, el interesado pagará por aprobación de los mismos, un valor sobre el costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (CUS Total) por el costo del metro cuadrado de construcción, que

la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará hasta el 30 de junio de cada año, y se aplicará el cuadro siguiente.

El equipamiento urbano del sector público no pagará valor alguno por aprobación de planos.

La vivienda de interés social pagará por tasa de aprobación de planos el 0.4X1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción.

PARÁMETROS DE VALORIZACIÓN		
CONSTRUCCIONES		VALOR DE APROBACIÓN DE PLANOS POR COSTO TOTAL DE LA OBRA
Desde en m2.	Hasta en m2.	
1	240	2,0 x 1000
241	600	1,5 x 1000
601	En adelante	1,0 x 1000

Art. 131.- Para retirar los planos aprobados de La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el propietario o el proyectista entregará dos copias digitales de los mismos y el recibo de pago de la tasa municipal de aprobación de planos.

Art. 132.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial puede otorgar copias certificadas de los planos que hubiere aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- Solicitud en especie valorada dirigida a el/la director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial, y,
- Cancelar un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación original.

Art. 133.- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten el uso del suelo, densidades, alturas de edificación, ocupación de retiros,

superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la directora/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- e. Dos copias impresas y su respaldo digital de planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- f. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal se requerirá la autorización de los condóminos;
- g. Si se trata de ampliaciones que comprometa la estabilidad del edificio, se requerirá además informes de las características estructurales de las edificaciones, de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas;
- h. Cambios menores no contemplados en las modificaciones menores no requerirán aprobación de planos; e,
- i. Cuando no cambia el área de edificación aprobada anteriormente, pagará el 30 % de la tasa de aprobación original. En caso de existir variaciones en el área, pagará adicionalmente el valor de aprobación de los planos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 130 de esta Ordenanza.

Art. 134.- Las obras que requieran la aprobación de planos, pueden ejecutarse por etapas cuando esa realización parcial sea técnicamente factible. En este caso los planos para ser aprobados, graficarán las etapas propuestas.

Art. 135.- Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a La Dirección de Planificación y

Ordenamiento Territorial, la que emitirá un informe en un plazo de 15 días. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la directora/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto;
- e. Copia impresa y su respaldo digital de los planos en los que conste graficado claramente el proyecto. El anteproyecto tendrá validez por un año.

Art. 136.- Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos, que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, deben necesariamente aprobar la propuesta general de su proyecto (Plan Masa) adjuntando los siguientes requisitos:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
- e. Una copia impresa y su respaldo digital de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto;
- f. Cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc.: COS-PB, CUS Total; número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.; y,
- g. Informes de factibilidades de servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Sección VI

De la Declaratoria de Propiedad Horizontal

Art. 137.- Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos originales:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Informe de la aprobación de planos;
- e. Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados con sus respaldos digitales;
- f. Cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;
- g. Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- h. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad; y,
- i. Presentación de copia certificada de la escritura del Reglamento Interno de copropiedad, el mismo que contendrá el cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art. 138.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, en un plazo máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a. Si la declaratoria de propiedad horizontal fuera aprobada, emitirá el informe técnico de aprobación a el/la Procurador/a Síndico del GAD Municipal, para la continuación del trámite respectivo;
- b. La transferencia de dominio de alícuotas en las declaratorias de propiedad horizontal, procederá una vez que el propietario del bien inmueble haya obtenido el permiso de habitabilidad, sin este requisito la Sección de Avalúos y Catastros no procederá al trámite administrativo de traslación de dominio; y,
- c. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, expedirá, para el solicitante, un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones conducentes a su aprobación.

El propietario pagará por el trámite y por la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, un valor equivalente al 0,5 X 1000 del costo total de la obra.

Art. 139.- Para declarar en Propiedad Horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados antes de la vigencia de esta Ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe sobre la factibilidad de cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el propietario presentará:

- a. La documentación requerida en la sección V para la aprobación de planos, de este capítulo y Ordenanza;
- b. Planos arquitectónicos de las edificaciones existentes firmados por un arquitecto; y,
- c. Informe firmado por un ingeniero sobre la factibilidad de servicio individualizado de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas para las

diferentes unidades en que se vaya a dividir la edificación.

Sección VII

De la Aprobación de Trabajos Varios

Art. 140.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios de:

- a. Construcción de cerramientos, con la presentación del detalle constructivo y presupuesto de la obra;
- b. Canchas deportivas con o sin infraestructura, con la presentación del detalle constructivo y presupuesto de la obra;
- c. Modificación, ampliación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor o igual a 20 metros cuadrados o el costo no fuere superior a 15 RBU, y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, ni exceda los límites de construcción establecidos en el Informe de Regulación Urbana/Rural e informe de Riesgo, con la presentación del detalle constructivo y presupuesto de la obra;
- d. Movimiento de tierra para plataformas, rellenos y taludes, con la presentación diseño en cortes longitudinales y transversales, especificaciones técnicas y de nueva calidad del suelo en términos de sismo resistencia para la construcción y presupuesto de la obra; y,
- e. Obras de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación, cambio o instalación de cubiertas, portales y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio o instalación de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; pisos o más elementos que

requieran ser repuestos o instalados, con la presentación del detalle constructivo y presupuesto de la obra. Para el efecto, deberá presentar además de lo indicado en los literales anteriores, dependiendo del tipo de trabajo que vaya a realizar, solicitud en especie valorada dirigida a el/la director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial, el Certificado del Registro de la Propiedad, el Certificado de solvencia municipal, el Informe de Regulación Urbana-Rural y el Informe de Riesgo.

Art. 141.- Se otorgará la autorización para realizar trabajos varios mediante el permiso, previo el pago de la tasa del 2 X 1000 del costo total de la obra y éste será entregado en un plazo máximo de 8 días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Sección VIII

De los Permisos de Construcción de Edificaciones

Art. 142.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte otorgará el permiso de construcción, al propietario o constructor; previa la presentación de la siguiente documentación:

- a. Solicitud en especie valorada, dirigida a el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Certificado de solvencia municipal;
- c. Informe de Regulación Urbana/Rural;
- d. Informe de Riesgos;
- e. Bono de Vivienda MIDUVI (de tenerlo);
- f. Copia de la Solvencia del Registro de la Propiedad actualizado;
- g. Planos aprobados (arquitectónicos, eléctricos, hidrosanitarios, estructurales firmados por los

profesionales respectivos en cada rama);

h. Comprobante de depósito de la garantía de inicio de construcción;

i. Comprobante de pago de la EPAPAR, por instalación de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado (si los hubiere);y

j. El permiso de construcción será válido durante la ejecución de la obra que no deberá sobrepasar de dos años, contados desde la fecha de aprobación de planos, en caso contrario deberá actualizar el permiso de construcción.

Art. 143.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial puede otorgar permisos de construcción por etapas, en estos casos el permiso de construcción será válido solo para la etapa solicitada.

Art. 144.- Los permisos de construcción serán emitidos en un término de 15 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si el informe fuera negativo, expresará las razones y hará las recomendaciones necesarias para la aprobación.

Sección IX

De los Permisos de Reglamentación Especiales y Varios, para Edificaciones de Estaciones de Servicios y Gasolineras

Art. 145.- Los siguientes artículos de esta Sección afectarán a todas las edificaciones destinadas a estaciones de servicios y gasolineras, situadas en las áreas rurales. En las zonas Urbanas no está permitidas nuevas estaciones de servicios y gasolineras.

Art. 146.- Los terrenos situados con frente a carreteras y vías del Sistema Nacional Vial donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras

deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a. Con frente a carreteras:

- Frente mínimo del terreno: 50 m
- Fondo mínimo del terreno: 90 m medidos desde el eje de la vía.
- Línea de Fábrica: 50 m.

b. Observancia del Derecho de Vía:

- 35 m desde el eje de la vía, más de 15 m de retiro de construcción.

Art. 147.- Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar Estaciones de Servicio o Gasolineras, deberá presentarse a La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, una solicitud en especie valorada adjuntando los siguientes documentos y planos:

a. Copia certificada del título de propiedad del terreno y certificación del Registro de la propiedad actualizado;

b. Plano topográfico (Planimetría y Altimetría) del terreno en escala 1:100 con indicación de árboles y accidentes naturales existentes;

c. Plano de ubicación en escala 1:500 con indicación de calles, pistas, veredas, postes de alumbrado público, árboles situados en las veredas, hidrantes, semáforos, paradas de autobuses y diagrama de circulación de vehículos; y,

d. Plano de ubicación en escala 1:100 con indicación de las distancias a otros establecimientos que se dediquen al expendio de gasolina, y otros como centros asistenciales, religiosos, educacionales, mercados, cines o teatros; y áreas residenciales.

Art. 148.- La construcción e instalación de Estaciones de servicio o gasolineras se sujetarán a la siguiente distancia mínima:

Mil (1.000) metros entre ellas, sean que se hallen situadas en el mismo lado u opuesto de la vía. Esta distancia

se medirá entre los vértices más cercanos de las islas de surtidores y sobre el mismo lado de la carretera, siguiendo el eje de la vía.

Para aprobar el sitio de estaciones de servicio o gasolineras en la zona rural, por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, los planos antes indicados deberán tener previamente el visto bueno del Ministerio de Obras Públicas.

Art. 149.- Los requisitos para aprobación de planos para estas instalaciones serán:

- a. Certificado de aprobación del sitio donde se va a instalar la estación de servicio o gasolinera, extendido por La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Desarrollo Agro- Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;
- b. Factibilidad del proyecto otorgada por el Ministerio de Recursos Naturales No Renovables;
- c. Certificado de autorización de la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero, para instalar Estaciones de Servicio y Gasolineras;
- d. Visto bueno e informe favorable del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte;
- e. Planos de distribución con ubicación de accesos y salidas de vehículos, ubicación de islas de surtidores y tanques de combustibles, bocas de llenado, trampas de sedimentación, sistema de drenaje, tratamiento de piso, zonas de protección de peatones y señalización;
- y,
- f. Los demás requisitos comunes indicados para tal efecto en la Sección V, referido a "Aprobación de Planos de Edificaciones", de la presente Ordenanza.

Art. 150.- Las distancias mínimas

entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán de quince (15) metros en avenidas principales y de diez (10) metros en avenidas o calles de doce (12) metros de ancho.

Art. 151.- El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor de cuarenta y cinco grados (45°), ni menor a treinta grados (30°). Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

Art. 152.- En caso de cubrir con losa u otro material, las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los carros para su servicio, las alturas mínimas serán de cuatro cincuenta metros (4,50) para camiones, autobuses y otros vehículos del mismo tipo.

Art. 153.- El tipo de materiales utilizables para la construcción de las gasolineras deberán ser de clase "Resistente y Retardante al fuego y al calor" (Ref. INEN).

Art. 154.- Las distancias de visibilidad en los accesos de las Estaciones de servicio y gasolineras instaladas, tendrán como mínimo la distancia de frenado correspondiente a la velocidad directriz de la carretera cuyos valores se indican a continuación:

VELOCIDAD DIRECTRIZ (KM/HORA)	DISTANCIA DE VISIBILIDAD (m)
15	12
20	20
25	25
30	30
35	38
40	45
45	52
50	60
60	75
70	90
80	110
90	135
100	155

Estas distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulen por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1.20 m de altura mínima, ubicado fuera de la vía a tres (3) metros, del borde la superficie de rodadura.

Art. 155.- Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas respectivas del Capítulo V, referido a "Prevenciones contra Incendio", de la presente Ordenanza, además de todas las disposiciones señaladas en la Ley y especificaciones de la Dirección Nacional de Hidrocarburos y el Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte.

Art. 156.- Servicios Sanitarios. - Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios sanitarios:

1.- Para el público:

1.1.-Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres, inclusivo, como mínimo;

1.2.- Un inodoro, un lavamanos para mujeres, inclusivo, como mínimo.

2.-Para empleados:

2.1 Un inodoro, un urinario, un lavamanos, ducha y vestidores con canceles, inclusivo.

Art. 157.- Servicios Complementarios. - Además del equipamiento indicado en los artículos anteriores, las Estaciones de Servicio y Gasolineras, dispondrán de surtidores de agua, servicios de aire con medidor de presión y áreas de protección cubiertas para peatones, a disposición continuada y obligatoria, cuya falta será sujeta a sanción al propietario.

Sección X

**Mecánicas Automotrices,
Mecánicas en General,**

Vulcanizadoras y Lavadoras

Art. 158.- Los Establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en esta Ordenanza y otras afines.

Art. 159.- Los Establecimientos a que se refiere el Artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta Sección:

- a. Taller automotriz;
- b. Mecánica automotriz liviana;
- c. Mecánica automotriz semipesado;
- d. Mecánica automotriz pesada;
- e. Mecánica en general;
- f. Vulcanizadoras, y,
- g. Lavadoras

Art. 160.- Definiciones. - Bajo las siguientes definiciones se ubicarán en la clasificación del Artículo 159 de esta Sección, los Establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores.

a. Taller automotriz.- Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.

b. Mecánica automotriz liviana.- Se denomina Mecánica Automotriz Liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camioneta, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.

c. Mecánica Automotriz semipesado.- Se denomina Mecánicas Automotrices Semipesados, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, auto

buses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.

d. **Mecánica Automotriz Pesada.**- Se denomina Mecánica Automotriz Pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráiler y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.

e. **Mecánica en General.**-Se denominan Mecánicas en General, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.

f. **Vulcanizadoras.**- Se denominan Vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauche, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.

g. **Lavadoras.**- Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, cambios de aceite, pulverización y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de los vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.

Art. 161.- En las mecánicas automotrices de los tipos: b), c) y d) de la clasificación del Art. 160, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- a. Afinamiento de motores;
- b. Reparación de máquinas;
- c. Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambios y otros;
- d. Enderezada de carrocerías y pintura;
- e. Servicio de soldaduras;
- f. Cambio de ventanas y parabrisas;
- g. Arreglo de tapicería e interiores;
- h. Sistema eléctrico y baterías; y,
- i. Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiera para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos.

Las mecánicas que se dediquen a enderezada de vehículos y actividades que produzcan ruido, si están implantadas en áreas residenciales, no podrán realizar trabajo durante las noches.

Está terminantemente prohibida la utilización de portales, aceras y calles para el desarrollo de estas actividades. Los locales y edificaciones destinadas a estos usos deberán contar con lotes y dependencias adecuadas para la realización de sus actividades de servicios.

Art. 162.- De acuerdo con su ubicación, los lotes en los cuales se requiera instalar mecánicas automotrices, mecánicas en general y lavadoras, reunirán los siguientes requisitos:

- a. En el caso de un lote central de cuadra; frente mínimo 25 metros; área mínima total de 500 metros;
- b. Los retiros serán los reglamentados por la zonificación correspondiente; más podrá permitirse el adosamiento hacia las medianeras laterales y posteriores, hasta una altura de 3.50 m, siempre y cuando se levanten paredes independientes y con el debido tratamiento acústico; y,
- c. En el caso de lotes esquineros, frente mínimo 30 metros a cada calle.

Art. 163.- La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, Vulcanizadoras y lavadoras; se sujetará a las siguientes condiciones:

- a. No admitidos en el centro de la ciudad el funcionamiento de ninguna mecánica, vulcanizadora o taller automotriz;
- b. No podrán instalarse a menos de 100 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias,

cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el vértice más sobresaliente, siguiendo el trazado de la vía;

c. No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras en zonas Residenciales o de establecidas como de nuevo desarrollo, en las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos; y,

d. Se permitirá su instalación de acuerdo al uso de suelo establecido en el PUGS y esta Ordenanza.

Art. 164.- Para la instalación de nuevas mecánicas o adecuación de las actuales se presentará una solicitud a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para la calificación del sitio, adjuntando los siguientes documentos:

a. Copia certificada del título de la propiedad del terreno y certificado del Registro de la Propiedad actualizado o contrato de arrendamiento, debidamente inscrito;

b. Plano de ubicación en escala 1:1.000;

c. Plano de implantación en escala 1:200 con indicación de vías;

d. Adjuntar el Título del Profesional Mecánico del responsable del establecimiento, o certificado otorgado por las entidades autorizadas por el Senescyt; y,

e. Factibilidad del Cuerpo de Bombero del Cantón Rocafuerte, de la Dirección de Desarrollo Agro- Productivo y de Gestión Ambiental del GAD.

Art. 165.- Adjunto a los requisitos comunes y planos para Aprobación de Proyectos de este tipo de Establecimiento el proyectista indicará obligatoriamente la capacidad máxima de atención del local, en cuanto al número de vehículos, cifra que no podrá rebasarse por motivo alguno.

Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

a. Taller automotriz: 100 m2 de área neta de local;

b. Mecánica automotriz liviana: 20 m2 por vehículo;

c. Mecánica automotriz semipesado: 30 m2 por vehículo;

d. Mecánica automotriz pesada: 40 m2 por vehículo;

e. Vulcanizadora: 100 m2 de área neta de local; y,

f. Lavadoras: 10 m2 por vehículo.

Art. 166.- Una vez aprobada la solicitud de Calificación del sitio, los interesados seguirán el trámite indicado en la Sección V "De la aprobación de planos de edificaciones".

Art. 167.- Los Establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadora y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

a. Materiales.- Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.

b. Pisos.- El piso será de hormigón o pavimento.

c. Cubiertas.- Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.

d. Rejillas.- El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadoras de grasas antes de ser evacuadas a la red pública.

e. Revestimientos.- Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 mts.

f. Cerramientos.- Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m ni mayor de 3.50 m.

g. Altura mínima.- La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80m.

Art. 168.- Todos los establecimientos especificados en el Art. 159 de esta Sección, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los empleados.

El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

a. Hasta 500 m² de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha.

b. Por cada 500 m² en exceso, se aumentará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Art. 169.- Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será del 15% y un ancho mínimo de 3 metros.

Art. 170.- Podrán ser independientes cuyo ancho no será menor a 2.80 metros libres o en una sola entrada un ancho no menor a 4.80 metros libres. En ningún caso, los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 metros del vértice de edificación en las esquinas.

Art. 171.- Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de aguas, canalización y fuerza eléctrica. Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos.

Art. 172.- Todos los establecimientos afectados por esta Sección, deberán exhibir su rótulo en el que constarán claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada y el número de inscripción del Título Profesional de Maestro de Taller.

Art. 173.- Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras y vías públicas para la realización de cualquier trabajo inherente a las actividades de mecánicas en general, talleres automotrices, electricistas automotrices, vulcanizadoras y tapicerías.

Art. 174.- Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta Sección, tendrán un año (1) de plazo a partir de la notificación del GAD Municipal, para su adecuación o reubicación al término del cual, la Autoridad del GAD Municipal, previa inspección ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes del Capítulo de "Sanciones" de la presente Ordenanza.

Art. 175.- Los establecimientos públicos, comerciales e industriales que requieran para su propio uso la instalación de los servicios, motivo de esta Sección, obtendrán del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte una Licencia Especial, funcionarán en locales cerrados y les será prohibido extender dichos servicios al público.

Art. 176.- Se consideran predios edificados a aquellos en los que funcionen mecánicas cuya instalación y construcción hayan sido aprobados por el GAD Municipal y pertenezcan a los propietarios del terreno.

Art. 177.- Las mecánicas que, en la actualidad, tengan patios de exhibición, mantenimiento y venta de

vehículos, pueden continuar en esa práctica en tales locales, previo a la inscripción del local que debe hacerlo en la Oficina del GAD Municipal respectiva.

Art. 178.- Cualquier violación a las disposiciones de la presente Sección, será sancionada de acuerdo al COOTAD, Ordenanza que Regula la Gestión Ambiental y el Sistema de Gestión de Riesgos en el cantón Rocafuerte, y del capítulo sobre "Infracciones y Sanciones" de esta Ordenanza y de acuerdo a lo establecido por la Dirección de Desarrollo Agro- Productivo y de Gestión Ambiental,

SECCIÓN XI

Implantación Industrial

Art. 179.- Afectase para uso industrial, las áreas identificadas para este uso en el PUGS. Las industrias de bajo y mediano impacto se podrán ubicar al interior del área urbana de acuerdo a lo establecido en el PUGS y esta Ordenanza. Las industrias de alto impacto se ubicarán fuera del límite urbano e incorporando para su funcionamiento todas las consideraciones legales Ambientales, la Ley de Tierras Rurales y Territoriales Ancestrales, su Reglamento, y la Ley Orgánica de Salud, especialmente las Industrias altamente contaminantes y peligrosas.

También en este sentido y dado el rol productivo de territorio agro productivo del cantón se deberán considerar de manera rigurosa el marco ambiental para la instalación de industrias que causen y produzcan desechos contaminantes del ambiente. En este caso se ubican piladoras, centros de faenamiento, crianza de animales para desposte entre otros, las cuales se instalarán fuera del área urbana y

centros poblados del área rural.

Art. 180.- Dispóngase la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y de la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y de Gestión Ambiental, para la reubicación de todas aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndoles un plazo máximo de 1 año para su movilización.

Art. 181.- Las industrias previamente a su planificación y aprobación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Certificación de la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y de Gestión Ambiental, sobre los efectos contaminantes y la necesidad o no de implementar un sistema de tratamiento de residuos o sobre otros efectos que pudiere causar la industria;
- b. Certificación del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte, sobre el tipo de seguridad industrial que debe considerarse;
- c. Plan de Evacuación y Emergencia aprobado por la Unidad de Gestión de Riesgos, Seguridad Justicia y Vigilancia;
- d. Informe técnico de las Empresas Pública de Agua Potable y Alcantarillado "EPAPAR", Energía Eléctrica, Telecomunicaciones, sobre la factibilidad de abastecimiento de servicios o la solución técnica correspondiente;
- e. Calificación del terreno para uso industrial y del tipo de industria por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y de la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y de Gestión Ambiental;
- f. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- g. Propuesta de solución técnica para el tratamiento de residuos, sólidos, líquidos, gases, ruidos, vibración,

peligro, trepidación, congestión urbana y otro que pudieran causar las industrias, con la obligatoriedad de ejecutarlos, sin lo cual no podrán iniciar o continuar su funcionamiento; y,

h. Otras que establezcan las leyes nacionales vigentes.

Art. 182.- Las áreas de estacionamientos, para uso industrial se sujetarán a la siguiente especificación de estacionamientos / 400 m².

Código	Local	Lote Mínimo	No. Estacionamientos
ITA	Talleres Artesanales	400	2
ITAV	Talleres Artesanales y Viviendas Incorporadas	400	2
IP	Pequeña Industria	800	4
IM	Mediana Industria	1500	8
AB	Almacenes Bodegas	400	2
CY	Comercio Industrial	800	4
CI	Conjuntos Industriales	6000	30

Art. 183.- Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo, estarán rodeados por muros cortafuegos.

Si se construyen en la parte superior a la industria, locales habitacionales, el suelo intermedio de dichos locales, debe ser de material contra incendio. Las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte, para prevención de incendios y seguridad industrial.

Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistemas especiales, eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus salas de trabajo con puertas o ventanas a menos de 10 metros de distancia de las vías públicas.

Art. 184.- Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Se deberá instalar un inodoro y lavabo para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavabo, urinario y ducha por cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

Art. 185.- Los edificios industriales que superen a 20 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna, cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Art. 186.- Las industrias, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar su sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Rocafuerte:

- a. No se permitirá la entrada de aguas lluvias, ni de refrigeración al sistema de aguas servidas, las aguas de refrigeración deben ser recirculadas antes de su descarga;
- b. No se descargará a los colectores de aguas servidas, ninguno de los siguientes vertidos, excepto en la forma que se indica a continuación:
 - Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40° C.
 - Aguas con cantidades mayores a 100 Mg/L de grasas o aceites.
 - Gasolina, solventes u otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.

- Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
 - Aguas con PH menor de 5.5 o mayor de 9.0 que contengan efluentes corrosivos sobre los materiales de los sistemas de recolección, transporte y disposición de aguas residuales.
 - Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.
 - Sedimentos sólidos que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, cauces de canales, esteros o ríos del cantón.
- c. Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario;
- d. Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales;
- e. La Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado en conjunto con la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran y la calidad de los afluentes.

Art. 187.- En las industrias que requieren de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos a 30 metros de altura, debiendo en casos de gases peligrosos o altamente contaminantes, instalar filtros y sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su eliminación a la atmósfera.

Art. 188.- Las industrias presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico, las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el ambiente o el equilibrio ecológico y sin

cuya solución con sistemas adecuados, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.

- a. Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica de aire no inferior a 10m³ por obrero salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m³ por hora, salvo que se establezca sistemas mecánicos de ventilación. Los locales industriales deberán instalar sistemas de ventilación de manera que interiormente puedan tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior;
- b. Los pavimentos de locales en que se manipulan sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables;
- c. Los locales de trabajo, deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación;
- d. Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros la pintura deberá ser de grado alimenticio;
- e. Los establecimientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras, construidas contra incendio y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m para llegar a una de ellas;
- f. El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles, debe hacerse en locales independientes, contra incendio y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida;

g. Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas;

h. Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón, que trabajan con ácidos, deberán transportar humedecidos y cubiertos con una carpa dichos materiales, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas;

i. Las industrias contaminantes existentes o futuras, no podrán votar sus residuos sólidos, líquidos, gases, olores, etc., directamente a la alcantarilla o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición;

j. Las fundaciones de maquinarias, que produzcan vibraciones deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas; y,

k. Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas para lograr un espacio de transición entre ellas y de ser al mismo tiempo su aporte urbano.

Art. 189.- A fin de regularizar el funcionamiento de las industrias que se encuentran fuera del límite urbano y que no tengan registro de

funcionamiento, actualizarán su registro con las determinaciones de la presente ordenanza a fin de evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución con sistemas adecuados, no podrán continuar con su funcionamiento.

Sección XII

De la Inspección de las Urbanizaciones

Art. 190.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y las diferentes áreas del GAD Municipal de control, como también las empresas prestadoras de servicios públicos, realizarán inspecciones y emitirán sus respectivos informes, en las siguientes etapas de la obra:

a. Durante el desbroce y limpieza, replanteo general y de ejes de vías nivelados y colocación de hitos referenciales: inspección a cargo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;

b. Durante la construcción de las aceras y bordillos: inspección por parte de la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;

c. Durante la instalación de redes eléctricas y telefónicas, agua potable y alcantarillados: inspección a cargo de las empresas correspondientes;

d. Durante la aplicación de las normas técnicas contra incendios: inspección a cargo del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte;

e. Antes de colocar la capa de rodadura de las vías: inspección a cargo de la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;

f. Durante la construcción de las áreas verdes y comunales: inspección a cargo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial y la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;

g. Cuando las obras de urbanización hayan concluido: inspección a cargo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; y,

h. Durante el proceso de construcción, se debe implementar las medidas ambientales establecidas en el Plan de Manejo Ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente: supervisión ambiental a cargo de la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y de Gestión Ambiental.

De emitirse al menos un informe desfavorable en las etapas señaladas con anterioridad, la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra, hasta que el Urbanizador subsane las observaciones establecidas en el respectivo informe.

Art. 191.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte procederá a la recepción de la Urbanización, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillados con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano, con informe de cumplimiento de obra emitido por la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado de Rocafuerte;

b) Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes arborizadas en las vías, con informe de cumplimiento de la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal del Cantón

Rocafuerte;

c) Construcción del sistema eléctrico, atendiendo las regulaciones que deben observarse sobre pasos de redes de alta tensión, de ser el caso, con Informe de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL);

d) Construcción y habilitación de áreas verdes y comunales, con informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;

e) Construcción e instalación del sistema de telecomunicaciones, con informe de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT);

f) Construcción e instalación del sistema contra incendios, con informe del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte;

g) Señalización de los lotes que comprende la colocación de hitos, claro y visible de cada predio, de ser el caso, con informe del responsable de la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;

h) Implementación de las medidas ambientales establecidas en el plan de manejo ambiental aprobado, con informe de la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 192.- El Urbanizador debe presentar en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte la solicitud de inspección y los informes de cumplimiento emitidos por las empresas de servicios públicos correspondientes, determinados en esta Ordenanza, a fin de que se proceda a realizar las inspecciones de las áreas municipales previo a la entrega-recepción de las obras de

Urbanización y se emita el informe final. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial oficiará a la Procuraduría Síndica del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, para que levante un acta de entrega recepción de las obras, que debe ser suscrita, por una parte, el/la Alcalde/sa, en representación del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, y por otra, el Urbanizador.

Art. 193.- Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la Urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada o de conformidad con el proyecto aprobado, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial hará conocer por escrito al Urbanizador, los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

Art. 194.- Suscrita el acta de entrega-recepción de obras, la Procuraduría Síndica Municipal procederá, de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de hipoteca o prenda, o devolución de cualquier otro tipo de garantía de la obra.

La Procuraduría Síndica Municipal, además se encargará de elaborar la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales en favor del GAD Municipal.

Sección XIII

De la inspección de edificaciones

Art. 195.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte inspeccionará todas las edificaciones que se ejecuten en el área urbana de la ciudad de Rocafuerte y en los asentamientos poblados del Cantón, comprobando el uso de la edificación y que la ejecución de la obra se lleve a

cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas.

Art. 196.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos y de las especificaciones aprobadas. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial suspenderá el permiso de construcción hasta que el constructor justifique las modificaciones realizadas; debiendo notificar a la autoridad municipal correspondiente para que esta proceda a la suspensión de las obras; si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de la suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o no permiten las inspecciones la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial cancelará el permiso y comunicará su decisión a la autoridad municipal correspondiente, quien impondrá las sanciones contempladas en esta ordenanza.

Art. 197.- Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de construcción al Inspector o a la autoridad municipal correspondiente, cuando lo requieran.

Sección XIV

Del Permiso de Habitabilidad

Art. 198.- El permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte para que una construcción ya terminada entre en servicio; y constituye el documento habilitante para la devolución de la garantía.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, concederá el permiso de habitabilidad a la

terminación de cualquier edificación ya sea construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación, que hayan requerido de planos y/o permiso de construcción, una vez que realice la inspección (para comprobar la terminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales) y elabore el respectivo informe favorable de ser el caso

El permiso de habitabilidad podrá ser solicitado por el propietario de la obra, su representante legal o el director de la misma, presentando los siguientes requisitos.

- a. Solicitud en especie valorada a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte; y,
- b. Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas, con firma de responsabilidad de un profesional en la materia.

Sección XV

De las Garantías

Art. 199.- El monto de la garantía para el inicio de las construcciones será establecido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte de acuerdo al cuadro siguiente y en base al costo total de la obra.

CÁLCULO DE LA GARANTÍA PARA INICIO DE CONSTRUCCIONES		
CONSTRUCCIONES		FONDO DE GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN (porcentaje en base al costo total de la obra)
Desde en m2	Hasta en m2	
21	40	0,33 %
41	120	0,50 %
121	240	0,75 %
241	400	1,00%

401	600	1,50%
601	En adelante	2,00%

Art. 200.- Para obtener el Permiso de Construcción el propietario de la obra o su representante legal constituirá una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, la ejecuten de acuerdo con los planos aprobados.

No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren la aprobación de planos.

Art. 201.- La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal en el país, a la orden del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte en la misma institución o en la Institución Financiera indicada por éste. El GAD Municipal del Cantón Rocafuerte también podrá aceptar en lugar de la garantía en efectivo que debió depositarse, cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria y/o póliza de seguros, éstas últimas deberán ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato.

Art. 202.- En caso de construcción por etapas el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art. 203.- Terminadas las obras, el interesado solicitará a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, el permiso de habitabilidad y la devolución de la garantía.

La Tesorería del GAD Municipal devolverá al propietario de la obra o a su representante legal, las garantías otorgadas previa presentación del permiso de habitabilidad e informe

favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 204.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, deberá realizar la inspección y elaborar el informe respectivo, para emitir el Permiso de Habitabilidad.

Art. 205.- En el caso de urbanizaciones, el Urbanizador deberá constituir la garantía correspondiente a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, por el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica. El monto de la garantía para el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica que se realicen en la Urbanización, será equivalente al 30% del valor de mercado por m² de construcción fijado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte para las obras de infraestructura básica.

En el caso de las urbanizaciones que se construyan por etapas, el Urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, una garantía equivalente al 30% del valor de las obras de infraestructura básica de la etapa a ejecutarse.

Art. 206.- Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicio de infraestructura en edificaciones hacer declaradas en propiedad horizontal la garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte tendrá un valor igual al 30% de costo de las obras comunales

Art. 207.- En el caso de las

urbanizaciones que se construyan por etapas, el Urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, una garantía equivalente al 30% del valor de las obras de infraestructura básica de la etapa a ejecutarse

Art. 208.- En el caso de urbanizaciones, la garantía será devuelta una vez que el Urbanizador haya concluido la construcción total de las obras de infraestructura básica de la Urbanización o de la etapa respectiva si fuera el caso, y ésta haya sido recibida previo los informes favorables dispuestos en el artículo 125 de esta Ordenanza, sin que el GAD Rocafuerte reconozca ningún tipo de interés sobre la garantía depositada.

De requerirlo el Urbanizador, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, luego de realizar un análisis de los informes antes descritos, podrá disponer que la garantía sea sustituida por otra de menor valor conforme el avance de la obra o de la etapa respectiva.

CAPITULO XII

INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección I

De la Competencia

Art. 209.- Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta Ordenanza la autoridad municipal correspondiente.

Sección II

De las Infracciones y Sanciones

Art. 210.- Infracciones administrativas.- Son las

vulneraciones del ordenamiento jurídico los actos imputables sancionados por esta Ordenanza.

Art. 211.- Responsables. - Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que no impidan su ejecución; los que coadyuven a su ejecución de un modo principal; y, los que indirectamente o secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 212.- Sanciones. - Las sanciones aplicables a los infractores a las disposiciones de esta Ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, son las siguientes:

- a. Suspensión temporal de la obra;
- b. Clausura de Obra;
- c. Multa;
- d. Demolición de la obra;
- e. Restitución del estado original del bien afectado;
- f. Revocación de la aprobación de planos;
- g. Revocación del permiso de construcción;
- h. Suspensión de otros petitorios o permisos sobre los Inmuebles en los que se producen infracciones a estas normas; y,
- i. Ejecución del valor total de la garantía otorgado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 213.- Urbanización sin permiso de construcción. - Los que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no cuenten con el permiso de construcción de las edificaciones, serán sancionados con 50 RBU, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el

permiso de construcción, u ordene su derrocamiento. Así mismo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presentaren los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones hasta la regularización respectiva.

Art. 214.- Urbanizaciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción. - Los que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con 80RBU, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción, u ordene su derrocamiento. Así mismo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización de los mismos.

Art. 215.- Urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permisos de construcción y no respeten las normas de zonificación. - Los que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de Construcción, y que no respeten las normas de zonificación, serán sancionados con 100 RBU, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión

de la obra y la demolición de la construcción realizada con infracciones a las disposiciones de esta Ordenanza. Así mismo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presentaren los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones hasta la regularización de los mismos.

Art. 216.- Sanción al urbanizador por modificar el proyecto o los planos aprobados sin autorización.

- El Urbanizador que durante el proceso constructivo modifique el proyecto o planos aprobados de la Urbanización sin autorización del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, será sancionado con una multa que oscile entre 20 y 100 RBU, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia.

Esta sanción se aplicará sin perjuicio de que la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de reestructuración, o la demolición de ser el caso.

Art. 217.- Construcciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción, contraviniendo las normas de zonificación.-

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados y permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa de una RBU hasta cuarenta metros cuadrados de construcción edificada; y un porcentaje adicional de 5% de una RBU por cada metro cuadrado de construcción adicional; sin perjuicio de

que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que presente el permiso de construcción y de ser el caso ordene la demolición de la construcción realizada con infracción a las disposiciones de esta Ordenanza. Así mismo, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

Art. 218.- Construcciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción sin contravenir las normas de zonificación.-

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no cuenten con planos aprobados ni con permiso de construcción, serán sancionados con una multa de una RBU hasta cuarenta metros cuadrados de construcción; y un porcentaje adicional de 2.5% de una RBU por cada metro cuadrado adicional de construcción; sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que el infractor presente el permiso de construcción. Así mismo, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios presentados por los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización de los mismos.

Art. 219.- Construcciones sin someterse a los planos aprobados.-

Los que construyan, amplíen

modifiquen o reparen edificaciones y que cuenten con los respectivos planos aprobados y permisos de construcción, pero que incumplan lo determinado en los mismos aumentando su área original ya sea vertical u horizontalmente, o afecten el diseño aprobado contraviniendo normas técnicas, serán sancionados con una multa equivalente a una RBU hasta cuarenta metros cuadrados de Construcción edificada y un porcentaje adicional de 2.5% de una RBU por cada metro cuadrado adicional de construcción; sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra y/o la demolición de la construcción realizada infringiendo las disposiciones de esta Ordenanza, hasta que el notificado obtenga los permisos municipales correspondientes a dichas ampliaciones y/o modificaciones. Así mismo, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

Art. 220.- Construcciones que contravengan las normas de edificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contraviniendo las normas de edificación, con obras como apertura de ventanas o espacios en paredes colindantes con el vecino, construcción de escaleras que se encuentren adosadas en la pared del vecino u ocupando el retiro frontal, instalación de canalones y/o cubiertas que tengan caída hacia los predios contiguos o toda obra que viole el derecho de privacidad y afecte al colindante, serán sancionados con

multa de una RBU, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra y/u ordene que se realice la respectiva rectificación, en un plazo máximo de 8 días laborables a partir de la notificación. Así mismo, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en el o los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

Art. 221.- Sanción al propietario o usufructuario del lote o vivienda de una urbanización, por modificar el proyecto o los planos aprobados sin permiso.- El propietario o usufructuario del lote o vivienda dentro de una Urbanización, que modifique el proyecto o los planos aprobados por el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte sin el permiso respectivo, será sancionado con una multa que oscile entre 4 y 30 RBU, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia.

Esta sanción se aplicará sin perjuicio de que la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de construcción, o su demolición de darse el caso.

Art. 222.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados con una multa de una RBU a 10 RBU dependiendo de la gravedad de la infracción en conformidad con la

actividad ejercida con infracción al uso de suelo determinado, para lo cual la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte elaborará un análisis técnico y un cuadro detalle definiendo las multas a aplicar en conformidad con la infracción cometida el mismo que será aprobado por el/la Alcalde/sa, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la clausura del local. Además, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

Art. 223.- Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen, demuelan edificaciones, o ejecuten trabajos varios, sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa de una RBU hasta cuarenta metros cuadrados de construcción, y un porcentaje adicional 2.5% de una RBU por cada metro cuadrado adicional de construcción, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra y/o la restitución del estado original del bien afectado, el pago de los gastos de los daños ocasionados, según sea el caso, y negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta

que se adopten todas las medidas de seguridad y se cuente con los permisos pertinentes.

Art. 224.- Obstaculización de inspecciones municipales. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección a personal autorizado, serán sancionados con multa de una RBU, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por otras contravenciones cometidas, de acuerdo a lo estipulado en la ley.

Art. 225.- Autorizaciones revocadas o caducadas.-

a. **Autorizaciones revocadas.** - Los que urbanicen o construyan de acuerdo con autorizaciones revocadas, serán sancionados con el fondo de la garantía y con una multa de una RBU hasta cuarenta metros cuadrados de construcción y un porcentaje adicional de 5% de una RBU por cada metro cuadrado adicional, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra, hasta que el infractor presente los planos aprobados y el permiso de construcción actualizado. Además, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

b. **Autorizaciones caducadas.** - Los que urbanicen o construyan de acuerdo con autorizaciones caducadas, serán sancionados con la ejecución de la garantía, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra, hasta que presenten los planos aprobados y el permiso de

construcción actualizado. Además, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, negará otros petitorios que presentaren los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones hasta la regularización respectiva.

Art. 226.- De la ocupación del espacio público por la construcción, reparación y demolición de edificios.-

a. Del permiso para construcción, reparación y demolición de edificios. - Cuando por la construcción, ampliación, remodelación, reparación o demolición de edificaciones, los propietarios, constructores o interesados ocupen el espacio público, éstos deberán solicitar previamente ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, el respectivo permiso de ocupación para depositar o desalojar los materiales durante los trabajos correspondientes. En los permisos se hará constar, además del espacio requerido para los materiales, el espacio necesario para asegurar el libre y seguro tránsito vehicular y peatonal. Estos permisos pueden ser obtenidos por el número de semanas que se solicite y serán pagados por adelantado. La tarifa de pago será de acuerdo a lo que determine la Ordenanza de uso y ocupación de la vía pública. Toda fracción de metro cuadrado se entenderá como metro cuadrado completo.

b. De la ocupación del espacio público sin permiso y de las construcciones paralizadas. - Quien ocupe el espacio público sin haber obtenido el respectivo permiso, tal como lo dispone el artículo que

antecede, será sancionado por la autoridad juzgadora municipal correspondiente, con una multa del 50% de una RBU a 5 RBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción y con la paralización de la obra, hasta que se cumpla con la obtención del respectivo permiso. Esta disposición será aplicable en los casos en que el interesado siga ocupando el espacio público con un permiso ya caducado. Cuando una construcción se halle paralizada por más de treinta días y siga ocupando el espacio público, el pago por la ocupación del mismo será calculado al doble de la tarifa originalmente prevista.

c. Depósito ocasional de materiales de construcción. - Para el depósito o desalojo transitorio de materiales de construcción por un período menor a ocho horas, será necesaria la obtención de un permiso especial solicitado en especie valorada y deberá observarse en todo caso, orden y diligencia en la forma de hacerlo. Pasado este lapso, deberá pagarse una multa equivalente a la tarifa semanal completa más el 50% de una RBU hasta 5 RBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, previo informe del inspector municipal correspondiente.

d. Zonas de seguridad para peatones y vehículos. - Para la ocupación del espacio público con el permiso municipal correspondiente, el responsable técnico de la obra deberá construir pasadizos cubiertos para evitar cualquier tipo de peligro a los peatones y conflictos en el tránsito vehicular del sector. El espacio libre para la circulación peatonal deberá tener como mínimo un metro de ancho por dos metros cincuenta centímetros de alto; será construido con materiales en buen estado, en el área

correspondiente a la acera.

Para la protección de los vehículos que se parquean o circulan frente a las construcciones, se exigirá la utilización de lonas de protección en la fachada de los edificios en construcción, reparación, remodelación o demolición.

De no observarse lo antes dispuesto, el responsable de la construcción o propietario será sancionado con una multa del 50% de una RBU a 5 RBU, de acuerdo al grado de inobservancia y a la gravedad de la infracción.

e. Permisos para ocupar espacios públicos para pintar casas, edificios e instituciones públicas y privadas.

- Previo a pintar alguna vivienda o edificio para lo cual deba ocuparse el espacio público, el propietario de la vivienda, representante de la empresa, institución o compañía deberá solicitar el correspondiente permiso en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, especificando lo siguiente:

1. El tiempo que durará dicha obra;
 2. Las estructuras o andamiajes (caña, hierro o metal) y elementos de seguridad (cintas reflectivas), que se ocuparán; y,
 3. El espacio público que se utilizará.
- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial recomendará que tipo de seguridades adicionales deberá utilizar el interesado para la ejecución de la obra.

El incumplimiento de esta disposición causará la clausura de la obra y el pago de una multa del 50% de una RBU a 5 RBU al dueño de la propiedad o al representante de la compañía, empresa o institución pública o privada, según el grado de inobservancia y la gravedad de la

infracción.

f. De la preparación de mezclas de hormigón y otros materiales sobre el espacio público.- Es absolutamente prohibido preparar mezclas de cemento, arena, piedras u otros materiales similares, en zonas del espacio público no comprendidas para construcción, reparación, o demolición de edificios. La sanción para este tipo de contravenciones será del 50% de una RBU a 5 RBU por concepto de multa, según el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, y la reparación inmediata de los daños efectuados de ser el caso.

Art. 227.- Trabajos varios sin permisos, pero sin contravenir normas de zonificación.-

a. Los que no hubieren obtenido el permiso de Trabajos Varios y sin embargo respeten las normas de zonificación, serán sancionados con un porcentaje del 50% de una RBU hasta veinte metros cuadrados de construcción y un porcentaje adicional de 2.5% de una RBU por cada metro cuadrado adicional, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que el infractor presente el permiso respectivo. Además, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

b. **Trabajos varios sin permisos, contraviniendo las normas de zonificación.-** Los que no hubieren obtenido el permiso de Trabajos Varios y que no respeten las normas de

zonificación, serán sancionados con una multa de unaRBU hasta veinte metros cuadrados de construcción y un porcentaje de 5% adicional de unaRBU por cada metro cuadrado adicional, sin perjuicio de que autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que el infractor presente el permiso y realice la rectificación respectiva. Además, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

c. Trabajos varios incumpliendo lo estipulado en el permiso. - Los que no hubieren cumplido con lo estipulado en el permiso, serán sancionados con multa de una RBU hasta veinte metros cuadrados de construcción y un porcentaje de un 5% adicional de una RBU por cada metro cuadrado adicional, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra, hasta que presente el permiso con la regularización del mismo. Además, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en el inmueble en el que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

Art. 228.- Falta de obtención del permiso de habitabilidad. - El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad hasta la fecha de vigencia del permiso de construcción concedido, será sancionado con la

ejecución de la garantía a favor del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte. Además, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presentaren los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones hasta la regularización respectiva.

Art. 229.- Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que construya causando daños a bienes de uso público: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con preparación de mezcla de hormigón, equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigón, de hierro, etc., serán sancionados de acuerdo al avalúo del daño, con las multas detalladas en el cuadro subsiguiente y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño hasta llegar a su estado original, en un plazo máximo de ocho días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%. Además, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

AVALÚO DEL DAÑO	MULTA
<= \$300	50 % RBU
>\$300<= \$600	1 RBU
>\$600	2 RBU

Art. 230.- Otras infracciones.- En los

casos de inobservancia o incumplimiento afectando el ambiente de lo que señala en esta Ordenanza, el infractor responsable será sancionado con multa equivalente desde una RBU hasta 10RBU dependiendo de la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia (para lo cual la Dirección de Desarrollo Agro-Productivo y Gestión Ambiental realizará el análisis técnico y elaborará un cuadro en el que se detalle las multas a aplicar en conformidad con la infracción cometida el mismo que será aprobado por el/la Alcalde/sa, además el infractor tendrá la obligación subsanar daño de ser el caso y/o de realizar las acciones correctivas necesarias para que el daño causado no continúe afectando al ambiente en el plazo máximo establecido por autoridad municipal correspondiente, sin perjuicio de que dicha autoridad ordene otras medidas cautelares, y en caso de que no cumpla, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte realizará el trabajo de remediación y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25% del valor del trabajo. Además, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte negará otros petitorios que presenten los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

Art. 231.- Rellenos o desalojos.- Quienes procedan a ejecutar rellenos o desalojo de materiales de cualquier naturaleza en las riberas del Río Chico y Portoviejo, arroyos, canales de riego, riachuelos, quebradas, colinas y demás áreas de protección y otras no permitidas, sin expresa autorización del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, serán sancionados con una multa de 10RBU hasta veinte

metros cúbicos de relleno o desalojo, y por cada metro cúbico adicional un porcentaje del 2.5% de una RBU, y en el caso de rellenos si es menor a veinte metros cúbicos el volumen infringido estarán obligados a realizar el desalojo de dichos materiales dentro del plazo de dos días laborables contados a partir de la notificación, caso contrario la autoridad municipal correspondiente determinará el plazo. Si en el tiempo establecido no se hubiere cumplido con lo dispuesto, el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte realizará el desalojo y cobrará por la vía coactiva el valor del desalojo con un recargo del 25%.

Art. 232.- Suspensión del registro interno municipal como profesional calificado. - Los proyectistas o constructores responsables de trabajos que infrinjan lo estipulado en la presente Ordenanza, estarán sujetos a la suspensión del registro interno de profesionales calificados, hasta que justifiquen y regularicen lo que corresponda, sin perjuicio del pago de una multa de 2 RBU.

Art.233.- Los que sigan ejecutando una obra, una vez clausurada o iniciado un proceso administrativo, serán sancionados con el doble de la multa que le debe ser impuesta por la infracción cometida, sin perjuicio de otras sanciones por contravenciones cometidas.

Sección III

Procedimientos

Art. 234.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte revocará el informe de aprobación de planos y el permiso de construcción expedido, si comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase

que sean, en la solicitudes y planos correspondientes.

Art. 235.- Cuando la autoridad del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte correspondiente tenga conocimiento de que se ha cometido alguna infracción, citará al infractor para el respectivo juzgamiento. La citación se hará por medio de una boleta en que conste el día y la hora en que debe comparecer el citado, la misma que será entregada a este por el secretario de la Comisaría. Si el infractor no fuere encontrado, la boleta será entregada a cualquier persona que se halle en el domicilio del citado. En la boleta que se refiere este artículo se hará constar el motivo de la citación.

Art. 236.- Determinada por la autoridad municipal correspondiente la existencia de la infracción, sustanciará el proceso de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico Integral Penal y Código Orgánico Administrativo.

De la resolución de la autoridad municipal correspondiente se podrá presentar recurso administrativo jerárquico ante el/la Alcalde/sa, recurso que deberá interponerse dentro del término de tres días contados desde la fecha de la respectiva notificación. La resolución de el/la Alcalde/sa causará estado y solamente podrá ser impugnada por la vía judicial.

Art. 237.- En todo procedimiento la autoridad municipal correspondiente solicitará a el/la director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial el informe técnico correspondiente, antes de expedir su resolución.

Art. 238.- El GAD Municipal del Cantón Rocafuerte cobrará a los infractores, mediante coactiva las

multas y gastos que no fueren oportunamente pagadas. Para el efecto la Tesorería el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte emitirá los títulos de crédito correspondientes.

ANEXO 1 –

DEFINICIONES DE TÉRMINOS

Para la correcta interpretación de esta Ordenanza, se adoptan las siguientes definiciones:

ACERA: Es la parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones y como espacio destinado a la arborización urbana.

ACONDICIONAMIENTO: Obras de adecuación que tienen por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su topología.

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

ADOSAMIENTO: Situación de edificaciones contiguas en lotes colindantes acorde con normas establecidas en la presente Ordenanza.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: Adosamiento mediante acuerdo legalizado entre propietarios de lotes colindantes.

AFECTACIÓN: Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta,

canal, y cualquier otro elemento público, para evacuar aguas servidas, aguas lluvias y subterráneas.

ALERO: Parte inferior del tejado que sobresale de la fachada.

ALTERACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Pérdida de las características homogéneas o decisivas de la edificación, por introducción de elementos impropios o pérdida de elementos característicos (tipológicos).

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En predios con desniveles, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo. Los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor, elementos de remate y mecánicos, no están considerados dentro de la altura máxima.

ALTURA DE LOCAL: La altura vertical entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del entrepiso o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA BRUTA URBANIZABLE: Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.

ÁREA CONSTRUIDA: Es la suma de las superficies edificadas excluyendo azoteas.

ÁREA DE CIRCULACIÓN: Es la que

sirve para relacionar o comunicar, horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, incluyen en estas áreas: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras, rampas y similares.

ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL ECOLÓGICA: son los usos del suelo designados para la conservación y protección de los ecosistemas urbanos de Rocafuerte y que por razones ambientales deben recuperarse y protegerse para el equilibrio ecológico, producción agrícola, calidad ambiental y paisajística de la ciudad.

ÁREA HOMOGÉNEA: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias, que ocupan una parte delimitada del territorio.

ÁREA NETA (ÚTIL) URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a derecho de vías, equipamientos, áreas de protección natural y servicios públicos.

ÁREA NO EDIFICABLE: Es aquella afectada por restricciones físicas o de zonificación.

ÁREA URBANA: Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos. Está comprendida dentro de los límites establecidos por esta Ordenanza.

ÁREA URBANA CONSOLIDADA: Es aquella que está ocupada al menos en un 50% de su capacidad y cuenta con los servicios básicos de: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN: Es la superficie resultante de restar del área total de construcción, las áreas de servicios comunales tales como: escaleras, circulaciones horizontales

generales, ascensores, ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelos. No se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales; si dichas áreas superan las normas, éstas se considerarán como área útil.

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

AVENIDA: Vía ancha e importante de la ciudad con parterre central.

BAJANTE: Tubo o canal situado total o parcialmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

BALCÓN: Elemento accesible en voladizo; generalmente prolongación del entrepiso y limitado por su parapeto.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano de difícil uso para discapacitados.

BIEN PATRIMONIAL: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

CALZADA (CALLE): Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CANAL DE RIEGO: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CIUDAD: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a

través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

CIMENTACIÓN: La parte de la edificación situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la estructura y que trasmite sus cargas al suelo.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO PLANTA BAJA (COS-PB): Relación entre el área del lote y la máxima área edificable en planta baja.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (CUS-TOTAL): Relación entre el área del lote y el área máxima permitida de edificación, a partir del nivel natural del terreno.

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones o ambientes destinados a uso residencial, comercial o de oficinas, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo, que albergan dos o más unidades independientes que pueden ser enajenadas individualmente.

CONJUNTO HABITACIONAL: Es un conjunto de viviendas con infraestructura básica, que se implanta dentro de una urbanización

CONSERVACIÓN URBANA: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos

constitutivos que la conforman.

CONSOLIDACIÓN: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro. Acción técnica indispensable en procesos de recuperación y de restauración. En general tiene un carácter de emergente y básicamente como refuerzo o sustitución de elementos deteriorados de la estructura portante de un edificio.

CORREDOR: Área de circulación horizontal, al interior de un edificio, o entre dos o más edificios.

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

DENSIDAD BRUTA: Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

DENSIDAD DE POBLACIÓN: Es el número de habitantes por hectárea.

DENSIDAD NETA: Es la relación entre el número de habitantes y el área neta a urbanizarse.

DENSIDAD NETA PREDIAL: Es la relación entre el número de habitantes y el arreadle predio.

DERECHO DE VÍA: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

DESAGÜE: Tubería o canal, destinado a recoger o evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios a la alcantarilla pública.

DUCTO: Espacio cerrado en sus costados, destinado a contener instalaciones sanitarias o eléctricas, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo se ventilación a través del mismo.

EDIFICIO: Toda construcción sea esta permanente o transitoria, destinada a satisfacer las necesidades del hombre; a sus pertenencias y actividades.

EDIFICIO COMERCIAL: Un edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Un edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO INDUSTRIAL: Un edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Un edificio utilizado, construido o adaptado, para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

EQUIPAMIENTO URBANO: Es el uso conferido a las actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en la ciudad de Rocafuerte, independientemente de su carácter público o privado, en: áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos). En este caso por ser cabecera urbana cantonal del Cantón Rocafuerte estos espacios también tienen alcance regional y cantonal.

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

ESTACIONAMIENTO: Área cubierta o descubierta destinada a acomodar vehículos, pueden ser áreas públicas o privadas.

ESTACIONES DE SERVICIO: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

ESTRUCTURA: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes, accidentales y los esfuerzos laterales de una edificación.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación, sea con el espacio urbano o con espacios abiertos interiores.

FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes los cuales pueden contener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión del Suelo.

FRENTE DEL LOTE: Es la longitud del predio adyacente a la vía pública o

privada.

GAD ROCAFUERTE: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón ROCAFUERTE.

GALERIA: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos.

GARANTÍA: Es la acción de asegurar, proteger, defender o salvaguardar. Fondo de garantía.

GASOLINERAS: Establecimiento para la venta de productos derivados del petróleo a través de medidores.

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

HITO: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico, que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

ÍNDICE DE HABITABILIDAD: Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

INFORME DE REGULACIÓN URBANA-RURAL: Certificado expedido por la Municipalidad que contiene las normas de zonificación urbana y/o rural de un predio.

INFORME DE REGULACIÓN RIESGOS: Certificado expedido por la Municipalidad que contiene las normas de zonificación y riesgo de un predio urbano o rural.

INFRACCIONES

ADMINISTRATIVAS: Todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por las autoridades. Las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley.

INFRAESTRUCTURA BÁSICA: Es la dotación de servicios que van a satisfacer a la urbanización, tales como: agua potable; alcantarillado sanitario y pluvial; red eléctrica; red de telecomunicaciones; sistema de protección contra incendios; calzadas, aceras, bordillos; áreas verdes y comunales.

INTEGRACIÓN URBANA:

Intervención dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un tramo urbano que ha perdido las características compositivas originales, sea por añadidos de elementos extraños o por ausencia de inmuebles que han sido demolidos.

INTERVENCIÓN: Cualquier tipo de actividad específica en un inmueble. Constituye una actividad técnica previamente normada.

INVENTARIO: Instrumento de registro, reconocimiento y de evaluación física de los bienes patrimoniales.

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA

O URBANA: Es el procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas generales, para reconocer la existencia de un conjunto arquitectónico o urbano particular, esto es, su aprobación y aceptación de acuerdo con las normas vigentes.

LINDERO: Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

LÍNEA DE FÁBRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público vial.

LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser morada, lugar de trabajo o de permanencia de personas, como: oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; no incluye: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

LOTE: Es el terreno limitado por otras propiedades con acceso a una o más áreas de uso público.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación.

LUGAR DE REUNIÓN: Local, área de piso o de edificio diseñado, considerado, o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

MAMPOSTERÍA: Forma de construcción usando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros, pueden ser de: ladrillo, piedra, bloque de hormigón o similares, usados individualmente o combinados.

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas uso público.

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una entrada, sobresaliendo de la fachada como protección climática.

MONUMENTO: Creación arquitectónica en unidad o en conjunto, que tiene una connotación histórica, cultural o de gran

significación para el colectivo social; así como una obra modesta que con el paso del tiempo llega a adquirir un significado cultural relevante.

MORFOLOGIA: Sintetiza el estudio o el tratado de las formas, se aplica también al conjunto de características formales.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio, que no sea muro divisorio, aun cuando este contiguo al muro de otro edificio, también significa un muro colindante con cualquier espacio abierto interior de un edificio.

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terrenos pertenecientes a dos propietarios vecinos.

NIVEL DE CALLE: Nivel oficialmente establecido o existente sobre el eje de la calle a la que tiene frente un lote.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

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

NUEVA EDIFICACIÓN: Obra nueva construida con sujeción a la presente Ordenanza, ya sea en nueva planta; o edificada como complementaria a otra existente, en calidad de ampliación o aumento.

PARQUE: Espacio abierto de uso

público, destinado a la recreación activa y pasiva de la población.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada al uso exclusivo de peatones, que permite el ingreso eventual de vehículos en caso de emergencia.

PASILLO: Área de circulación horizontal.

PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el GAD Municipal de Rocafuerte concede para que una construcción entre en servicio.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: Es el documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra de construcción conforme normas.

PISO O PLANTA: Nivel de la edificación que se levanta a partir del suelo, incluida la que se halla a nivel más bajo (subsuelos).

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

PLANO APROBADO: Documento gráfico debidamente legalizado por la autoridad municipal competente.

PORTAL: Superficie cubierta en planta baja, paralela a la línea de fábrica, que se integra con la acera y permite el acceso peatonal, está limitada por pilares de soporte. (En la ciudad de Rocafuerte deben tener 2,40 metros de ancho por 3,20 metros de alto)

PREDIO: Sinónimo de lote.

PROYECTO URBANÍSTICO: Es la organización de un espacio público o privado para satisfacer las necesidades de una población. Área de terreno fraccionada que es Ofrecida como lote con infraestructura básica, sin vivienda edificada.

PUERTA: Vano en la pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

PUGS: Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Rocafuerte.

RECONSTRUIR: Construir total o parcialmente un edificio con las características originales.

REESTRUCTURACIÓN DE LOTES: Es un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines.

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

REESTRUCTURACIÓN URBANA: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que conforman un tramo urbano, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

REMODELAR: Son las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- a) Aumento de las dimensiones o cualquier otro cambio en las cubiertas;
- b) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores;
- c) Modificación del sistema sanitario o de drenajes; y,

d) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera, remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos o reparación de cubiertas.

RESTITUCIÓN: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por deterioro irreversible.

RETIRO: Es la distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; ésta se tomara horizontalmente y perpendicular al lindero.

SANCIÓN: Es la condena, castigo o recargo que se hace a una persona, ya sea natural o jurídica que resultare responsable de alguna infracción administrativa o por el incumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa correspondiente que conlleven el deber de prevenir la infracción administrativa.

RBU: Remuneración Básica Unificada

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SUBDIVISIÓN: o Fraccionamiento Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes los cuales pueden contener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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.

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.

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 municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

SUPERFICIE DE UN LOCAL: El área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA:

Clasificación organizativa, morfológica y constructiva de las edificaciones, definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

TRABAJOS VARIOS: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por adecuación. Se incluyen también trabajos previos al inicio de una edificación.

TRAMO: Segmento de vía, calle, pasaje o perímetro de un espacio público abierto, comprende las fachadas corridas de las edificaciones de lado y lado.

UNIDAD DE VIVIENDA: Ambiente o ambientes diseñados para habitación de una persona o familia, en la que se provean además facilidades para instalaciones de equipos de cocina y baño.

URBANIZACIÓN: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público. Para la comprensión de la presente Ordenanza, la palabra Urbanización(es) será utilizada de manera general para señalar tanto proyectos urbanísticos como conjuntos habitacionales.

URBANIZADOR: Llámese al propietario del terreno, promotor o inversionista del proyecto, sea éste(os) persona natural o jurídica.

USO DEL SUELO: Es el tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

USO DEL SUELO RESTRINGIDO: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

USO DEL SUELO PRINCIPAL: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona

USO DEL SUELO PROHIBIDO: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos, se encuentran prohibidos.

VENTANA: Vano hacia el exterior que suministra iluminación y ventilación a un ambiente interior.

VESTÍBULO: Espacio que se ubica en la entrada de un edificio; que comunica o da acceso a otros espacios interiores.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción, sin ocupar el espacio público.

ZONA DE PROTECCIÓN: Segmentos territoriales destinados a la protección de áreas de interés natural.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en sub-áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

DISPOSICIÓN GENERAL

VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro oficial sin perjuicio de su publicación en la página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte y Gaceta Municipal.-

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Rocafuerte, hoy siete de Mayo del dos mil diecinueve.-



Jimás Pacífico Zambrano
JIMÁS PACÍFICO ZAMBRANO
VACA.- ALCALDE DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE.-



Walter Leonidas García
AB.- WALTER LEONIDAS GARCÍA
GARCÍA.-SECRETARIO DE LA
CORPORACIÓN DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE.-

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.-
LA ORDENANZA DE APROBACIÓN
E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL
CANTÓN ROCAFUERTE fue legal y
 debidamente discutida y aprobada por
 el Concejo Municipal del Cantón

Rocafuerte, en dos sesiones ordinarias distintas, los días Viernes 03 de Noviembre del 2018, y Martes 07 de Mayo del 2019, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión ordinaria del martes 07 de Mayo del 2019.



Ab. Walter Leonidas García

AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA.-SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-

Ab. Walter Leonidas García

AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA.-SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE

SECRETARÍA DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-Rocafuerte, 07 de Mayo del 2019.- de conformidad a la razón que antecede, y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", se remite el presente cuerpo normativo al Señor Alcalde del Cantón Rocafuerte, Dimas Pacífico Zambrano Vaca, para su sanción y promulgación.-

ALCALDÍA DEL GOBIERNO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-Rocafuerte, 07 de Mayo del 2019.-De conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 322 inciso cuarto del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", habiéndose observado el trámite legal, y, por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONÓ LA ORDENANZA DE APROBACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-**





DIMAS PACÍFICO ZAMBRANO
VACA.- ALCALDE DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE.-

Proveyó y firmó el decreto que
antecede, el Señor Dimas Pacífico
Zambrano Vaca,
ALCALDE DEL CANTÓN
ROCAFUERTE, el martes 07 de Mayo
del 2019.-



AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA
GARCÍA.-SECRETARIO DE LA
CORPORACIÓN DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR