



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN VICENTE

IMASPROYECT S.A.

ORDENANZA



San Vicente

• PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO •

“ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ”



SLGA. KATHERINE OCHOA ORTEGA

PRODUCTO IV

**MEMORIA TÉCNICA:
ORDENANZA**



SEPTIEMBRE 2020

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El artículo 1 de la Constitución de la República reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

Conforme al artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera..., en tanto que el artículo 240 le reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

La Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

En los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Hoy cada uno de los cantones atraviesan una situación en común, la pandemia del

coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandemia mundial y reconoce: “Con esta declaración (...) que el coronavirus no es una cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS”

En nuestro país se ha declarado el estado de excepción, emergencia sanitaria y la emergencia grave cantonal, razón por la cual los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deben orientarse a estas prioridades y sus consecuencias para precautelar la vida y la salud de las personas como derechos connaturales y como un deber primordial del Estado; cuyos recursos deben estar destinados a superar y enfrentar la pandemia.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

Es necesario entre otros aspectos estructurales dar respuesta a la emergencia a través de una real Panificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades cantonales en su situación actual y de forma prospectiva hasta tanto se supere la pandemia.

Es obligación primordial de las municipalidades procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el concejo municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (..) La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...)

Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

Que, el artículo 3, numeral 1, Ibídem, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en el numeral 2, señala que se deberá, establecer incentivos a la utilización productiva de la tierra, desincentivos para la falta de aprovechamiento o acaparamiento de tierras productivas y otros mecanismos de redistribución de la tierra; en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

Que, el artículo 13 de la Constitución señala que las personas y colectividades tienen derecho al acceso seguro y permanente a alimentos sanos, suficientes y nutritivos; preferentemente producidos a nivel local y en correspondencia con sus diversas identidades y tradiciones culturales, promoviendo la soberanía alimentaria;

Que, el artículo 14 de la Carta Magna determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak kawsay.;

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

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: “El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”;

Que, en los artículos 57 numerales 4, 5 y 6, 58 y 59 de la Constitución se reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblos montubios, los derechos colectivos a conservar la propiedad

imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita; y a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras;

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”;

Que, el Art. 95 ibídem, faculta a las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participar de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano.;

Que, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación;

Que, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 270 ibídem, “Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”;

Que, el Art. 238 ibídem, determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la

secesión del territorio nacional;

Que, el Art. 240 ibídem, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las Juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias;

Que, el Art. 241 del cuerpo constitucional referido, establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República determina como competencia de los gobiernos municipales entre otras: 1.- “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”. 2.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”, para cuyo efecto expedirán ordenanzas cantonales;

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

Que, el artículo 276, número 4, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que uno de los objetivos del régimen de desarrollo será recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”;

Que, el artículo 281 de la Constitución, prescribe que la soberanía alimentaria constituye un objetivo estratégico y una obligación del Estado para garantizar que las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades alcancen la autosuficiencia de alimentos sanos y culturalmente apropiados de forma permanente; para lo cual será responsabilidad del Estado, entre otras: promover políticas redistributivas que permitan el acceso del campesinado a la tierra, al agua y otros recursos productivos;

Que, el artículo 282 de la Constitución establece que el Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental y que un fondo nacional de

tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la misma, además, que se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra;

Que, en el artículo 319 de la Constitución se reconocen las diversas formas de organización de la producción económica, entre otras las comunitarias, cooperativas, empresariales públicas o privadas, asociativas, familiares, domésticas, autónomas y mixtas; además se establece que el Estado promoverá las formas de producción que aseguren el buen vivir de la población; alentará la producción que satisfaga la demanda interna y garantice una activa participación del Ecuador en el contexto internacional; y desincentivará aquellas que atenten contra los derechos de la población o los de la naturaleza;

Que, en el artículo 320 de la Constitución se establece que en las diversas formas de organización de los procesos de producción se estimulará una gestión participativa, transparente y eficiente. La producción, en cualquiera de sus formas, se sujetará a principios y normas de calidad, sostenibilidad, productividad sistémica, valoración del trabajo y eficiencia económica y social;

Que, el artículo 321 de la Constitución, determina entre otros aspectos que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir con su función social y ambiental;

Que, el artículo 323 de la Constitución dispone que, con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley;

Que, el artículo 324 de la Constitución, señala que el Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal;

Que, el artículo 334 de la Constitución establece que el Estado promoverá el acceso equitativo a los factores de producción, para lo cual le corresponderá: 1. Evitar la concentración o acaparamiento de factores y recursos productivos, promover su redistribución y eliminar privilegios o desigualdades en el acceso a ellos; y 2. Desarrollar políticas específicas para erradicar la desigualdad y discriminación hacia las mujeres productoras, en el acceso a los factores de producción;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y

programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”;

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”;

Que, el artículo 390, de la Constitución de la República señala: Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;

Que, el artículo 406 de la Constitución de la República del Ecuador describe que el Estado regulará la conservación, manejo y uso sustentable, recuperación, y limitaciones de dominio de los ecosistemas frágiles y amenazados; entre otros, los páramos, humedales, bosques nublados, bosques tropicales secos y húmedos y manglares, ecosistemas marinos y marinos-costeros;

Que, el artículo 407 de la Constitución de la República del Ecuador, prohíbe la actividad extractiva de recursos no renovables en las áreas protegidas y en zonas declaradas como intangibles, incluida la explotación forestal. Excepcionalmente dichos recursos se podrán explotar a petición fundamentada de la Presidencia de la República y previa declaratoria de interés nacional por parte de la Asamblea Nacional, que, de estimarlo conveniente, podrá convocar a consulta popular;

Que, los artículos 409 y 410 de la Constitución determinan que es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil; que se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión; y que el Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria;

Que, el artículo 411 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado garantizará la conservación, recuperación y manejo integral de los recursos hídricos,

cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico. Se regulará toda actividad que pueda afectar la calidad y cantidad de agua, y el equilibrio de los ecosistemas, en especial en las fuentes y zonas de recarga de agua. La sustentabilidad de los ecosistemas y el consumo humano serán prioritarios en el uso y aprovechamiento del agua;

Que, el artículo 414 de la Constitución de la República del Ecuador describe que el Estado adoptará medidas adecuadas y transversales para la mitigación del cambio climático, mediante la limitación de las emisiones de gases de efecto invernadero, de la deforestación y de la contaminación atmosférica; tomará medidas para la conservación de los bosques y la vegetación, y protegerá a la población en riesgo;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el “Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”;

Que, el Art. 5, del COOTAD, define a la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, como el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobiernos propios, en sus respectivas jurisdicciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

Que, el Art. 55 del COOTAD son competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales entre otras las contempladas en los literales a) y b), esto es formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial y el control del uso y ocupación del suelo;

Que, el literal o) del Art. 54 del COOTAD, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal la regulación y control de las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, el Art. 57, ídem, establece como atribuciones del Concejo Municipal:

- a) Lit. a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Lit. e) Aprobar el Plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulado participativamente con la acción del Consejo Cantonal de Planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...)”;

Que, el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que al concejo metropolitano le corresponde: “Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...)”;

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de

riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...);

Que, en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina que: “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...);

Que, el Art. 423 del COOTAD, faculta al órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado mediante Resolución, el cambio de la categoría de bienes;

Que, el Art. 424 del COOTAD, determina el porcentaje de área verde fraccionada, cuando dice: Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Que, el Art. 430 del COOTAD, determina: Usos de ríos, playas y quebradas. - 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;

Que, el Art. 432 del COOTAD, sobre las obras en ríos y quebradas dice: Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el presente artículo serán destruidas a costa del infractor;

Que, el Art. 470 del COOTAD, respecto al fraccionamiento y restructuración urbana dice: Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá

ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes 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;

Que, el Art. 471 del COOTAD, considera fraccionamiento agrícola: Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo;

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

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

Que, el Art. 479 del COOTAD, respecto a las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, dice: Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán

títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal;

Que, el Art. 486 del COOTAD, faculta la potestad de partición administrativa cuando dice: Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

- a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;
- b) El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.
- c) Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie. El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.
- d) Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión

íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

- e) El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo;
- f) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;
- g) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;
- h) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;
- i) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.
- j) Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.
- k) En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.
- l) La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad; y,
- m) g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la

ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio;

Que, el Libro I y Título del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas contiene la Planificación del desarrollo, el Ordenamiento territorial y la Política Pública. En su Art. 12 dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: “1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.”;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación 5 presupuestaria cuatrienal y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de

sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, en el reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción.- En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de Inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En dichos casos, las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto.

En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior. Nota: Artículo agregado por Disposición reformativa única, numeral 6 de Decreto Ejecutivo No. 58, publicado en Registro Oficial Suplemento 36 de 14 de Julio del 2017;

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo. - En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales;

Que, el artículo 94, del Código Orgánico del Ambiente, establece que para la conservación de la cobertura forestal; se prohíbe convertir el uso del suelo a usos agropecuarios en las áreas del Patrimonio Forestal Nacional y las que se encuentren asignadas en los planes de ordenamiento territorial, tales como bosques naturales y ecosistemas frágiles.

Que, el artículo 118 del código orgánico del ambiente, se prevé la restauración ecológica. En las actividades de restauración ecológica de suelos o ecosistemas se priorizará la regeneración natural cuando esta sea posible técnica, económica y socialmente. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el marco de sus competencias, darán atención prioritaria a los suelos degradados o en proceso de desertificación, bajo lineamientos de la Autoridad Ambiental Nacional.

Que, para el monitoreo de la calidad de aire, agua y suelo, el código orgánico del ambiente, en su artículo 191, la Autoridad Ambiental Nacional o el Gobierno Autónomo Descentralizado competente, en coordinación con las demás autoridades competentes, según corresponda, realizarán el monitoreo y seguimiento de la calidad del aire, agua y suelo, de conformidad con las normas reglamentarias y técnicas que se expidan para el efecto. Se dictarán y actualizarán periódicamente las normas técnicas, de conformidad con las reglas establecidas en este Código. Las instituciones competentes en la materia promoverán y fomentarán la generación de la información, así como la investigación sobre la contaminación atmosférica, a los cuerpos hídricos y al suelo, con el fin de determinar sus causas, efectos y alternativas para su reducción.

Que, el artículo 197 del código orgánico del ambiente, indica, que la calidad del suelo es prioridad y aquellas actividades que afecten la misma deben ser evitadas. Es así que las actividades que afecten la calidad o estabilidad del suelo, o que puedan provocar su erosión, serán reguladas, y en caso de ser necesario, restringidas. Se priorizará la conservación de los ecosistemas ubicados en zonas con altas pendientes y bordes de cuerpos hídricos, entre otros que determine la Autoridad Ambiental Nacional.

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo 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 fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos

que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;

Que, el Art 11, numeral tercero de la Ley orgánica de uso y gestión del suelo, establece que los GAD municipales y metropolitanos: clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural, definirán el uso y la gestión del suelo, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital; fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural; y, establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población;

Que, el Artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

Que, el Artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

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

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”;

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (...) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los

lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: “(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”; y, para el efecto tendrá la atribución: “Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)”;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.”;

Que, del artículo 111 al 115 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se establecen: la facultad de los GAD municipales para determinar responsabilidades de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas cuando incurran en el cometimiento de infracciones, la definición de las infracciones con su clasificación, las sanciones, procedimientos y recursos.

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

Que, el Art. 11, del Reglamento a la Ley orgánica de ordenamiento Territorial uso y gestión del suelo menciona los procedimientos de aprobación del PUGS, determinando que este será aprobado en la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos correspondientes;

Que, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar el suelo de expansión en el componente estructurante del PUGS;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica del Régimen de la Soberanía Alimentaria, determina que la ley que regule el régimen de propiedad de la tierra permitirá el acceso equitativo a esta, privilegiando a los pequeños productores y a las mujeres productoras jefas de familia, su extensión, el acaparamiento y concentración de tierras, establecerá los procedimientos para su eliminación y determinará los mecanismos para el cumplimiento de su función social y ambiental. Así mismo, establecerá los mecanismos para fomentar la asociatividad e integración de las pequeñas propiedades. Además, limitará la expansión de áreas urbanas en tierras de uso o vocación agropecuaria o forestal, así como el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles o en zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico, de conformidad con lo que establece el artículo 409 de la Constitución de la República;

Que, el Art. 4 de la Ley Orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales, conceptúa a la tierra rural como una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad. El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en esta Ley,

Que, el artículo 3 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la

clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”.
- d) Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, la Ley forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, establece que la administración del patrimonio forestal del Estado estará a cargo del Ministerio del Ambiente, a cuyo efecto, en el respectivo reglamento se darán las normas para la ordenación, conservación, manejo y aprovechamiento de los recursos forestales, y los demás que se estime necesarios;

Que, el artículo 25 de la Ley de minería, prohíbe la actividad extractiva de recursos no renovables en áreas protegidas; sin embargo, excepcionalmente dichos recursos se podrán explotar a petición fundamentada de la Presidencia de la República, y previa declaratoria de interés nacional por parte de la Asamblea Nacional, de conformidad a lo determinado en el artículo 407 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, el Reglamento Sanitario Internacional (RSI), tiene como propósito proteger la salud pública, previniendo la diseminación de enfermedades, estableciendo la población de los países de modificación a la OMS todos los eventos que ocurran en su territorio y que pueda constituir una emergencia de salud pública de importancia internacional;

Que, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General declaró el brote de coronavirus COVID-19 como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y salvar vidas; fecha en que la Ministra de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial N°. 00126-2020 resolvió "Declarar el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población";

Que, el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional (COE-N) fue activado el 13 de marzo del 2020, presidida por el Sr. Vicepresidente de la República, para tratar la alarma que se ha presentado por la presencia del COVID-19, en cumplimiento al artículo 24 de del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado que determina que los Comités de Operaciones de Emergencia son: “instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastre. Los comités de Operación de Emergencias (COE), operarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implica la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico, como lo establece el artículo 390 de la Constitución de la Republica. Existirán Comités de Operaciones de Emergencia Nacionales, Provinciales y Cantonales para los cuales la Secretaria Nacional Técnica de Gestión de Riesgos normará su conformación y funcionamiento”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo N° 1017 con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República Lenin Moreno Garcés declara el estado de Excepción por calamidad pública en todo el Territorio Ecuatoriano, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de Pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud;

Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, es decir, nueve meses después del inicio de la gestión de las Alcaldesas y Alcaldes del País, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria QUINTA del cuerpo de leyes citado;

Que, la Declaración de la Corte Interamericanana de Derechos Humanos de 9 de abril de 2020, expresa que el COVID-19 y derechos humanos ante los problemas y desafíos deben ser abordados con perspectiva de derechos humanos y respetando las obligaciones internacionales;

Que, el uso y gestión del suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas;

Que, como parte del Ordenamiento Territorial, se ha procedido a la determinación técnica del límite del área urbana; territorio en el cual la Administración Municipal ejercerá prioritariamente el control del uso y gestión del suelo, la responsabilidad de dotar y mantener las infraestructuras, equipamiento y servicios;

Que, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional, expide:

ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN VICENTE, PROVINCIA DE MANABÍ.

PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

TITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

Objeto, Ámbito, Vigencia y Revisión

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza establece las normas de uso y gestión del suelo, urbanísticas y de edificabilidad, fraccionamientos, determinación de suelo urbano y rural, con la finalidad de mantener un crecimiento adecuado y ordenado, que propicie la protección y mantención del área protegida de nuestro cantón, propenda a la integración de los asentamientos en áreas debidamente establecidas que faciliten el acceso a servicios públicos básicos, como un medio de erradicar la pobreza y lograr el buen vivir.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza es de aplicación imperativa a todo el territorio del cantón San Vicente de la Provincia de Manabí; en sus categorías de clasificación de suelo urbano y suelo rural; entendiéndose que las parroquias, al ser parte constitutiva territorial, deberán aplicarlas; las parroquias de San Vicente y Canoa.

Art. 3.- Vigencia. - Los Planes de Uso y gestión del suelo, con la implementación de planes urbanísticos complementarios, planes parciales, planes maestros sectoriales y otros instrumentos de planeamiento, deberán ser aprobados dentro de las etapas de incorporación previstas para el uso, cumpliendo con las formalidades determinadas en la LOOTUGS.

El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período hasta seis meses después hasta superar la pandemia mundial del coronavirus los mismos que se ajustarán posteriormente con los planes correspondientes a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal de San Vicente; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

En los periodos de actualización del PUGS se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo - Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente mediante una evaluación, en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.

b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Vicente estará vigente durante un periodo de doce años a partir desde su aprobación y correspondiente publicación en el Registro Oficial, conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Art. 4.- Revisión y modificación. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo se podrá actualizar al inicio de gestión de cada periodo de administración municipal; preservando una completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, con la articulación a los instrumentos de planificación nacional y los otros niveles de gobierno.

Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADs en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.

- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del órgano legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal de San Vicente y su aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

Los requisitos para la actualización de los componentes estructurante y urbanístico deberán establecerlos el reglamento o normativa técnica emitida por la autoridad competente, especificando las excepciones bajo las cuales se faculte ciertas modificaciones, fundamentalmente en el componente estructurante.

CAPÍTULO II

Efectos y Contenido

Art. 5.- Naturaleza y obligatoriedad. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, al igual que los particulares están obligadas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza. Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitiva dentro del perímetro urbano de las cabeceras parroquiales y asentamientos humanos en suelo rural sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a esta normativa.

Art. 6.- Criterios de interpretación. - Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente relación de proporción, entre las dimensiones reales de un objeto y las del dibujo que lo representa, se acogerá a lo que indiquen los de la escala con mayor definición; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad física del área prevalecerán éstas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones prevalecerá la que resulte más favorable a la conservación de las áreas protegidas, menor edificabilidad, mayor dotación de equipamiento comunitario y espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural y forestal, menor impacto ambiental y paisajístico, mayor beneficio social o colectivo, por la virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de estas a los intereses públicos.

Art. 7.- Contenido. - Forman parte integral de la presente Ordenanza, con el carácter de obligatoriedad, los documentos, planos y memorias técnicas, conformando un solo instrumento legal, siendo la presente Ordenanza un cuerpo normativo que complementa las disposiciones gráficas de los Planos y prevalece sobre ellos.

Art. 8.- Ejecución. - La ejecución de la presente ordenanza es responsabilidad de la Dirección de Planificación del GAD Cantonal de San Vicente, que coordinará con los Departamentos y Unidades pertinentes en los casos que sean necesarios.

Art. 9.- Definiciones. - Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizarán las siguientes definiciones:

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Acondicionamiento: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

Actuación Arquitectónica Urbana: Modo de participación general de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

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 acordes con normas establecidas.

Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

Afectación urbana: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

Alero: Parte inferior de la cubierta que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

Alícuota: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo.

Alteración de la tipología arquitectónica: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

Altura de local: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, 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.

Altura de la edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

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.

Aprovechamiento urbanístico o de suelo. - determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la ley y reglamento. Se concibe como el conjunto de patrones de medida o referentes que orientan la planificación, diseño y construcción de los desarrollos de vivienda, equipamientos y espacios públicos, así como de los elementos que constituyen los perfiles viales.

Área de circulación: Sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.

Área Bruta (Total) Urbanizable: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

Área Neta (Útil) Urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta, el área correspondiente a afectaciones de vías y derechos de vías, equipamientos y servicios públicos, las áreas de protección a: canales, quebradas, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc. Incluye el área de contribución comunitaria establecido en las normas.

Área Comunal: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

Área de expansión urbana: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

Área histórica: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

Área homogénea: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

Área total construida: Es la suma de las superficies edificadas por piso, excluyendo el área de terrazas y balcones.

Área urbana: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

Área útil de construcción: Es la superficie resultante de restar del área total de construcción las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones generales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, cuartos de basura, pozos o patios de iluminación y ventilación, estacionamientos cubiertos o abiertos en subsuelos y planta baja, los locales no habitables en subsuelos, porches, halls (corredores-pasillos), balcones, terrazas y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones establecidas por las normas.

Área útil de un local: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

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

Auditoría ambiental: Es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

Avenida: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

Balcón: Elemento accesible abierto en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrepiso.

Bajante: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Baño público: Elemento de servicio e higiene permanente o transitoria en el espacio público.

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

Barrera arquitectónica: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

Basurero público: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

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

Bocacalle: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

Bonificación: 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 y uso de los espacios públicos y privados.

Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

Bordillo: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

Buzón de correos: Elemento de comunicación que forma parte del mobiliario del espacio público o privado.

Cabina y/o Kiosko: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

Cadáver: El cuerpo humano durante los cinco primeros años siguientes a la muerte real.

Calle /Camino /Sendero: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

Calzada: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos del riego.

Cargas Generales: Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes principales de servicios públicos. Las cargas generales expanden o se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de unidad de actuación urbanística, y por tanto su financiamiento se distribuye entre ellos. Dentro de las cargas generales se considera tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de

valoración, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Cargas locales: Son aquellas cargas establecidas en los planes parciales mediante unidades de actuación urbanística. Corresponde a los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo a los municipios que son necesarios para la aplicación del instrumento de planeamiento urbanístico y gestión de suelo que se prevé para la unidad de actuación urbanística en el plan parcial, y cuyo beneficio es particular para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística, y por tanto se distribuye entre ellos.

Carga permanente: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

Carga accidental: Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.

Catálogo: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

Cementerio: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

Centro Urbano: Es aquella zona geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco de un cantón, caracterizada por su estructura urbana y morfológica, mezcla de usos compatibles, evolución histórica de crecimiento urbano, continuidad espacial de su trazado, densidad poblacional y un área con extensión territorial y límites identificables. También se considera Centros Urbanos a las áreas declaradas mediante ordenanza como Centro Histórico o áreas declaradas como Patrimonio de la Humanidad mediante declaratorias.

Centro zonal: Sitio que, por sus condiciones de población, jerarquía urbana, número de equipamientos y funciones, constituye el lugar importante y simbólico.

Cimentación: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

Ciclo vía: Están-destinadas-al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las “ciclo vías”, en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m.

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.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS Planta Baja): Relación entre el área del lote y el área de construcción edificable en planta baja, en el que se incluyen locales habitables y no habitables como lavanderías cubiertas, servicios higiénicos, despensas, depósitos, bodegas, ascensores o similares, cuartos de basura, estacionamientos cubiertos, porches, corredores, pasillos, escaleras y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones.

Coefficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL): Relación entre el área total máxima edificable a partir del nivel natural del terreno y el área del lote, área máxima edificable en que se incluyen locales habitables y no habitables como lavanderías cubiertas, servicios higiénicos, despensas, depósitos, bodegas, ascensores o similares, cuartos de basura, estacionamientos cubiertos, porches, corredores, pasillos, escaleras y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones establecidas.

Columbario: Nichos destinados para cofres de cenizas.

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

Conjunto en propiedad horizontal: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrial, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

Conservación: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

Conservación transitoria: Los métodos que retrasan el proceso de putrefacción de los cadáveres.

Conservación urbana: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

Consolidación arquitectónica: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

Corredor (Hall, Pasillo): Área de circulación horizontal.

Chimenea: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Crematorio: Edificio destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres y materias deletéreas.

Criptas: Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas, destinadas a los miembros de una misma familia o agrupación social

Crujía: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

Cuneta: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas llovedizas.

Definición vial: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

Densidad bruta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

Densidad neta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

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, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

Desagüe: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

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.

Deterioro arquitectónico: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

Diagnóstico ambiental de la situación actual: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio- ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continúa destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

Edificio: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

Edificio comercial: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: Edificio usado como habitación temporal.

Edificio industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

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

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.

Embalsamiento o tanatopraxis: Los métodos que impiden la aparición de los fenómenos de putrefacción.

Empresas funerarias: Sociedades dedicadas a proporcionar servicios funerarios.

Entierro: Proceso de depositar individuos tras su muerte real en el suelo, mediante la excavación de fosas.

Entidad gestora: Para los procesos de distribución o reparto de cargas y beneficios se podrán contar con entidades gestoras que lleven a cabo o promuevan los procesos de reparto de cargas y beneficios mencionados. Para dicho efecto las entidades gestoras podrán ser personas naturales o jurídicas públicas o privadas debidamente autorizadas y registradas por la instancia correspondiente del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. En caso que las entidades gestoras sean públicas, estas deberán ser constituidas por el respectivo gobierno municipal o metropolitano y deberán ser incorporados en sus estructuras administrativas.

Equidistribución. - La equidistribución corresponde que cada beneficiario recibe beneficios en función de cargas otorgadas, en tal sentido se reconocerá a los propietarios

del suelo como unidad de aprovechamiento el área aportada, teniendo en cuenta que los beneficios se pueden asumir toda vez que hayan asegurado el pago de las cargas urbanísticas.

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

Equipamiento comunal: Es el conjunto de edificaciones o predios destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

Equipamiento urbano: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios.

Escalinatas: Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal. El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos.

Escusado /inodoro/ WC: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

Esfuerzo lateral: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta

Espaldón: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de un vía que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad.

Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y contruidos 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: Lugar destinado en áreas públicas o privadas a acomodar vehículos.

Estaciones de servicio: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios comerciales que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto

operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

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

Estándares urbanísticos: Son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar. Los estándares son los mínimos para garantizar el derecho a la ciudad y la habitabilidad, por ejemplo: estándares de espacio público, accesibilidad, densidades, y otros definidos con sustento en la norma técnica vigente.

Etapas de incorporación: Establece las asignaciones de territorios para los periodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio.

Exhumación: Proceso de extracción ósea de los restos humanos.

Fachada: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

Follaje: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

Fosa común: Espacio destinado a entierro masivo.

Fosa séptica: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Frente de lote: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

Frente mínimo de lote: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

Fuente de agua: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

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

Galibo: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.

Gasolinera: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

Gestión: Actividad, o conjunto de actividades, que se realizan para conducir al logro de algo. // 2. administración, manejo. // 3. desarrollo de las labores propias de un cargo.

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 (vivienda): relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

Incineración o cremación: reducción a cenizas del cadáver por medio del calor.

Inhumación: disposición de los cadáveres en espacios confinados y herméticos durante un tiempo establecido, mientras dura el proceso de descomposición orgánica del cadáver.

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

Informe vial: certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

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

Integración: tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

Integración urbana: dirigida a lograr la unidad y homogeneidad del tramo o sector que ha perdido las características compositivas originales.

Intervención: cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble' simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

Inventario: instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. en el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

Inventario continuo: registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

Inventario selectivo: registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

Legalización arquitectónica o urbana: procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

Liberación: intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan la características o composición original.

Límite de uso: se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

Limite urbano: línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.

Línea de fábrica: certificado que contiene las normas de uso y ocupación de suelo de un predio.

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

Lote /predio: terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

Lote mínimo: es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

Local habitable: es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

Lugar de reunión: local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

Luminaria: elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.

Mampostería: forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las maniposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

Material incombustible: aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

Manzana: es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

Marquesina: estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

Mausoleos: edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.

Mezzanine: piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta, se considera como piso dentro de la altura de la edificación, en áreas históricas y dependiendo de las características de la

edificación, se permitirán la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

Mobiliario urbano: todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público y debiendo estar ubicados adecuadamente para prestar un mejor servicio a los ciudadanos en la ciudad. El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:

- a) De comunicación tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales y de mensajes, teléfonos, carteleras locales o columnas de afiches y buzones.
- b) De organización tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.
- c) De ambientación tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- d) De recreación tales como: componentes para áreas de juego y recreación.
- e) De servicios como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustrabotas.
- f) De salud e higiene tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.
- g) De seguridad, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- h) De señalización tales como placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Mojón: elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

Monumentos arquitectónicos: unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

Monumentos conmemorativos y esculturas: elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

Morfología: sintetiza el estudio o tratado de las formas. se aplica también al conjunto de características formales.

Muro /pared: obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

Muro de división: muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

Muro exterior: cerramiento vertical de cualquier edificio.

Muro medianero: muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

Nicho: edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

Nivel de calle: la línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

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.

Nomenclatura: sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

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.

Ochave: recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

Operación urbana: Es el conjunto de intervenciones públicas en un perímetro o área determinada con el objeto de realizar las mejoras urbanísticas planificadas, dotación de infraestructura, mejoras sociales y protección ambiental.

Osario: depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.

Parada de bus: espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

Parterre: vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

Pasaje peatonal: vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

Patio: espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Patio de manzana: espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

Permiso de habitabilidad: es la autorización que el municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Permiso de construcción: documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.

Piscinas públicas: son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

Piscinas semipúblicas: son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

Piscinas privadas: son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

Piscinas intermitentes o de renovación periódica: son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

Piscinas continuas: son aquellas en que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.

Piscinas de recirculación: son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

Plan de manejo ambiental: es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. el plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

Plano aprobado: plano legalizado por la autoridad municipal competente.

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.

Plan de Uso y Gestión del Suelo: El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Planes Parciales: Los planes parciales son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de

Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma. Los estándares de aplicación de los Planes Parciales serán definidos mediante norma técnica por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Porte: diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

Preservación: conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

Protector de árbol: es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.

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

Reconstrucción: intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, denotando su contemporaneidad. en casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

Reconstruir: construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

Reestructuración: intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

Reestructuración urbana: intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

Regeneración urbana: revalorizar el uso de la ciudad con una nueva apropiación pública de los espacios y recursos urbanos, con el objetivo de reactivar la economía y la calidad de vida, a través de: espacios urbanos, edificios íconos, proyectos emblemáticos, eventos importantes de ciudad, marketing urbano.

Rehabilitación arquitectónica: intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

Reintegración-arquitectónica: restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

Remodelar: se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- a) aumento en las dimensiones;
- b) cambio en la cubierta;
- c) modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores;
- d) del sistema sanitario o de drenaje; y,
- c) cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

Resguardo: acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

Restauración: intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

Restitución: volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

Retiro de construcción: distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

Restos cadavéricos: lo que queda del cuerpo humano, terminados los fenómenos de destrucción de la materia orgánica, una vez transcurridos los cinco años siguientes a la muerte real.

Salas de velación: sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

Salida: pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.

Señalización: sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

Sistema de Gestión de Bases de Datos: Consiste en una colección de datos interrelacionados entre sí y un conjunto de programas y aplicaciones desarrolladas para

acceder, y gestionar los mismos.

Sistema Catastral Integrado: Programas y aplicaciones desarrolladas para la administración catastral del territorio cantonal y que integra en un solo entorno bases de datos catastrales alfanuméricos y bases de datos catastrales espaciales.

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

Soportal: superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo bajo un edificio o vivienda o la prolongación de la cubierta de estos, paralela a la vereda, para la circulación peatonal.

Sótano: es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

Subdivisión: fraccionamiento de un predio de dos a diez lotes.

Subsuelo: es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

Superficie de un local: área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

Surtidores de agua: chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas, sino a través de desniveles en el piso.

Talud: inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Tanatólogos: médicos, enfermeros o personas que se encargan de los procesos posteriores a la muerte para la preservación del cadáver.

Tanatopraxia: habilidad de conservar el cuerpo para que pueda demorar su descomposición final.

Tipología arquitectónica: clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definidas por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

Teléfonos públicos: elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.

Terminal de transporte: local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.

Terminal de integración: espacio físico donde los usuarios son transferidos de una a otra línea.

Trabajos varios: obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

Transformación: intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

Traza: delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:

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

- f) **Tratamiento de sostenimiento.** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

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

Urbanización: terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

Uso del suelo: tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

Uso de suelo compatible: es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector

delimitado.

Uso de suelo condicionado: es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el régimen del suelo. no puede reemplazar al uso de suelo principal.

Uso de suelo principal: es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

Uso de suelo prohibido: es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

Uso de suelo predominante: función principal y el carácter de cada una de las actividades.

Uso de suelo secundario: por su afinidad con el uso predominante contribuye a reforzar la función y el carácter de la zona.

Uso de suelo complementario: cubre una demanda de actividades urbanas en un tercer orden dentro de la zona.

Uso privado: comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

Uso público: comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

Ventana: vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

Vía pública: espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Vivienda: unidad de local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

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

Vivienda de interés público: se entenderá como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada destinada a núcleos familiares de ingresos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado les permite alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia.

Vivienda de interés social: se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

Vestíbulo: espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

Voladizo: es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

CAPÍTULO III

Instrumentos de Planificación

Art. 10.- Instrumentos de Planificación. - Los instrumentos de planificación territorial son herramientas que permiten determinar un enfoque de gestión para ejecutar procesos de toma de decisiones en el territorio.

Son instrumentos de planificación, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los planes complementarios.

Art. 11.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) es el instrumento de desarrollo y ordenamiento territorial integral para el cantón San Vicente. Tiene por objeto la organización del espacio físico, determinar la Infraestructura necesaria, definir los planes de acción para ejecutar las actividades adecuadas, a fin de lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible del territorio cantonal con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Art. 12.- Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento normativo mediante el cual se define los usos, edificabilidad, aprovechamientos y las actividades permitidas en cada polígono de intervención, mediante la fijación de parámetros y normas específicas de acuerdo a la capacidad del suelo.

Art. 13.- Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Serán actualizados bajo la supervisión de la dependencia municipal encargada de la planificación territorial en coordinación con todas las dependencias municipales y la participación ciudadana. Guardará relación con los instrumentos de planificación de tipo supranacional, nacional, regional y provincial. Debe ser actualizado al inicio de cada periodo de gestión administrativa.

Art. 14.- Planes complementarios. - Son aquellos que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica u puntualizada lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Son Planes complementarios:

- a) Plan de Uso y Gestión del Suelo
- b) Planes urbanísticos complementarios.

Art. 15.- Planes Urbanísticos Complementarios. - 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.

- a) Planes Parciales
- b) Planes maestros sectoriales, y
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Art. 16.- Planes Parciales. - Los planes parciales tienen por objeto 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 planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta y serán obligatorios en el suelo de expansión urbana, en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración Inmobiliaria, cooperación entre participantes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 17.- Planes maestros sectoriales. - 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.

Art. 18.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. - Tienen por objeto, determinar propuestas, actuaciones, normas urbanísticas en función de las características territoriales de un determinado polígono.

Art. 19.- Aprobación de Planes Urbanísticos Complementarios. - Serán aprobados por el Concejo Municipal observando los procedimientos establecidos para el efecto en la LOOTUGS.

TITULO II USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I Clasificación del Suelo

Art. 20.- Suelo. - El suelo es el hábitat que brinda soporte físico a las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y sustentable de acuerdo a las dimensiones social, económica y ambiental, sobre el cual se ejecutan las

políticas de ordenamiento establecidas en la Constitución y la Ley.

Art. 21.- Clases de suelo. - El suelo del Cantón San Vicente, se clasifica en suelo Urbano y suelo Rural.

Art. 22.- Suelo urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están concentrados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Para efectos de esta ordenanza se entiende también los núcleos urbanos en suelo rural.

El suelo Urbano se clasifica en:

- a) **Suelo urbano consolidado.** - Es aquel que posee todos los servicios, equipamientos e infraestructuras que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación;
- b) **Suelo urbano no consolidado.** - Es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización; y,
- c) **Suelo urbano de protección.** - Es aquel que, por sus especiales características, biofísicas sociales, culturales o paisajistas, o por presentar factores de riesgo para asentamientos humanos, debe ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente, mantendrá perfectamente delimitada las áreas de los diferentes tipos de suelo.

En las áreas definidas como productivas no se permitirá urbanizaciones particulares en como lo establece la ley.

Art. 23.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a las actividades agroproductivas, extractivas o forestales o el que, por sus especiales características biofísicas, geográficas o climatológicas, debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. El suelo rural se clasifica:

- a) **Suelo rural de producción.** - Es aquel destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento;
- b) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza;
- c) **Suelo rural de expansión urbana.** - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para

uso de suelo urbano, de conformidad con el Plan de uso y de Gestión del suelo. El suelo de expansión urbana, será siempre colindante con el suelo urbano; y,

- d) Suelo rural de protección.** - Es aquel que, por sus especiales características, biofísicas, ambientales, socioculturales o por presentar factores de riesgo o amenazas naturales o antrópicas, merece medidas específicas de protección.

CAPÍTULO II

Ocupación del Suelo

SECCION I

Políticas Urbanas

Art. 24.- Administrativas. - Fortalecer la planificación como instrumento que ejerza la coordinación y control de todas las actividades que se realicen en el territorio del cantón San Vicente, para un crecimiento armónico y ordenado.

Art. 25.- Del uso del suelo. - Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la calidad de vida de los habitantes y sea acorde con la conservación y protección ambiental, considerando lo siguiente:

- a) Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación)
- b) Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo para las personas con capacidades especiales;
- c) Delimitar áreas de protección ambiental, paisajística y riesgo.

Art. 26.- Servicios públicos - Orientar acciones tendientes a reestructurar el suelo urbano en el sector rural, con la finalidad de dotarles de infraestructura básica y abaratar costos de la misma.

Art. 27.- Ambientales. - Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

Art. 28.- Vivienda - Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (con apoyo estatal).

Art. 29.- Equipamiento comunitario. - Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

Art. 30.- Deporte y recreación. - Adecuar y optimizar el uso racional e intensivo de los

escenarios deportivos y recreativos existentes.

Art. 31.- Vialidad y transporte. - Orientar y ejecutar acciones para estructurar el transporte terrestre eficiente, que facilite la accesibilidad y movilidad, ordenada y segura de personas, en especial el traslado de estudiantes desde las comunidades hasta los centros educativos; y, habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico.

SECCION II

Políticas Rurales

Art. 32.- Centros poblados. - Integrar funcionalmente las áreas urbanas de los sectores rurales (dotación de servicios básicos).

Art. 33.- Zonas agrícolas. - Determinar zonas agrícolas homogéneas, áreas de protección ambiental, zonas especiales de desarrollo económico, patrimonio paisajístico y zonas de riesgo, en coordinación con el MAAE, gobiernos parroquiales, comunas y comunidades.

Art. 34.- Reglamentación. - Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planificación, a través de reglamentos detallados y específicos de los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental.

CAPÍTULO III

Planificación y Gestión del Suelo

Art. 35.- Áreas de dominio público y equipamiento. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente programará y regulará los tipos, características, implantaciones, y modalidades de acceso, uso y goce del conjunto de los componentes del equipamiento urbano.

Los componentes de equipamiento urbano podrán ser realizados por el Estado Central y personas o instituciones de carácter privado, solos o en forma conjunta, siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente, la reglamentación respectiva y por lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 36.- Uso de los equipamientos. - Los terrenos destinados a equipamientos, se consideran como Patrimonio Municipal; por tanto, se registrarán por los procesos legales atribuidos al Municipio, y en ningún caso podrán ser utilizados para otros usos que no sean los determinados en la presente ordenanza.

Art. 37.- Áreas de protección ambiental. - Para la preservación, protección y

recuperación ambiental, se podrá delimitar áreas, en las que estará prohibida cualquier actividad y uso que ocasione transformación de las características morfológicas o de la vocación natural del suelo. Su uso será reglamentado a través de Planes de Manejo Ambiental.

Art. 38.- Programa de actuación urbanística. - Se refiere a la dotación de equipamientos comunitarios y de servicios en áreas previamente identificadas y delimitadas, así como, sus obras de infraestructura básica. Se aplicará obligatoriamente como propuesta de ocupación en suelo urbano consolidado y no consolidado.

Art. 39.- Zonas y áreas de promoción inmediata o expansión urbana. - Las áreas de promoción inmediata o expansión urbana, serán declaradas por el GAD Municipal en relación al crecimiento poblacional.

Art. 40.- Restricciones o afectaciones. - En los terrenos afectados por la declaratoria de zonas urbanas de promoción inmediata y mientras se procede a su expropiación y/o adquisición, no podrá aumentarse el volumen de las construcciones existentes.

CAPÍTULO IV

Control y Gestión Territorial

Art. 41.- Control territorial. - La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo con la normativa vigente, así como restablecer, en su caso, la ordenación del territorio.

La Dirección de Planificación, es la encargada de ejercer el control territorial.

Art. 42.- Gestión territorial.- Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, transferencia de predios, rectificaciones de superficies; de acuerdo a lo que establecen las leyes, ordenanzas, y reglamentos municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Administración Municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Planificación.

Art. 43.- Facultades. - La Dirección de Planificación está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Normativa Urbanística y más normas jurídicas vigentes.

Art. 44.- Funciones. - Sus funciones estarán dirigidas a:

- a) Asesorar al Concejo Municipal y Alcaldía en materia de planificación del territorio;
- b) Coordinar la elaboración de los Planes Operativos Anuales y Plan de Obras de Inversión;
- c) Expedir informes sobre trámites de su competencia;
- d) Ejercer el control del territorio;
- e) Velar que tanto edificaciones como suelo urbano cumplan con las disposiciones establecidas en esta Normativa Urbanística;
- f) Identificar, programar, elaborar y coordinar estudios y proyectos sectoriales, especiales en: vivienda, transporte, desarrollo económico, localización industrial y equipamientos; en colaboración con las direcciones y empresas municipales, organismos internacionales, del sector público o privado; y,
- g) Realizar los trámites que en forma específica determine esta ordenanza y los que establezca el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordenanzas y demás normativa municipal.

Art. 45.- Conformación. - Para un correcto ejercicio de sus funciones, la Dirección de Planificación estará conformada por un grupo interdisciplinario de arquitectos y/o ingenieros civiles habilitados en planificación, construcción y ordenamiento territorial.

TÍTULO III NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I Componente Urbanístico

SECCIÓN I Límite Urbano y Subclasificación del Suelo

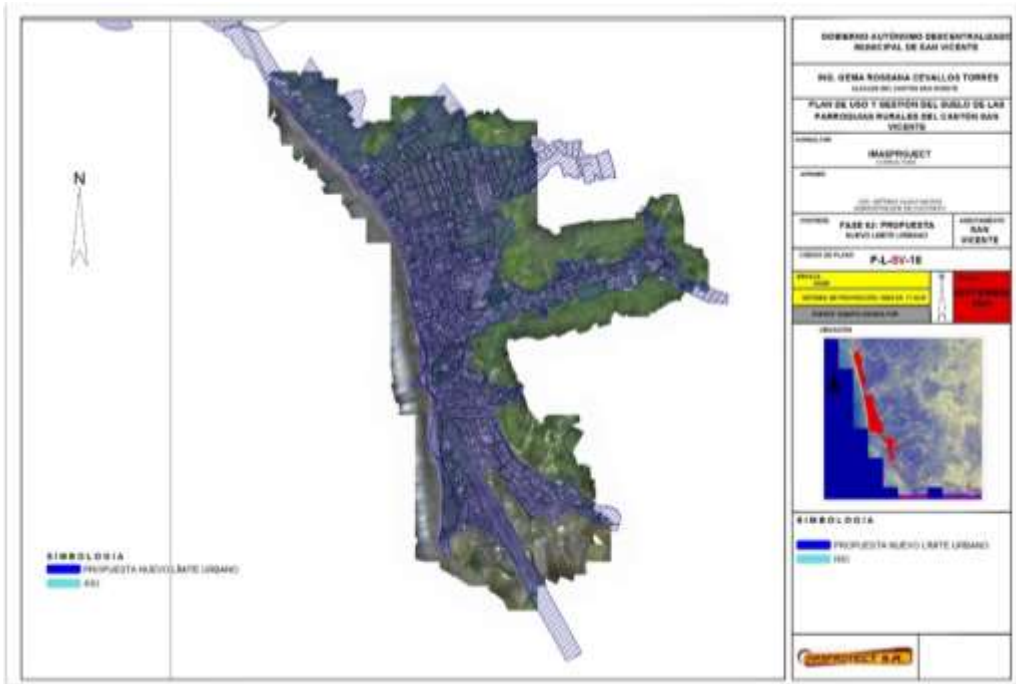
Art. 46.- Límites Urbanos. - La aplicación de la presente ordenanza se circunscribe al área categorizada como suelo urbano y rural de las cabeceras parroquiales: San Vicente, y Canoa. Los mismos que se determinan en la presente ordenanza, de acuerdo con los siguientes croquis y planos adjuntos.

Art. 47.- Componente Urbanístico. - De acuerdo a la legislación vigente del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo en su Art. 19 indica: "Clasificación del suelo y definición de los límites urbanos.

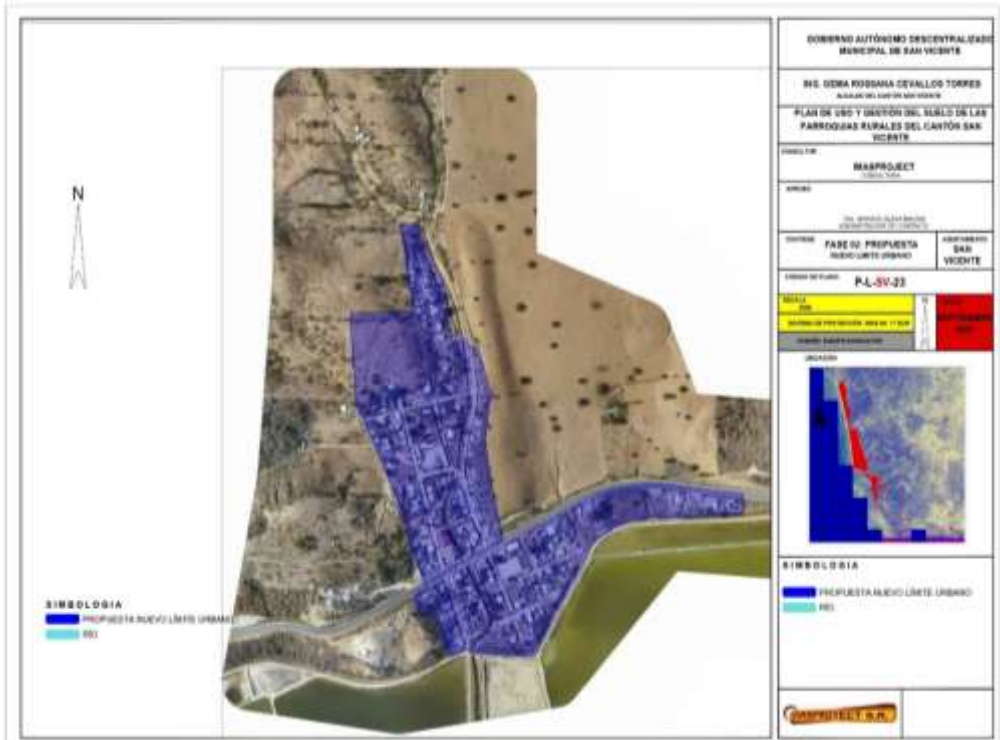
El componente estructurante deberá definir y ajustar con el detalle previsto para el enfoque cantonal integral y para el de asentamientos humanos, la clasificación y subclasificación del suelo que figura en el Modelo Territorial Deseado (MTD) de los PDOT, para lo cual se definirán los límites urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales existentes.

Si existe algún otro asentamiento humano significativo para el GAD Municipal, podrá entrar en el análisis pertinente para la definición de los límites urbanos”; para lo cual, una vez clasificado el suelo y siguiendo los criterios de la norma, se establecieron los límites del perímetro urbano mostrado en el mapa a continuación:

1. Parroquia San Vicente.



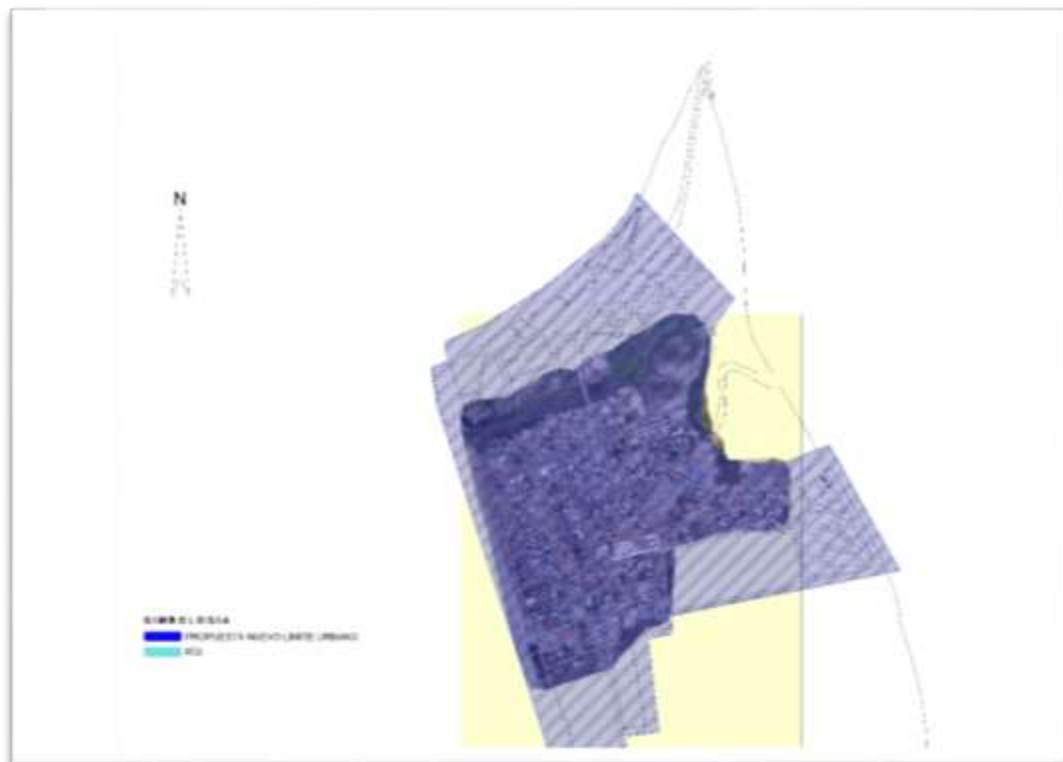
1.1. Asentamiento Humano Portovelo.



1.2. Asentamiento Humano Salinas.



2. Parroquia Canoa.



2.1. Asentamiento Humano Briceño.



2.2. Asentamiento Humano Nuevo Briceño.



SECCIÓN II

Determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT)

Art. 48. – Polígonos de Intervención Territorial. - De acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial Uso y Ocupación del Suelo, los polígonos de intervención territorial constituyen una escala a detalle de la planificación, pues aterrizan en el territorio lo definido en el componente estructurante. Para su definición, las zonas homogéneas juegan un rol fundamental pues permiten a partir de su

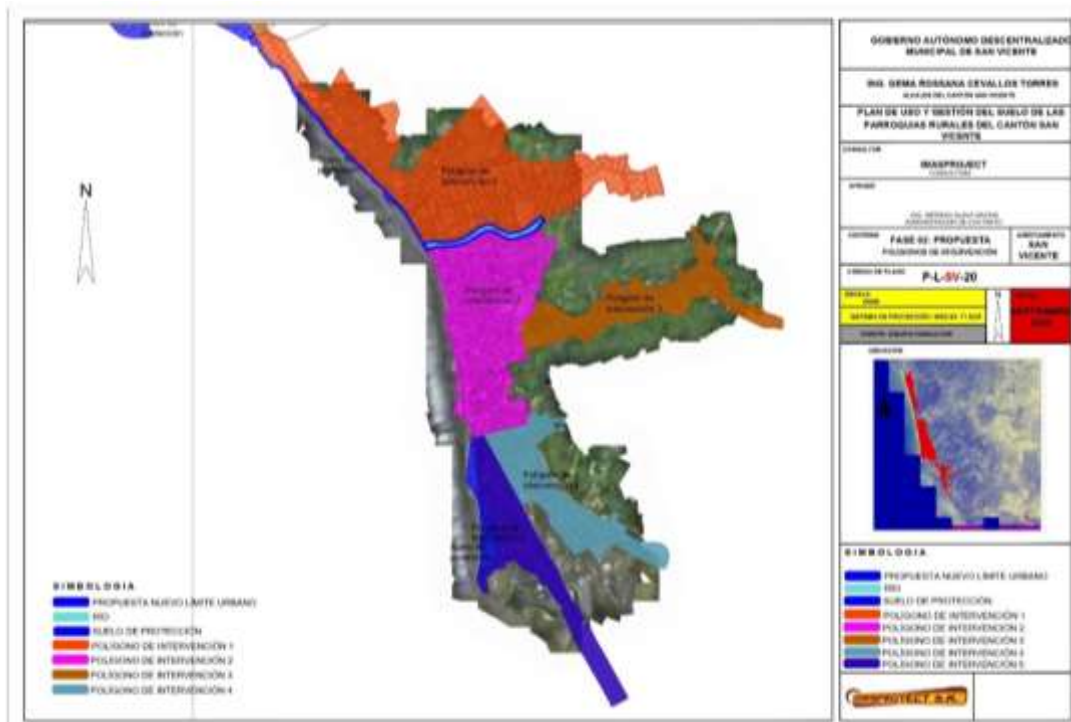
caracterización, agrupar las diferentes zonas de la ciudad acorde a sus particularidades o similitudes; y a partir de ello asignar los tratamientos que orienten las estrategias de planeamiento urbanístico del suelo.

Cabe señalar que, de acuerdo a lo que especifica el Reglamento de Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 18, Sección III (abril, 2019), para la caracterización de las zonas homogéneas fueron ingresadas al estudio las variables que se precisan a continuación:

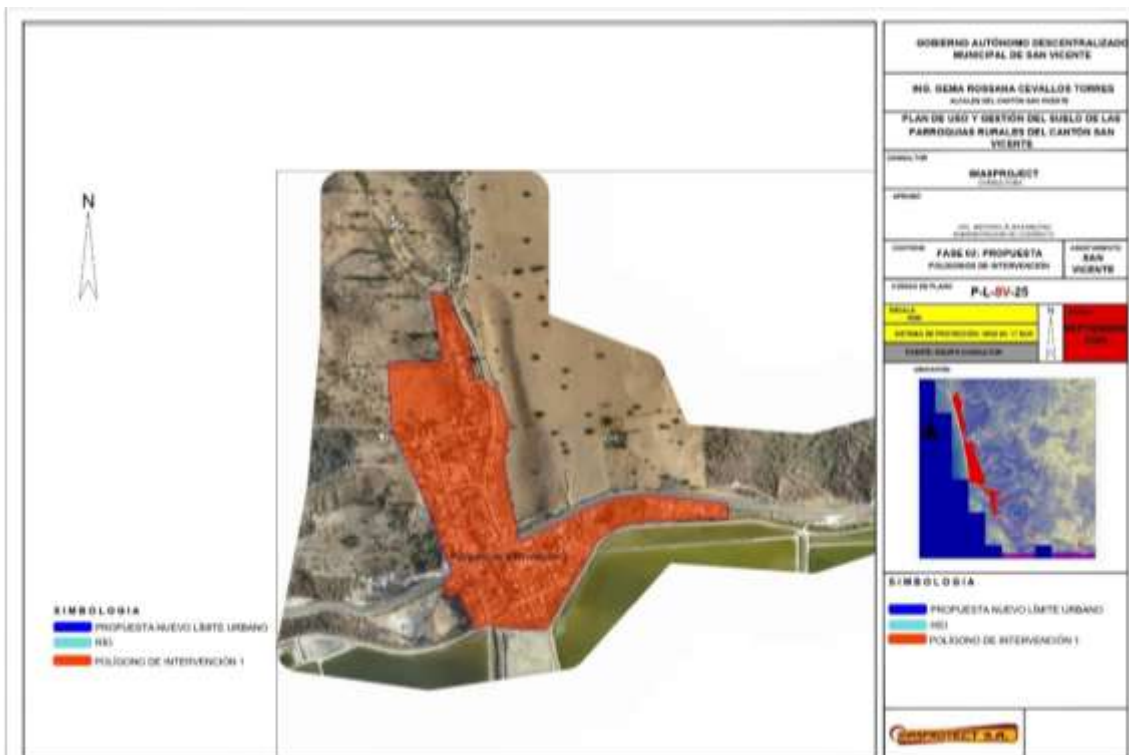
- a) Características de consolidación:
 - Niveles de consolidación
 - Carga del sistema eléctrico
 - Fraccionamiento del suelo (Tamaño predial por rangos)
 - Trama urbana
- b) Condiciones socioeconómicas de la población y actividades económicas:
 - Densidad de población
 - Estado malo de vivienda
 - Número de predios por manzana con hacinamiento
 - Valor económico del suelo
 - Uso del suelo (Actividades)
- c) Utilización apropiada, saturación o subutilización del potencial de aprovechamiento definido en la norma urbanística:
 - Potencial de la Norma (Número de pisos construidos)
- d) Protección del patrimonio natural, cultural o construido:
 - Valoración paisajística
 - Clasificación de suelo urbano protegido
 - Viviendas patrimoniales
- e) Condiciones de vulnerabilidad y riesgo:
 - Rangos de pendientes
 - Amenaza por movimientos de masas
- f) Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas:
 - Cobertura de equipamiento.

De acuerdo con los criterios de selección de los PIT se establecen los siguientes polígonos en cada una de las cabeceras parroquiales y sus asentamientos humanos principales:

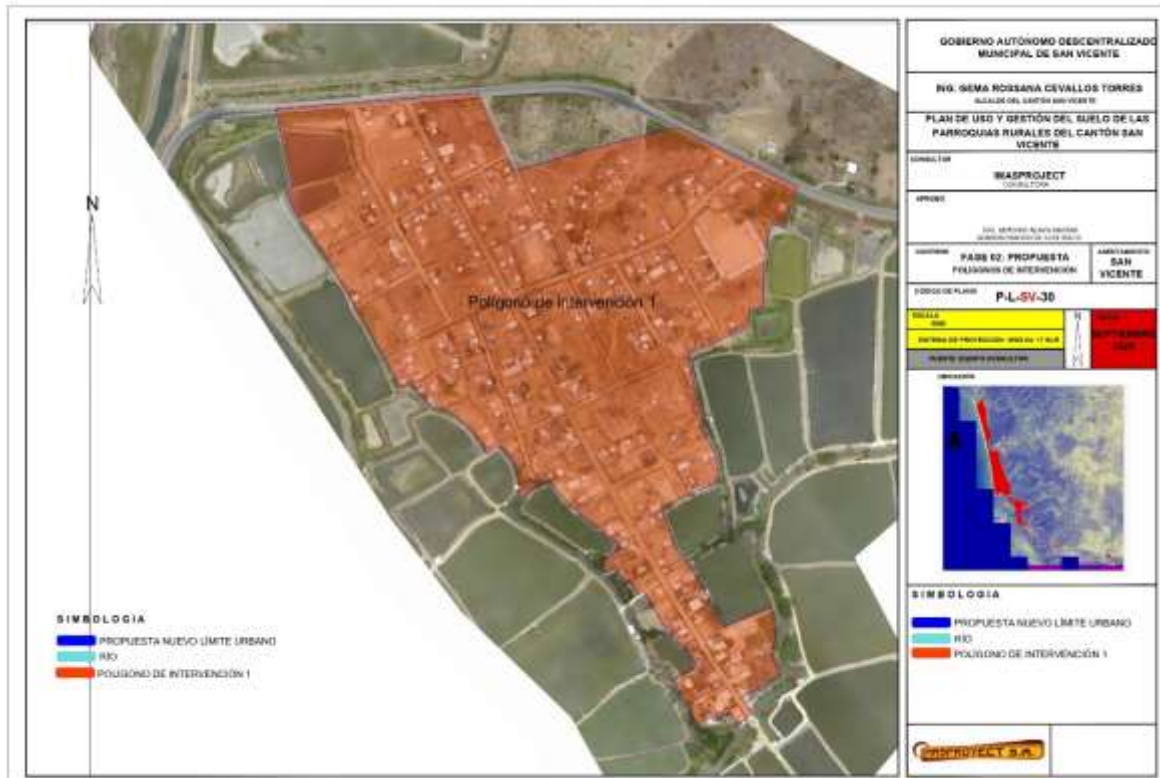
1. Parroquia San Vicente.



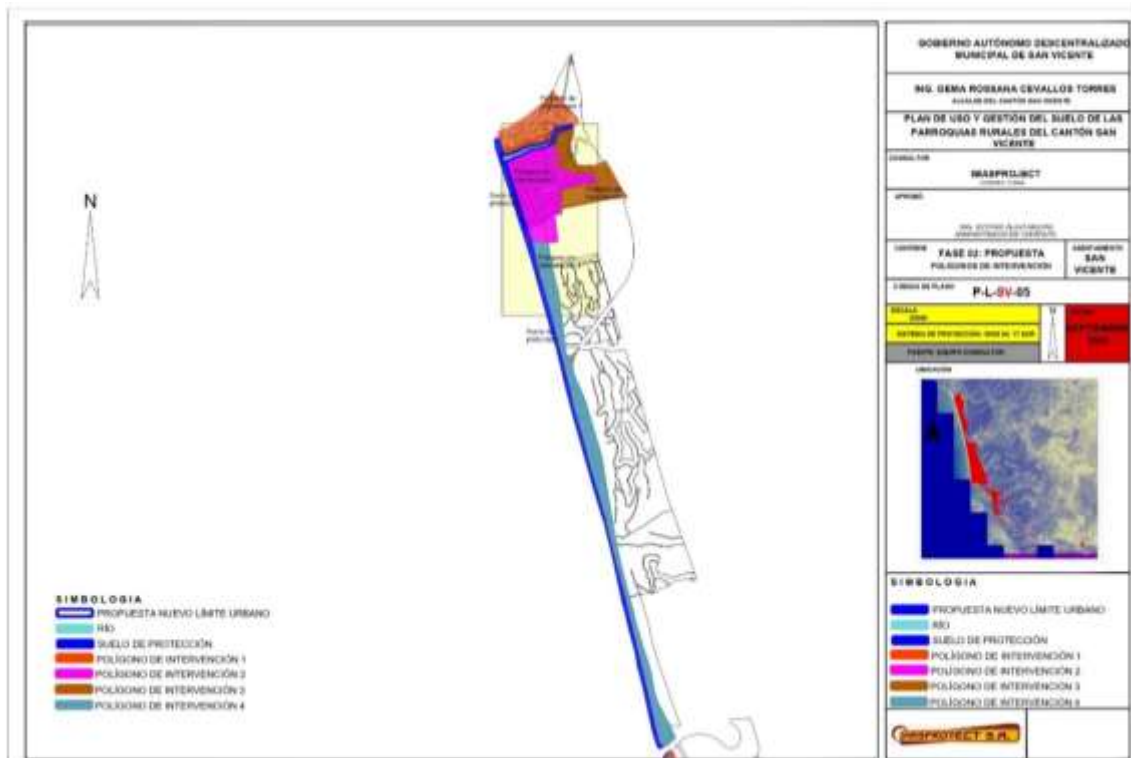
1.1. Asentamiento Humano Portovelo



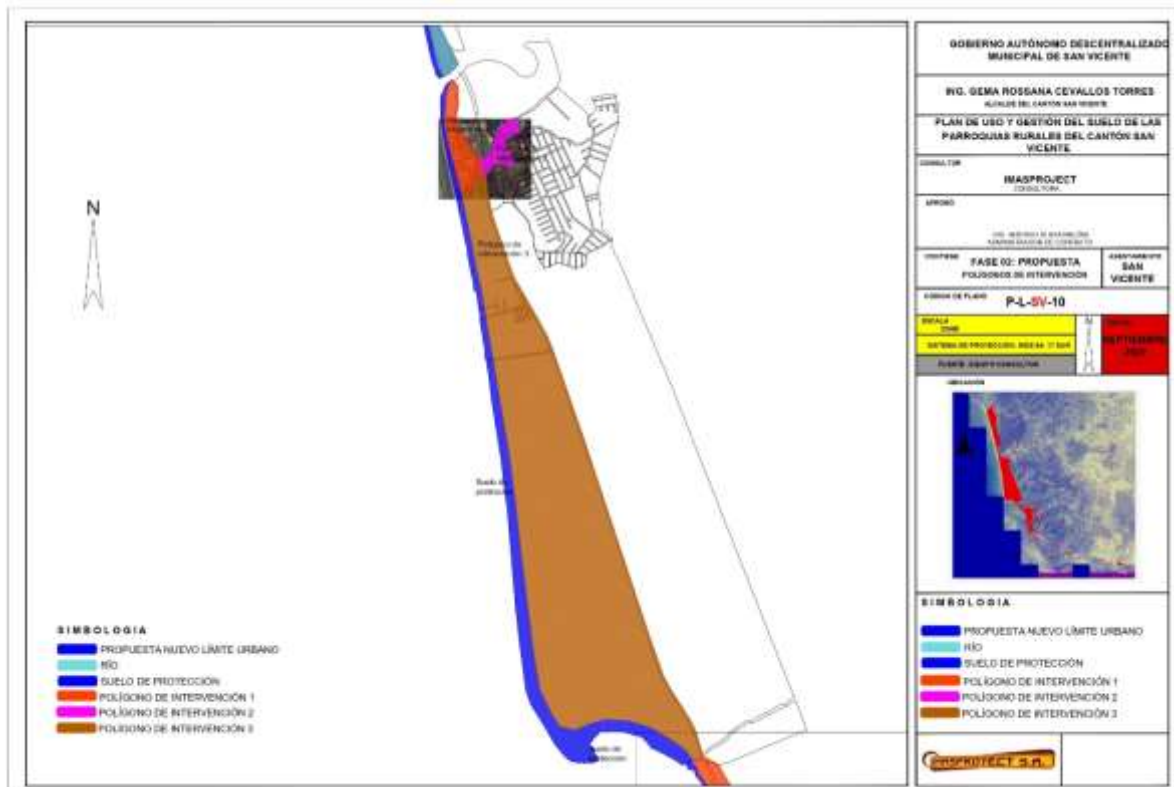
1.2. Asentamiento Humano Salinas



2. Parroquia Canoa



2.1. Asentamiento Humano Briceño.



2.2. Asentamiento Humano Nuevo Briceño



SECCIÓN III

Determinación de Tratamientos Urbanísticos

Art. 49. - Tratamientos urbanísticos. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Suelo Urbano Consolidado. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de sostenimiento.** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- c) **Tratamiento de renovación.** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Suelo Urbano No Consolidado. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de consolidación.** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- b) **Tratamiento de mejoramiento integral.** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

- c) **Tratamiento de desarrollo.** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Suelo Urbano de Protección. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de Recuperación.** - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Los tratamientos urbanísticos para las cabeceras parroquiales son mostrados a continuación:

Art. 50. - Aprovechamientos Urbanísticos. – Los aprovechamientos urbanísticos se signan mediante una nomenclatura definida por los siguientes códigos:

La nomenclatura estará entonces definida por los siguientes códigos:

Clase de suelo urbano.:	2 dígitos
Polígono de intervención:	2 dígitos
Tratamiento:	2 dígitos
Uso Principal:	2 dígitos
Densidad Bruta:	1 dígitos

Cuadro No. 1.- Codificación, 2020.

CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado	CO
	Suelo Urbano No Consolidado	NC
	Suelo Urbano de Protección	PR
PIT	Polígono 01	01
	Polígono 02	02
	Polígono 03....(n)	03....(n)

CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
TRATAMIENTOS	Conservación	CO
	Renovación	RN
	Sostenimiento	SO
	Mejoramiento Integral	MI
	Consolidación	CS
	Desarrollo	DE
	Recuperación	RE
USO DE SUELO	Residencial	RES
	Comercio y Servicios	CIS
	Múltiple	MUL
	Industrial	IND
	Equipamientos	EQU
	Gestión	GES
	Protección Medio Ambiente	ZPA
	Protección del Patrimonio	ZPP
DENSIDAD (HAB/HAS)	0 – 50	Z
	50 - 150	A
	150 - 200	B
	200 - 250	C
	> 250	D

Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

Por lo tanto, el código de cada polígono de actuación estará conformado por diez dígitos, así:

Dígitos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Correspondencia	C	O	0	1	S	O	R	E	S	A

En donde:

	Subclasificación de Suelo Urbano
	Polígono de Intervención Territorial
	Tratamiento
	Uso de Suelo Principal
	Densidad

El aprovechamiento urbanístico o del suelo determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad de acuerdo con los principios rectores de la LOOTUGS, una vez que se haya realizado la delimitación de los polígonos de Intervención territorial y definido el tratamiento urbanístico a aplicase a cada uno de ellos conforme sus características de suelo urbano.

La definición de aprovechamientos tiene un impacto directo sobre las dinámicas urbanísticas, sociales, económicas, productivas y de movilidad porque en función de

estos se posibilita la transformación o no de ciertos territorios y, de esta forma, se regula la ocupación, edificabilidad y los usos permitidos y/o prohibidos en cada zona.

Para la asignación de la norma de aprovechamientos urbanísticos se tomará en cuenta de manera obligatoria al menos lo siguiente:

- a) Capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, estructura predial, geomorfología y topografía.
- b) Capacidad de carga en función de capacidad de provisión y ampliación de servicios básicos domiciliarios, en especial agua potable y saneamiento.
- c) Capacidad de dotación de servicios sociales y equipamientos, áreas verdes y recreativas.
- d) Características paisajísticas o necesidad de conservación del paisaje o patrimonio urbano-arquitectónico y/o natural.
- e) Movilidad y conectividad interna en el amanzanado urbano y con cada zona del resto del territorio del cantón.
- f) La aplicación de instrumentos de gestión de suelo, reparto o distribución equitativa de cargas y beneficios, declaración de desarrollo prioritario, zonas especiales de interés social y concesión onerosa de derechos de edificabilidad o uso y ocupación.
- g) Características de la población asentada en el amanzanado urbano y rural, la población flotante y económica local y regional.
- h) Identificar aprovechamientos diferenciados para zonas rurales y urbanas, promoviendo la soberanía alimentaria, características agrícolas, ecológicas y productivas de las zonas rurales; garantizando un menor nivel de fraccionamiento y densificación que en las zonas urbanas.

Art. 51. - Usos de Suelo. - El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Uso general. - Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Usos específicos. - Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

- a) **Uso principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

- b) **Uso complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) **Uso restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- d) **Uso prohibido.** - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

SECCIÓN IV

Usos de Suelo

Art. 52. - Clasificación de usos de suelo. - La clasificación general de usos de suelo, se determinará de acuerdo a la normativa legal vigente y correspondiente.

Art. 53. - Uso de suelo Residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

Cuadro No. 2.- Clasificación del Uso de Suelo Residencial, 2020.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	Residencial Baja Densidad	R1	Zonas de uso Residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
	Residencial Media Densidad	R2	Zonas de uso Residencial de media densidad en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
	Residencial Alta Densidad	R3	Zonas de uso Residencial de alta densidad en las que se permite comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.

Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

Art. 54. - Uso de suelo Múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Cuadro No. 3.- Clasificación del Uso de Suelo Múltiple, 2020.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
MÚLTIPLE	Múltiple	M1	Zonas donde pueden coexistir Residencia, Comercio, Industria de bajo y mediano impacto, Servicios y Equipamientos compatibles.

Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

Art. 55. - Uso de suelo Comercial y de Servicios. - Es el suelo destinado 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, predios independientes y edificaciones.

Cuadro No. 4.- Clasificación del Uso de Suelo Comercial y de Servicios, 2020.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO BARRIL	Comercio Básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas pequeñas, ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro-mercados, delicatessen, floristerías, fotocopadoras, alquileres de videos.
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con ventas restringidas de bebidas alcohólicas.
	Servicios Básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicios de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
	Oficinas Administrativas (A)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales has 120m2.
	Alojamiento Doméstico (A)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
COMERCIO SECTORIAL	Comercios Especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración , artículos de cristalerías, porcelana y cerámica, equipos de

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
AL			iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina ventas de bicicletas y motocicletas, distribuidores de flores y artículos de jardinería, galerías de artes, artículos de dibujo y fotografías, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botellas cerradas), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y belleza (spa), venta, alimento y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías.
	Servicios Especializados: A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viaje, servicios de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos, sala de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.
	Servicios Especializados: A	CS3	Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica d motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
	Comercio de Menor Escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
			útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Comercio Temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	Oficinas Administrativas (B)	CS6	Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
	Alojamiento (B)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
		CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos menos de 6 habitaciones.
	Centro de Juegos	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
COMERCIO ZONAL	Centro de Diversión	CZ1A	Barea, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
		CZ1B	Café-concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
	Comercio y Servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercializadora de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg.
	Venta Vehículos y Maquinaria Liviana	CZ3	Agencia y patio de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
	Almacenes y Bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
	Centros de Comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimientos de carga y encomiendas.
	Alojamiento Doméstico (C)	CB4	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel de más de 30 habitaciones.
COMERCIO	Comercio Restringido	CC1	Moteles, casa de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
CIUDAD	Venta Vehículos y Maquinaria Pesada	CC2	Área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada.
	Talleres Servicios y Venta Especializada	CC3	Insumos para la industria, comercio. Distribuidoras de gas de más d 500 cilindros de 50kg.
	Centros Comerciales Mayoristas	CC4	Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil, central de abastos.

Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

Art. 56. - Uso de suelo Industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales.

Cuadro No. 5.- Clasificación del Uso de Suelo Industrial, 2020.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
INDUSTRIAL	Industrial Bajo Impacto	I1	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámicas en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura d los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión, (óptico, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajerías, ensamblaje de productos (gabinetes, puerteas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niños o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergentes, industrias panificadoras, fideos afines.
	Industrial Mediano	I2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Impacto		(bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
		I2B	Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzados y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Producción de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos de textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámicas, objetos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o producción de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas y artículos (sobres, hojas, balsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
			químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación, experimentación o de prueba.
	Industrial Alto Impacto	I3	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación a reducción de metales hasta la fase de productos semiacabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cementos. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleo, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos de fibras artificiales, curtiembres (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termo eléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industrias tabacaleras. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, platas frigoríficas. Procesamientos de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.
	Industrial Alto Riesgo	I4	Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Texto Unificado de Legislación Secundarias de Medio Ambiente (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, fabricación de ácidos sulfúrico,

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
			ácido fosfórico, ácido nítrico, ácido clorhídrico, pícrico (Trinitrofenol), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

Art. 57. - Uso de suelo Equipamientos. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Cuadro No. 6.- Clasificación del Uso de Suelo Equipamientos, 2020.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
EDUCACIÓN	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
	Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato).
	Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas – administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior. Centros de interpretación de la naturaleza: Museos ecológicos, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información.
	Ciudad	EEC	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.
CULTURA	Barrial	ECB	Casas comunales.
	Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares,

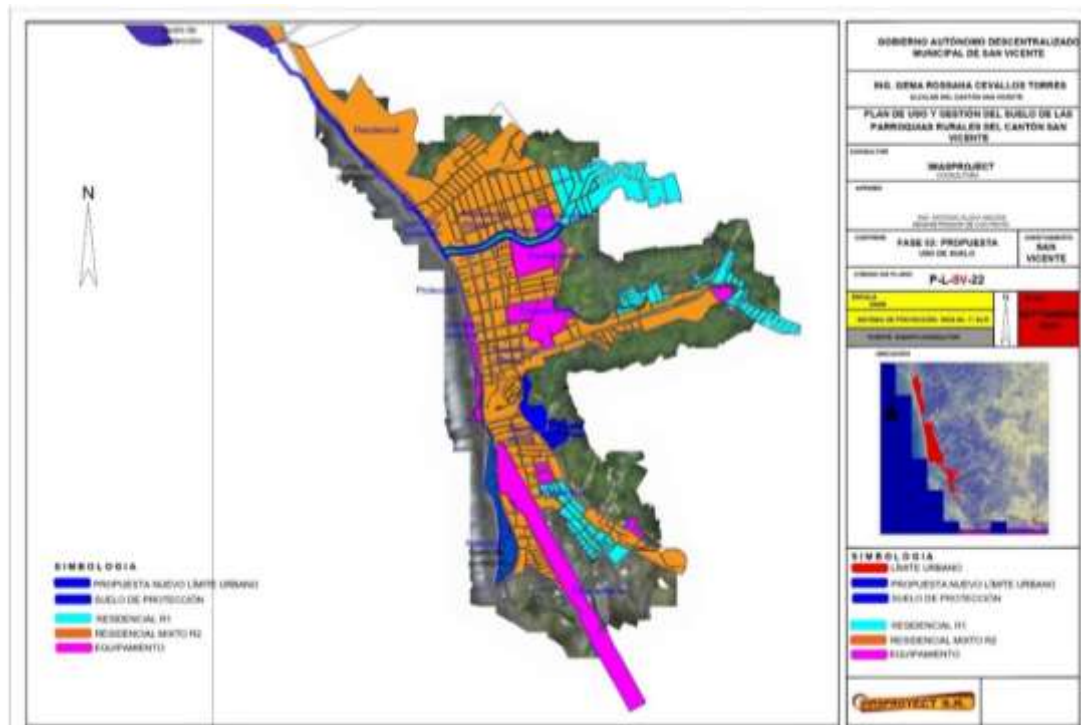
USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
			galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines hasta 150 puestos.
	Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
	Ciudad	ECC	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
SALUD	Barrial	ESB	Sub-centros de salud.
	Sectorial	ESS	Clínicas de un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidades de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
	Zonal	ESZ	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
	Ciudad	ESC	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud.
BIENESTAR SOCIAL	Barrial	EBB	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
	Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
	Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
	Ciudad	EBC	Centro de protección de menores.
RECREACIÓN Y DEPORTE	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva, jardinería y arborización.
	Sectorial	EDS	Parque sectorial, jardinería, arborización y canchas deportivas excepto canchas de fútbol.
	Zonal	EDZ1	Estadios, canchas de futbol, gimnasios, piscinas y escuelas deportivas, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centros de espectáculos, galleras (hasta 1000 personas), jardinería y arborización.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
		EDZ2	Parque zonal, centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting, galleras.
	Ciudad	EDC1	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre.
		EDC2	Estadios, polideportivos y coliseos de más de 2500 personas.
RELIGIOSO	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 personas.
	Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 personas.
	Ciudad	ERC	Catedral o centros de culto religioso de más de 500 personas, conventos y monasterios.
SEGURIDAD	Barrial	EGB	Unidad de policía comunitaria, UPC, unidad de control del medio ambiente.
	Sectorial	EGS	Estación de bomberos.
	Zonal	EGZ	Cuartel de policía, centros de detención provisional.
	Ciudad	EGC	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas del agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremio y federaciones de profesionales.
	Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
	Ciudad	EAC	Alcaldías, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.
SERVICIOS FUNERARIOS	Sectorial	EFS	Funerarias, venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio.
	Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
	Ciudad	EFC	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.

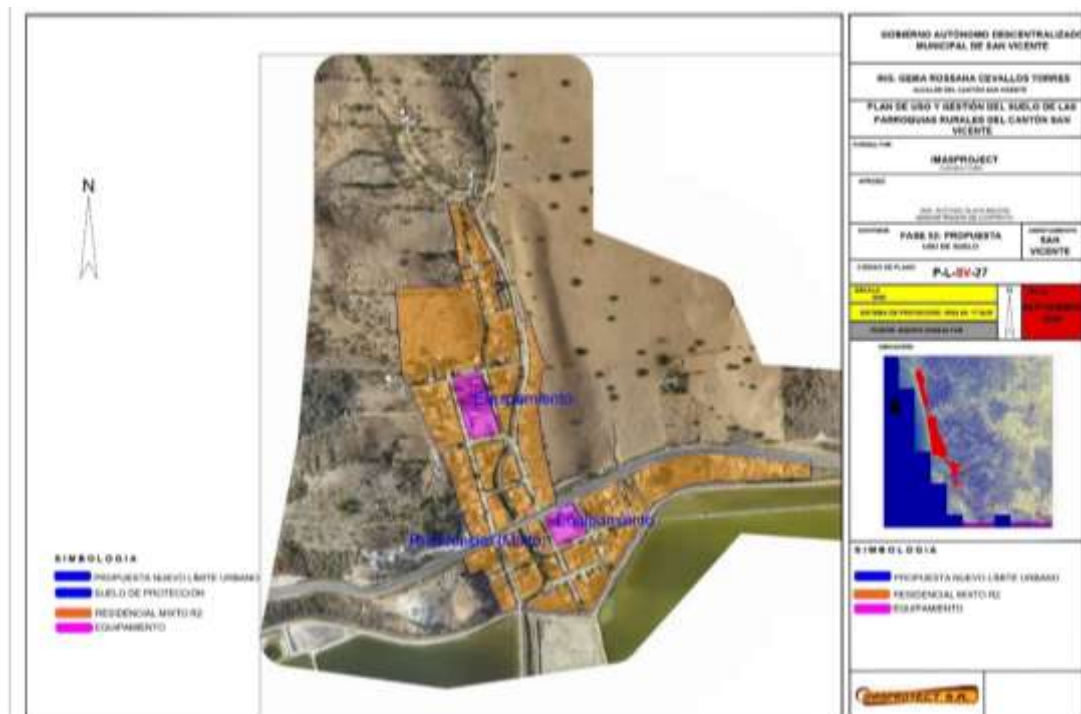
USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
TRANSPORT E	Barrial	ETB	Estación de taxis, paradas de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
	Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
	Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
		ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
	Ciudad	ETC	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarriles de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
INFRAESTRU CTURA	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
	Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijos y móvil terrestre de radio comunicación.
	Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
	Ciudad	EIC	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.
ESPACIAL	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
	Ciudad	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

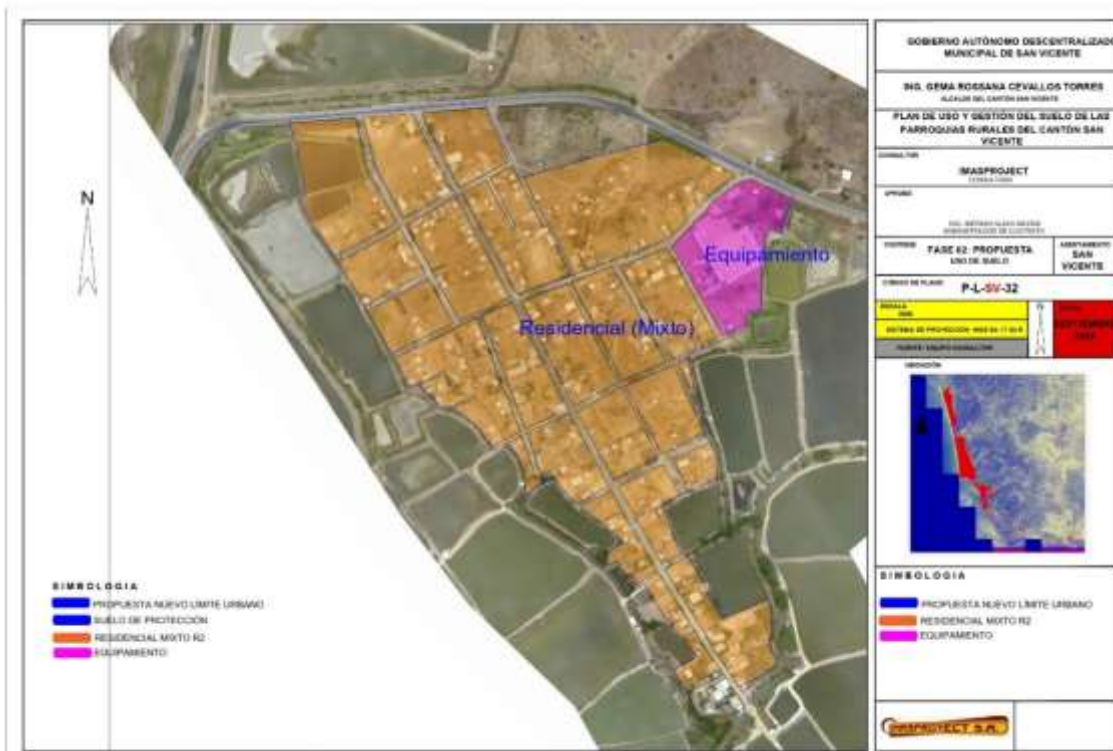
Uso de Suelo asignado.
1. Parroquia San Vicente.



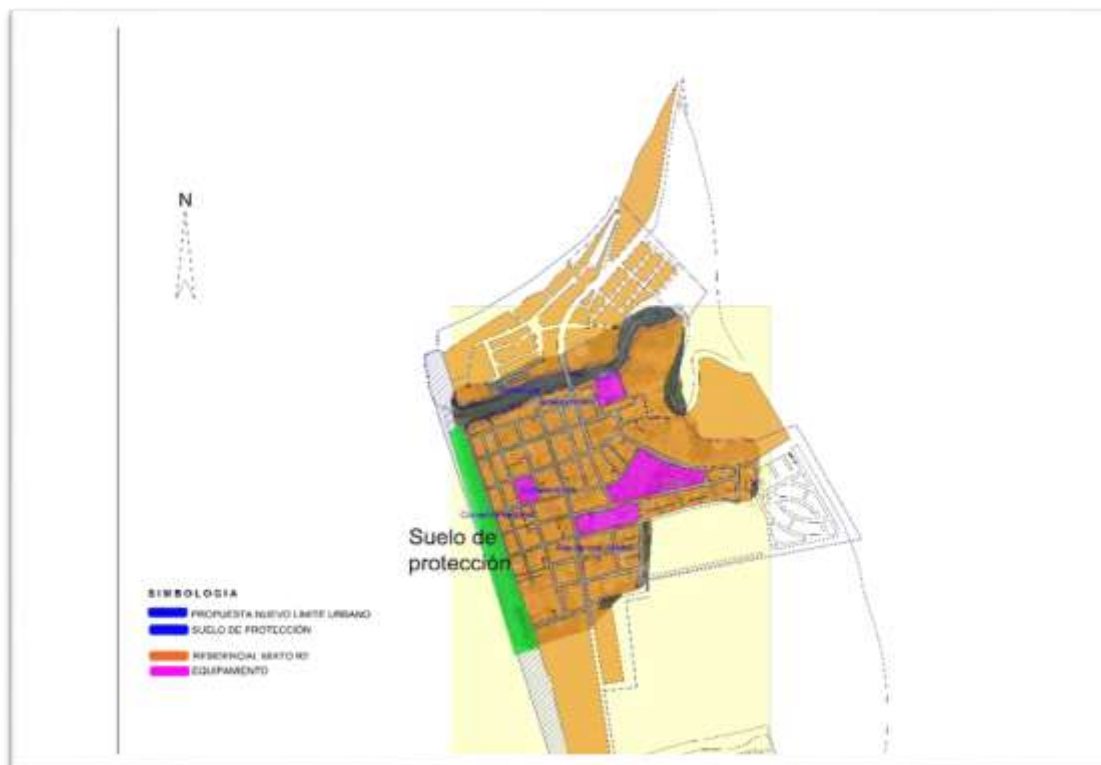
a. Asentamiento Humano Portovelo.



b. Asentamiento Humano Salinas.



2. Parroquia Canoa.



a. Asentamiento Humano Briceño



b. Asentamiento Humano Nuevo Briceño



SECCIÓN V

Clasificación de Usos

Art. 58. - Clasificación de usos de suelo. - En correspondencia con los PITS establecidos, se determina para cada uno de ellos los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial:

Compatibilidad de Uso de Suelo Residencial

Cuadro No. 7.- Compatibilidad de Uso de Suelo Residencial, 2020.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial de baja densidad	Residencial de baja densidad	-Residencial: R -Equipamientos: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, EGB, EGS, ETB, EAB, EAS, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
Residencial de media densidad	Residencial de media densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EGB, EGS, EAS, EAD, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4,	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
		CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.		
Residencial de alta densidad	Residencial de alta densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, ECB, ECS, ECD, ESB, ESS, ESD, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EGB, EGS, EGD, ETS, ETD, EAS, EAD, EAZ, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ9.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

Compatibilidad de Uso de Suelo Múltiple

Cuadro No. 8.- Compatibilidad de Uso de Suelo Múltiple, 2020.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Múltiple	Residencial / Comercio	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, EEZ, ECB, ECS, ECD, ECZ, ESB, ESS, ESD, ESZ, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EDZ, EAS, EAD, EAZ, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica:		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
		PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9.		

Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

Compatibilidad de Uso de Suelo Industrial

Cuadro No. 9.- Compatibilidad de Uso de Suelo Industrial, 2020.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Industrial I2	Industrias de mediano impacto	-Industrial: I1 -Equipamientos: ESB, EBZ, EAS, EDB, EDS, ETB, ETS, ETD, ETZ, EIB, EIS, EID, EIZ, EGB, EGS, EGD, EGZ. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Agrícola Residencial: AR -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.	-Industrial de alto impacto. -Depósitos de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento o superior a 1000 cilindros. -Fábrica de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo. -Fundidoras (excepto de tipo artesanal).	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
Industrial I3	Industrias de alto impacto	-Industrial: I1, I2 -Equipamientos: ESB, EDB, EDZ, EGB, EGS, EGD, EGZ, ETB, ETS, ETD, ETZ, EIB, EIS, EID, EIZ, EPZ.	-Industrias de alto riesgo.	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
		-Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Recursos naturales Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8.		de uso anteriores.
Industrial I4	Industrias de alto riesgo	-Industrial: I3 -Equipamientos: EGB, EGS, EGD, EGZ, ETB, ETS, ETD, ETZ, EIB, EIS, EID, EIZ, EPZ. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CC2, CC3, CC4.		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

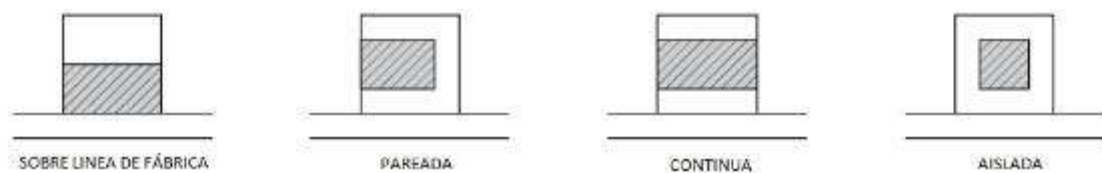
Art. 59. - Ocupación del suelo. - La ocupación del suelo corresponde a la distribución del volumen edificable en un determinado terreno, considerando su altura, dimensiones y localización de los volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones morfológicas.

Art. 60. - Formas de ocupación. -Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías en conformidad en la Ley:

- **Aislada.** - Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior; corresponde al uso residencial de baja densidad, industrial y asentamientos rurales.
- **Pareada.** - Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de baja y media densidad.

- **Continua.** - Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de media y alta densidad y uso múltiple.
- **Sobre línea de fábrica.** - Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales; corresponde al uso residencial de alta densidad, cabeceras parroquiales y asentamientos rurales.

Gráfico No. 1.- Formas de Ocupación, 2020.



Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

Art. 61. - Estándares Urbanísticos. - De acuerdo con el reglamento de la LOOTUGS los estándares "Son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

Siguiendo los lineamientos de la LOOTUGS y su decreto reglamentario, los estándares urbanísticos definidos para el cantón San Vicente son los siguientes:

Art. 62. - Estándares de equipamientos. - Entendiéndose que el equipamiento se refiere a suelo destinado para la edificación o construcción de un espacio para la prestación de un servicio público o social; se ha realizado la determinación de este estándar a partir de un análisis comparativo, entre lo que determina los estándares en otras ciudades, las exigencias de equipamientos establecidos en las normativas de equipamientos de este documento; y datos obtenidos a partir de delimitar unas áreas en tres sectores considerados como los de mejores condiciones en la ciudad.; determinándose los siguientes estándares:

- **Estándar en Suelo Urbano Consolidado.** - Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 5 m²/hab., o 15 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 8% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en Suelo Urbano No Consolidado.** - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 5,5 m²/hab., o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.

- **Estándar en áreas de Expansión Urbana.** - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 6 m²/hab., o 25 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - Para las Cabeceras Urbano Parroquiales se ha determinado un estándar de 5 a 6 m²/hab. aplicado en baja densidad., o de 15 a 25 m²/vivienda aplicado en media densidad; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable.

Art. 63. - Estándares de vías. - Para la determinación de este estándar se realizó un análisis comparativo, entre lo que determina el estándar en otras ciudades, y un indicador en tres sectores de la ciudad.; determinándose los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado.** - Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 20% del suelo urbanizable y máximo el 25% del suelo urbanizable.
- **Estándar en Suelo Urbano No Consolidado.** - Para suelos urbanos no consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 25% del suelo urbanizable y máximo el 30% del suelo urbanizable.
- **Estándar en áreas de Expansión Urbana.** - Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 30% del suelo urbanizable y máximo el 35% del suelo urbanizable.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - Para las Cabeceras Urbano Parroquiales la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 25 % del suelo urbanizable.

Art. 64. - Estándares de infraestructura. - Entendiéndose como estándares de infraestructura el referido al servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura; se ha planteado los estándares a partir de considerar el nivel de prestación de estos servicios a nivel de país; estableciéndose los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado.** - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 90% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándares en Suelo Urbano No Consolidado.** - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándares en áreas de Expansión Urbana.** - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 70% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - En las Cabeceras Urbano se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

Art. 65. - Estándares de espacios públicos. - Entendiéndose que el espacio público se refiere a suelo destinado para parques, plazas, plazoletas y todo espacio de acceso libre a la población; se ha realizado la determinación de este estándar a partir de un análisis comparativo, entre lo que determina el estándares en otras ciudades, las exigencias de espacio públicos en las normativas de diferentes documento; y datos obtenidos a partir de delimitar unas áreas en tres sectores considerados como los de mejores condiciones en la ciudad.; determinándose los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado.** - Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 7m²/hab., o 15 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándares en Suelo Urbano No Consolidado.** - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 8m²/hab., o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándares en áreas de Expansión Urbana.** - Para suelos de expansión Urbana se ha determinado un estándar de 9m²/hab., o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 20% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - En las Cabeceras Urbano se ha determinado un estándar de 7m²/hab., o 15 m²/vivienda en áreas con densidades bajas y de 8m²/hab., o 20 m²/vivienda en áreas con densidades medias; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable.

Art. 66. - Estándares urbanísticos para el suelo de protección. - Los suelos de protección en suelo urbano no podrán surtir ningún proceso de fraccionamiento o construir edificaciones, decisión de orden preventivo que permitirá evitar la consolidación de asentamientos altamente vulnerables y la ocupación de suelos de alto valor ambiental y patrimonial.

Art. 67. - Estándares urbanísticos para áreas verdes. - El estándar para áreas verdes será de 9m²/hab.; el cual se considerará tomando en cuenta el espacio público destinado a equipamiento de recreación (Parques, Plazas y Plazoletas) que tengan vegetación, así como las áreas verdes que se encuentren en las vías, que tengan una sección de 3 metro como mínimo, y los márgenes de protección de los río y quebradas.

Art. 68. - Estándares urbanísticos por tipo de equipamiento. - A parte de los m²/hab. o m²/vivienda, se han establecido unos estándares para equipamiento, referido a su tamaño de terreno por tipo de equipamiento; el cual deberá ser aplicado al momento de dejar las reservas de suelo en las planificaciones complementaria; estos estándares corresponden a las condiciones definidas por las entidades competentes.

La Normativa de equipamientos y resumen de aprovechamientos urbanísticos constan en el apartado de Anexos.

TÍTULO IV
NORMATIVA ESTRUCTURANTE
CAPÍTULO I
Componente Estructurante

SECCIÓN I
Subclasificación del Suelo Rural

Art. 69. - Suelo Rural. - La subclasificación del suelo deberá adoptar las categorías señaladas en los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS en observancia a lo previsto en su reglamento de aplicación.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

- Suelo rural de protección
- Suelo rural de producción
- Suelo rural para el aprovechamiento extractivo.
- Suelo rural de expansión urbana.

Suelo rural de protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Art. 70. - Suelo rural de producción. - Es el suelo destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Art. 71. - Suelo rural de aprovechamiento extractivo. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

Art. 72. - Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que defina la normativa secundaria.

SECCIÓN II

Componente urbanístico en suelo rural

Art. 73. - Componente urbanístico. - El componente urbanístico formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.

Art. 74. - Polígonos de intervención territorial. - Estos polígonos deberán formarse a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizó a partir de la información de partida disponible por el GADM y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo. Corresponden a áreas urbanas o rurales pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas a partir de sus características homogéneas.

Art. 75. - Tratamientos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. La LOOTUGS define los siguientes tratamientos:

- **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- **Tratamiento de desarrollo.** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- **Tratamiento de mitigación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

- **Tratamiento de promoción productiva.** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- **Tratamiento de recuperación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo, mientras que, para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación. Finalmente, para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

Art. 76. - Usos del suelo Rural. - Dentro de los Polígonos de intervención Territorial (PIT) distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio.

- Uso residencial
- Uso Agropecuario
- Uso Forestal
- Uso Acuícola
- Uso de Protección Ecológica
- Uso de Aprovechamiento Extractivo
- Uso de protección de Riesgos

Art. 77. - Compatibilidad de usos de suelo. - Cada PIT establece las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

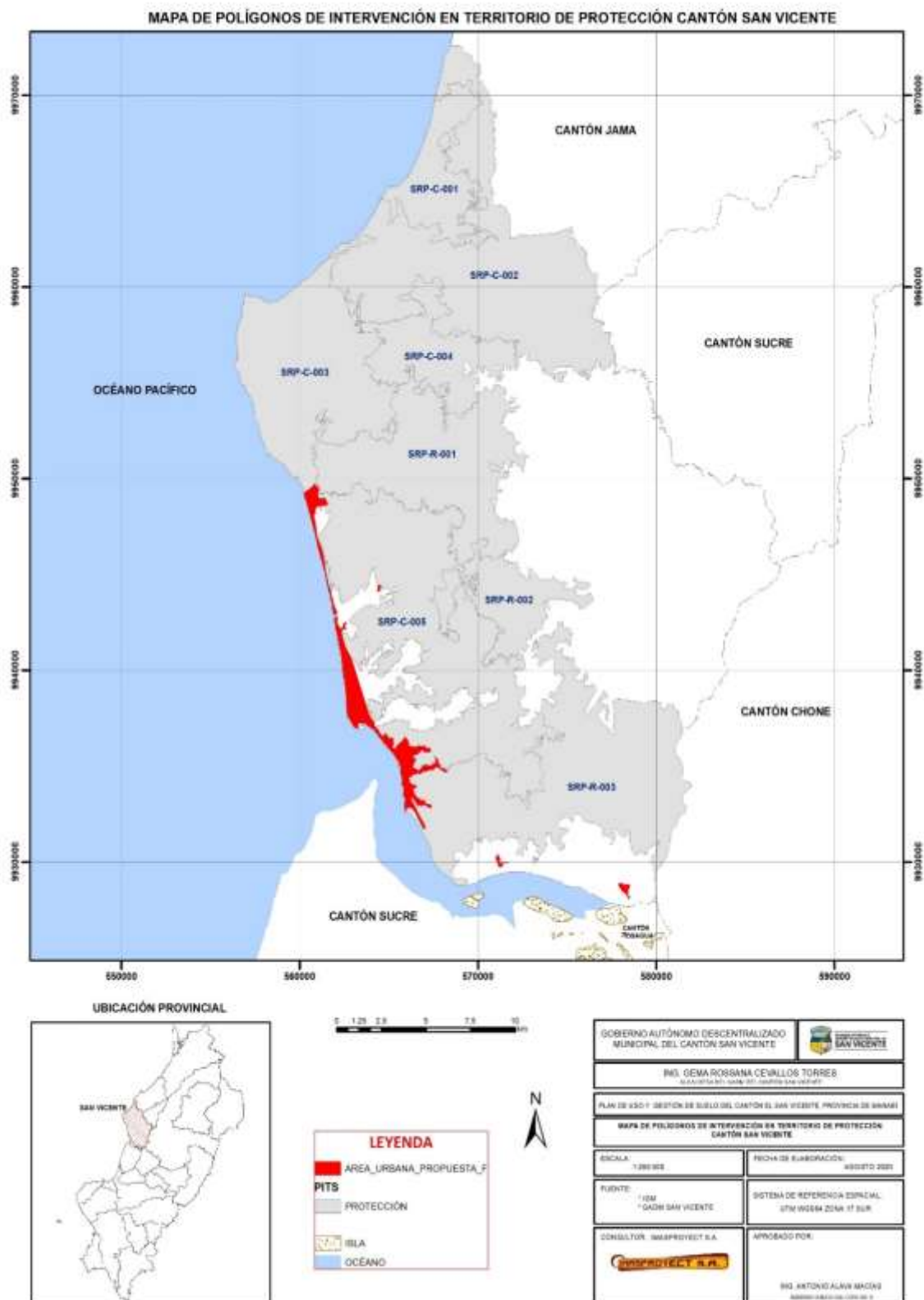
Art. 78. - Ocupación del suelo. - Cada PIT detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Para el caso del suelo rural, relacionado con las dinámicas del cantón como territorios colectivos, adjudicaciones pendientes y relacionamiento de asentamientos humanos, se definieron fraccionamientos restringidos y no permitidos.

Art. 79. - Componente urbanístico – suelo rural de protección. – De acuerdo a la normativa legal vigente, se determina para cada Polígono de Intervención Territorial, los tratamientos, usos y aprovechamientos correspondientes, que se deben respetar y cumplir.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial que son de obligatorio cumplimiento:

Cuadro No. 10.- Ficha para el suelo rural de protección, para el Cantón San Vicente.

Código	PIT	Usos					Fraccionamiento	Ocupación	Superficie (ha)
		Tratamiento	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido			
SRP-C-001	Conservación 001	Conservación	Protección Ecológica	Restauración	Aprovechamiento Forestal	Tala de gran escala	No fraccionamiento	No aplica	2180,95
SRP-C-002	Conservación 002	Conservación	Protección Ecológica	Restauración	Agricultura orgánica	Tala de gran escala	No fraccionamiento	No aplica	9467,89
SRP-C-003	Conservación 003	Conservación	Protección Ecológica	Restauración	Turismo de alto impacto	Tala de gran escala	No fraccionamiento	No aplica	6322,04
SRP-C-004	Conservación 004	Conservación	Protección Ecológica	Forestal	Turismo de alto impacto	Tala de gran escala	Fraccionamiento restringido	No aplica	2766,89
SRP-R-001	Recuperación 001	Recuperación	Protección Ecológica	Restauración	Forestal	Tala de gran escala	No fraccionamiento	No aplica	5785,87
SRP-C-005	Conservación 005	Conservación	Protección Ecológica	Restauración	Aprovechamiento Forestal	Industrial (minería)	No fraccionamiento	No aplica	9530,08
SRP-R-002	Recuperación 002	Recuperación	Protección Ecológica	Restauración	Forestal	Tala de gran escala	No fraccionamiento	No aplica	2211,03
SRP-R-003	Recuperación 003	Recuperación	Protección Ecológica	Restauración	Forestal	Tala de gran escala	No fraccionamiento	No aplica	8763,55

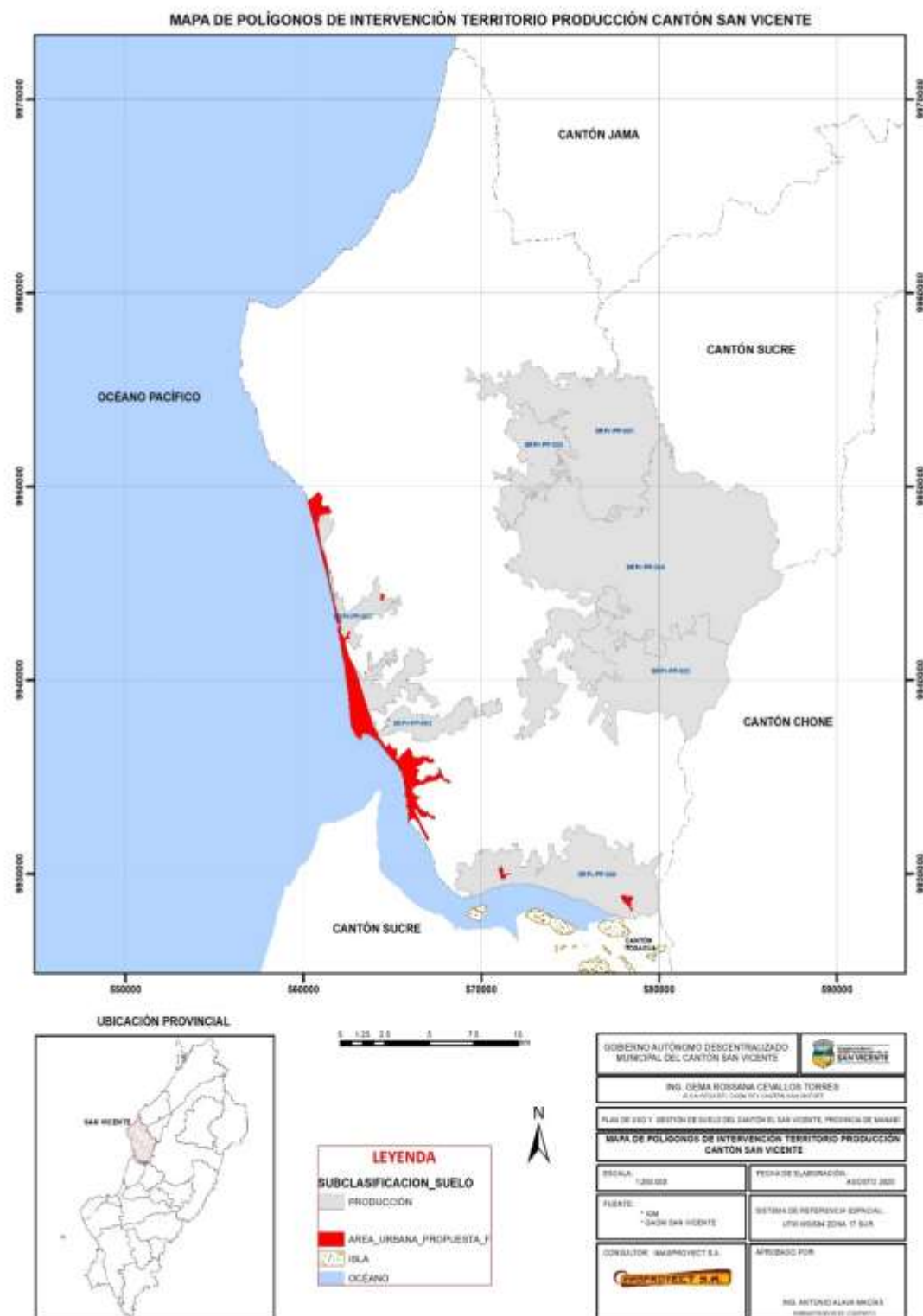


Art. 80. - Componente urbanístico – suelo rural de producción. - De acuerdo a la normativa legal vigente, se determina para cada Polígono de Intervención Territorial, los tratamientos, usos y aprovechamientos correspondientes, que se deben respetar y cumplir.

En el siguiente cuadro se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial:

Cuadro No. 11.- Ficha para el suelo rural de producción, para El cantón San Vicente.

Código	PIT	Tratamiento	Usos				Fraccionamiento	Ocupación	Superficie (ha)
			Principal	Complementario	Restringido	Prohibido			
SRPr-PP-001	Promoción Productiva 001	Promoción productiva	Agrícola, ganadería	Agropecuario	Restauración forestal	Aprovechamiento forestal	17 Ha.	Vivienda rural Aislada – mínimo 6m frente de construcción Franja 100m ancho río	4128,03
SRPr-PP-002	Promoción Productiva 002	Promoción productiva	Agrícola, ganadería	Agropecuario	Restauración forestal	Aprovechamiento forestal	17 Ha.	Vivienda rural Aislada – mínimo 6m frente de construcción Franja 100m ancho río	1267,20
SRPr-PP-003	Promoción Productiva 003	Promoción productiva	Agrícola, ganadería	Agropecuario	Restauración forestal	Aprovechamiento forestal	17 Ha.	Vivienda rural Aislada – mínimo 6m frente de construcción Franja 100m ancho río	2238,17
SRPr-PP-004	Promoción Productiva 004	Promoción productiva	Agrícola, ganadería	Agropecuario	Restauración forestal	Aprovechamiento forestal	17 Ha.	Vivienda rural Aislada – mínimo 6m frente de construcción Franja 100m ancho río.	10840,17
SRPr-PP-005	Promoción Productiva 005	Promoción productiva	Agrícola, ganadería	Agropecuario	Restauración forestal	Aprovechamiento forestal	17 Ha.	Vivienda rural Aislada – mínimo 6m frente de construcción Franja 100m ancho río.	3282,52
SRPr-PP-006	Promoción Productiva 006	Promoción productiva	Agrícola, ganadería, acuicultura	Acuícola	Restauración forestal	Aprovechamiento forestal	17 Ha.	Vivienda rural Aislada – mínimo 6m frente de construcción Franja 100m ancho río.	2751,13



Art. 81. - Componente urbanístico – suelo rural de aprovechamiento extractivo. - De acuerdo a la normativa legal vigente, se determina para cada Polígono de Intervención Territorial, los tratamientos, usos y aprovechamientos correspondientes, que se deben respetar y cumplir.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de

los polígonos de intervención territorial: no existe PIT para el Cantón San Vicente que contenga suelo rural de aprovechamiento extractivo.

Art. 82. - Componente urbanístico – suelo rural de expansión urbana. De acuerdo a la normativa legal vigente, se determina para cada Polígono de Intervención Territorial, los tratamientos, usos y aprovechamientos correspondientes, que se deben respetar y cumplir.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial: no existe PIT para el Cantón San Vicente que contenga suelo rural de expansión urbana.

SECCIÓN III

Cambio de uso de suelo

Art. 83. - Procedimiento. - De acuerdo a la normativa nacional vigente, es necesario solicitar a la Autoridad Agraria Nacional la autorización de cambio de uso de suelo, para ello, **el Acuerdo Ministerial 214 de diciembre de 2019 del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG)** determina:

***“Art. 2.- De la solicitud del cambio del uso del suelo.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente en razón de su territorio, presentará por escrito en las ventanillas únicas de las direcciones distritales o planta central de esta Cartera de Estado, la solicitud de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, dirigida al titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.*

***Art. 3.- De los requisitos.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos:*

1. Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 17 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo.

El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al artículo 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas

por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo.

El PDOT deberá incluir de manera obligatoria lo siguiente: i) Documento - Informe del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (formato doc. o pdf); ii) información cartográfica digital en formato shapefile, que identifique las categorías de ordenamiento territorial establecidas o zonificación similar.

3. Información cartográfica digital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar (formato shapefile o pdf).

4. Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional.

5. Certificado de Playa y Bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura, cuando el área solicitada para cambio de uso de suelo colinda a estas zonas.

6. Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante.

7. Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal I) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento”.

SECCIÓN IV

Art. 84. - Unidad de producción familiar-UPF. - En consideración al acuerdo ministerial 094-MAG suscrito el 27 de abril del 2017, donde se establecieron las 33 zonas agroecológicas homogéneas del litoral y la sierra determinando el calcula de la UPF; en sus anexos se define que para el cantón de San Vicente la UPF se recomienda, con el análisis de los diferentes rubros de producción agrícola, pecuaria y acuícola, como mínimo 17 (diecisiete) hectáreas.

TÍTULO V
NORMAS Y MODIFICACIONES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I
Modificaciones al Plan de Uso y Gestión del Suelo

Art. 85. - Podrán modificarse solamente las disposiciones del PUGS relativas a:

- a) Localización de equipamientos, áreas prioritarias de desarrollo urbano y las disposiciones relativas a las condiciones de edificaciones y urbanización dentro de las márgenes que establece el Capítulo.
- b) El Concejo Cantonal de ser el caso propondrá las reformas al presente Capítulo, cuya modificatoria estará sujeta a lo que prescribe el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 86. - Las modificaciones del diseño urbano permisible serán aquellas que varíen la densidad de población, distribuyéndola o incrementándola hasta el 10% de la asignada. El coeficiente de uso del suelo (CUS) y el tamaño de sus lotes, podrán variar hasta el 10% de los indicadores establecidos en el PUGS.

Art. 87. - Solo al Concejo Cantonal le corresponde interpretar en forma obligatoria las disposiciones de este Capítulo, así como acordar su modificación.

CAPITULO II
Normas para el Uso de Suelo

SECCIÓN I
Consideraciones Técnicas

Art. 88. - El funcionamiento territorial, así como la construcción de viviendas, edificios y en general cualquier tipo de construcciones, se sujetarán a las normas técnicas de Uso de Suelo y características de Ocupación del Suelo, previstas en el PUGS, Normas de Arquitectura y Normativa Nacional de la Construcción.

Art. 89. - Las normas y determinaciones de uso de suelo previstas en el PUGS se refieren a las siguientes:

- a) Clasificación del Suelo Urbano: Consolidado, No consolidado y Protección.

b) Clasificación de Suelo Rural: Producción, Conservación y Extracción.

b) Asignación de Usos de Suelo Urbano en principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

Art. 90. - Para terrenos no urbanizables el GAD Municipal de San Vicente designará una partida presupuestaria para la adquisición de los terrenos, con la finalidad de que estos espacios sean considerados como áreas de reforestación y recreación, en los cuales la Dirección de Planificación deberá elaborar la respectiva planificación, dichos terrenos no podrán ser subdivididos.

Art. 91. - Las determinaciones para la distribución espacial de la población se refieren a los siguientes:

1. Cálculo de la superficie útil por polígonos de planificación; y,
2. Asignación de densidades

Art. 92. - Las determinaciones para las características de ocupación del suelo urbano se refieren a los siguientes:

1. Cálculo de las densidades Neta y Bruta;
2. Tamaño de Lote por Vivienda;
3. Lote Mínimo;
4. Frentes Mínimos;
5. Tipo de Implantación y Retiros;
6. C.O.S;
7. C.U.S.

Art. 93. - El conjunto de planos y normativas que forman parte de la memoria técnica de PUGS, constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión urbanística del presente Capítulo.

SECCIÓN II

De la política urbana

Art. 94. - Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Polígonos de Planeamiento, se entenderá que están prohibidos.

En el caso de usos de suelo no previstos y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes sectores, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

- a) Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales y complementarios previstos para el Polígono de Planeamiento.
- b) Demandar para su emplazamiento en dicho polígono, espacios construidos cubiertos y descubiertos y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados;
- c) No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
- d) Que su funcionamiento no genere en el Polígono de Planeamiento riesgos mayores a los que generan por la naturaleza los usos previstos.

Art. 95. - Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada uno de los Polígonos de Planeamiento, deberán relocizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación se notificará a los propietarios de los establecimientos a petición de parte interesada y/o GAD Municipal de San Vicente.

Corresponderá al Concejo Cantonal establecer en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocización del establecimiento.

Art. 96. - No obstante, de lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de los establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior, acogerse voluntariamente a una Auditoría Ambiental, la cual tendrá como objetivos:

- a) Determinar el grado de cumplimiento de las normativas vigentes en materia ambiental, tanto a nivel local - incluyendo las constantes en el presente Capítulo como a nivel nacional, tales como el Código de la Salud y la Ley de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental y sus Reglamentos.
- b) Evaluar los sistemas de gestión ambiental empleados; y,
- c) Determinar la coherencia de la gestión ambiental de la empresa con la normativa vigente en la materia.

Este proceso de integración ambiental será supervisado y evaluado por el Concejo Cantonal, estableciendo en cada caso claramente los plazos para la ejecución de la Auditoría Ambiental y la implementación de su Programa de Medidas Correctoras, así como la periodicidad de la Auditoria en el futuro.

Si la Implementación del Programa de Medidas Correctoras no logra el cumplimiento de las normativas vigentes, por motivos de fuerza mayor de cualquier naturaleza no puede realizarse tal implementación; por lo tanto, se producirá la relocización del uso de suelo o establecimiento, siguiendo para el efecto las disposiciones en el artículo

anterior.

En consecuencia, la Municipalidad, a través de la Dirección de Planificación ratificará la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

La ejecución de la Auditoría Ambiental y la formulación e implantación del Programa de Medidas Correctoras, será de responsabilidad técnica y económica de los interesados.

Art. 97. - El PUGS que constituye el instrumento básico orientador del crecimiento armónico de los centros urbanos, deberá ser evaluado sistemática y periódicamente para ajustarlo a las circunstancias socio-económicas y físico-espaciales, variables en el tiempo. Dicha evaluación será a cada inicio de administración municipal, en la cual deberá hacerse una comprobación del cumplimiento de los programas y proyectos previstos para el quinquenio que termina, y elabora a su vez, los programas y proyectos para el quinquenio subsiguiente.

Art. 98. - Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de este Capítulo o en su defecto estas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de la parte interesada ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal, previos informes de la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas; y de la Dirección de Planificación.

Art. 99. - Cualquier autorización, resolución, permiso o reglamentación adoptados en contra del PUGS serán nulos.

Art. 100. - Uso del suelo para actividades extractivas. - Para toda actividad extractiva en el cantón San Vicente, el GAD Municipal extenderá el permiso correspondiente de conformidad a lo establecido en los trámites y procedimientos para uso del suelo.

Art. 101. - Pago por uso de suelo. - Las personas naturales o jurídicas, que requieran permisos para uso y gestión del suelo en el cantón San Vicente deberán realizar los trámites correspondientes y cubrir los valores previstos en la normativa municipal.

Para que se realicen los pagos de uso de suelo para el sector extractivo se procederá como se detalla de acuerdo al pago y cobro de la Ordenanza para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentran en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar, y canteras existentes en la jurisdicción del cantón San Vicente-provincia de Manabí.

Esto lo ha tomado el GADM San Vicente, con el fin de precautelar cualquier anomalía ocasionada en el uso del suelo. Y, causan daños de Impacto Ambiental y Social.

La Constitución de la República del Ecuador, en el Capítulo Segundo, al tratar en el tema de Biodiversidad y Recursos Naturales, en el Art. 395.- al referirse a la Naturaleza y Ambiente, en sus numerales 1, 2, 3 y 4, garantizan a la colectividad, con modelos de desarrollo ambientalmente equilibrados y respetuosos; con políticas de gestión ambiental; y, más disposiciones legales que serán aplicables en el sentido más favorable a la protección de la naturaleza. De igual manera en la sección segunda, cuando trata en Art. 400.- establece: “El Estado ejercerá la soberanía sobre la Biodiversidad, cuya administración y gestión se realizará con responsabilidad intergeneracional...”

La Constitución de la República del Ecuador, como norma general de las leyes nos garantiza a todos los ecuatorianos una mejor vida en los diferentes ámbitos. Y, en este caso para que no se desarrolle un mal funcionamiento de la Biodiversidad y no darle un correcto uso, repercutiría en un impacto no sólo económico sino también social.

SECCIÓN III

Normativa Específica de Uso Industrial

Art. 102. - Uso industrial. - Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Art. 103. - Usos específicos y áreas de aplicación:

- a) **Industrias de bajo impacto:** Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales de bajo impacto.

Se entiende por manufactura a la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y están integradas por manufacturas domiciliarias que comprenden las actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar.

Art. 104. - Establecimientos industriales de bajo impacto: comprende los establecimientos industriales cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales, los procesos y materiales utilizados no implican riesgos de incendio y explosión. Las actividades de bajo impacto, deben contar con medidas de prevención de riesgo de incendio, explosión y emanaciones.

- a) **Industrias de mediano impacto:** Comprende los establecimientos industriales con impacto ambiental moderado o tenue referente a ruidos, olores, humos, polvos y cuyo riesgo de incendio y explosión puedan ser controlados y reducidos mediante normas de operación especiales.

Deben excluirse los que requieran manejo de productos o sustancias inflamables o

explosivas. Las actividades de mediano impacto, están sujetas a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos, en tanto no se expida otra regulación al respecto:

- Establecer un programa de capacitación del personal en materia de prevención de siniestros;
- Cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgo contra incendio;
- Presentar un análisis y descripción sobre las instalaciones, que cubra los siguientes puntos:
 1. Marco físico natural del entorno;
 2. Actividades a desarrollarse en la instalación;
 3. Uso y cantidades de las sustancias a manejar; y,
 4. Contingencias que se pudieran presentar por el uso de sustancias de alto riesgo.

b) Industrias de alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por el manejo de combustibles o explosivos, su localización debe ser particularizada.

SECCIÓN IV

Normativa Específica de Uso de Equipamiento de Servicios

Art. 105. - Uso de equipamiento de servicios. - Destinado a actividades e instalaciones que satisfagan las necesidades de la población, garanticen el esparcimiento y mejoren la calidad de vida.

Art. 106. - Servicio públicos. - Son los que presta el Estado o el GADM de San Vicente, tales como: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos.

SECCIÓN V

Norma Específica de Uso Suelo Rural de Protección

Art. 107. - Usos de protección ecológica y conservación patrimonio Natural. - Es el designado para el mantenimiento del medio natural en áreas que no han sido significativamente alteradas por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y de equilibrio ecológico deben conservarse.

Art. 108. - Usos específicos y áreas de protección ambiental. - Son aquellas áreas de especial interés ambiental AREAS DE PROTECCION MEDIANTE LEY destinadas a usos no modificables cuya finalidad es la protección del ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de Planes de Manejo, estos se conforman con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. En este marco, se han definido como parte del suelo rural de protección del cantón San Vicente.

SECCIÓN VI

De los riesgos

Art. 109. - Riesgos. - En el territorio en general existen varias zonas expuestas a amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo, según las vulnerabilidades identificadas.

La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el GAD San Vicente, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del PUGS.

Art. 110. - Condiciones generales de edificabilidad en zonas susceptibles a amenazas naturales. - Los lotes que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la entidad responsable de la gestión de riesgo, que requieran habilitar o construir, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la Unidad encargada de la gestión de riesgos en el GAD San Vicente.
- b) Estudio de estabilidad de taludes o ladera, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: Condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
- c) Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
- d) Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.
- e) En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la

autorización a la Dirección de Planificación, previo informe favorable de la unidad responsable de la gestión de riesgos.

- f) Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.
- g) En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Dirección de Planificación a través de la Comisaria encargada del control de construcciones, certificarán la prohibición correspondiente.
- h) Deberán mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

CAPÍTULO III

Urbanización y edificación

Art. 111. - Objetivos. - El presente Capítulo tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en las cabeceras parroquiales y asentamientos en suelos rurales, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Art. 112. - Ámbito de aplicación:

1. Este Capítulo es de aplicación directa al proceso de urbanización y de edificación, entendido por tales, la acción y el resultado de construir una urbanización o edificación de carácter permanente o no, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:
 - a) Diseño de todo tipo de urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales, espacios urbanos, calles, avenidas, plazas, parques, espacios públicos, etc., diseño paisajístico y de jardinería.
 - b) Administrativo, sanitario, religioso, residencial, en todas sus formas, docente y cultural.
 - c) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones y eléctrico); del transporte terrestre, fluvial y aéreo; forestal; industrial; de la ingeniería de saneamiento e higiene.

Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, y requerirán un proyecto según lo establecido en este artículo, las siguientes obras:
 - a) Obras de edificación de nueva construcción (obras menores), excepto aquellas de relativa sencillez arquitectónica y cuyo uso no sea permanente ni de carácter residencial.
 - b) Obras de ampliación, adecuación, remodelación, rehabilitación, restauración, etc., que alteren la configuración arquitectónica de las edificaciones, entendiendo las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos de la edificación.
 - c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o inventariadas por el Patrimonio Cultural, que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico – cultural, reguladas a través de normas específicas; y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes que son motivo de protección.
3. Se consideran comprendidas en las edificaciones: las instalaciones, el equipamiento comunal, así como todo mobiliario urbano que permanezca adscrito al edificio o a la urbanización.

Art. 113. - Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanzas los propietarios y los técnicos responsables de toda edificación, urbanización o lotización que existan, o que se levanten posteriormente, se remodelen, reestructuren o modifiquen en cualquier forma, dentro del perímetro urbano de la ciudad, de las cabeceras parroquiales y más formaciones urbanas ubicadas en el territorio, las que serán determinadas y detalladas para cada caso.

CAPÍTULO IV

De las exigencias técnicas y administrativas

SECCION I

Relativos a funcionalidad seguridad y habitabilidad

Art. 114. - Requisitos básicos. - Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las

edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente Ordenanza.

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios; así como la distribución de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.

a.2) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida, el acceso y la circulación por la obra en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.

b.2) Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud, y protección del medio ambiente: Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

c.2) Protección contra el ruido: Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico: Que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las

instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

SECCION II

Exigencias administrativas

Art. 115. - Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, realizar un cerramiento, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la concesión del informe IPRUS¹, solicitud que ingresará con la respectiva especie valorada, con la firma del propietario, acompañada de la carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso, copia de la cédula de identidad del propietario, una copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Art. 116. - Análisis de la petición. - Recibida la petición, y para otorgar la certificación, la dirección de Planificación, analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- Para edificaciones: Se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado.
- Para cerramiento: Se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos el certificado detallará cotas y niveles del proyecto vial.
- Para urbanizaciones, Lotizaciones, subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento: Se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- Para otros fines: Se concederá según requerimiento del peticionario.
- Las certificaciones de la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, deberán ser emitidas en un plazo máximo de 72 horas a partir de la fecha de recepción.
- El **Informe** Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS será tramitado en la dirección de Planificación, en un plazo máximo de 72 horas.
- Para el caso de las Parroquia Rural, el término será máximo de ocho días.
- En caso de incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo será sancionado de acuerdo a la presente Ordenanza.

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación del IPRUS en el que

¹ Se anexa el formato de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS

se hará constar: Propietario o poseionario del predio, Clasificación del Suelo, Subclasificación del Suelo, Tratamiento, Uso del Suelo General, Usos del Suelo Específicos, Compatibilidades de uso, Retiros frontales, laterales y posteriores, Frente Mínimo, Predio Mínimo, COS, COST, Edificabilidad Básica, Edificabilidad Máxima, Afectaciones como Vial (de ser el caso), Riesgos Naturales (de ser el caso), Hídrica (de ser el caso), Ambiental (de ser el caso), Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso), obras de infraestructuras; y otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

SECCION III

Aprobación de planos para edificaciones

Art. 117. - Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más conformaciones urbanas, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en la dirección de Planificación la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida al Director/a de Planificación acompañado de los siguientes documentos:

- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS;
- Copias de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista;
- Comprobante de pago del Impuesto Predial del año en curso;
- Copia simple de la escritura del predio, inscrita en el Registro de la Propiedad o historial en el caso que lo amerite;
- Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza;
- Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.

Art. 118. - Presentación de los planos. - Los planos deberán sujetarse a lo que establecen las siguientes normas INEN:

- Código de práctica para dibujo de arquitectura y construcción;
- Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;
- Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas; y,
- Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo.

Art. 119. - En todos los proyectos para edificaciones se deberán hacer constar los detalles constructivos estructurales, los que obligatoriamente cumplirán con las disposiciones de las Normas de Arquitectura, Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y a las siguientes normas INEN del Código Ecuatoriano de la Construcción:

- Requisitos generales de diseño;
- Requisitos generales de diseño: peligro sísmico, espectros de diseño y requisitos mínimos de cálculos para diseño sismo resistente;
- Requisitos de diseño de hormigón armado;
- Requisitos de diseño y construcción de escaleras; y,
- Protección contra incendios.

En caso de proyectos de una unidad habitacional cuyo uso sea vivienda unifamiliar de hasta dos plantas (altura máxima seis metros desde el nivel de la acera y/o hasta un máximo de doscientos metros de construcción), el estudio estructural quedará a criterio del propietario.

Se requerirá de estudios complementarios de las edificaciones que superen los 200 metros cuadrados de construcción, los mismos que deberán ser aprobados por la Empresa Mancomunada Municipal de Agua Potable (EMMAP-EP) y la Unidad de Gestión Ambiental del GAD (encargada de la gestión del sistema de Alcantarillado), Corporación Nacional de Electricidad, Corporación Nacional de Telecomunicaciones y otros Sistemas Alternativos de Comunicación. En el caso de estudios de suelos y estructural serán revisados por un Técnico de Regulación y Control Urbano.

Art. 120. - La Dirección de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en este Ordenanza, de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará el uno por mil correspondiente a la aprobación de planos, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

Art. 121. - En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de esta Ordenanza y las Normas de Arquitectura, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibo para su rectificación o complementación.

Art. 122. - Plazo de aprobación. - La Dirección de Planificación, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de quince días calendario, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.

En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde/sa para la solución del incidente. En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

Art. 123. - Permiso de construcciones. - El permiso de construcción es el único que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Requerirá de lo siguiente:

- Solicitud en papel municipal dirigido al Director/a de Planificación.
- Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 20 % del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario.
- Formulario del permiso de construcción, suscrito por el Propietario y el Director Técnico de la Obra.
- Planos Aprobados
- Carta de pago del uno por mil sobre el presupuesto estipulado en la obra por concepto de Permiso de Construcción.
- Formulario del INEC.
- El permiso de construcción será otorgado dentro de setenta y dos horas laborables a partir de la fecha de recepción de la documentación.

Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro de centros urbanos de la parroquia rural y asentamientos, desee levantar una edificación nueva; ampliar, remodelar, restaurar o demoler una existente, deberá, de forma obligatoria, colocar pasos alternos si la ejecución de la obra implica obstaculizar la libre movilidad peatonal.

El incumplimiento de esta norma será sancionado con multa equivalente a cuatro Remuneraciones Básicas Unificadas.

Art. 124. - Una vez cumplidos los requisitos, el propietario obtendrá el Permiso de Construcción y deberá iniciar los trabajos, máximo dentro de los doce meses subsiguientes a la fecha de obtención de este permiso.

Si transcurridos los doce meses desde la fecha de obtención del Permiso de Construcción no se hubieren iniciado los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando:

Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director/a de Planificación, para edificaciones y para urbanizaciones, subdivisiones o conjuntos habitacionales.

- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS;
- Permiso de construcción original y tres copias;
- Copia de la carta de Impuesto Predial del año en curso;
- Copia de los planos aprobados;
- Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad o historial cuando el caso lo amerite.

En dicho permiso se establecerá además el tiempo máximo en el que deberá concluirse la construcción, de conformidad con el cronograma de obra presentado por el proyectista, el mismo que garantizará dentro de la planificación que las fachadas de la

obra sean terminadas dentro del plazo propuesto, que no excederá los tres años.

El permiso de construcción podrá ser revocado por el Comisario de Construcción o el Director de Planificación, previo expediente administrativo sancionador, si se verifica que los permisos o revalidaciones anteriores no hayan tenido por objeto la real continuación de la obra; es decir, que exista un escaso o nulo avance de la construcción, de manera proporcional al tiempo transcurrido. Y en este caso, además, se sancionará al propietario del bien o sus herederos, de la misma manera que para el caso de obras inconclusas señaladas en esta Ordenanza.

Las sanciones no dejarán de aplicarse en caso de transferencia de dominio del bien.

Art. 125. - Permiso de demolición. - Para el caso de las edificaciones que requieran ser demolidas, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel municipal dirigida al Director/a de Planificación a la cual se deberá adjuntar la copia de la cédula de identidad;
- b) Copia del permiso de construcción;
- c) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 100 % del avalúo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario; garantía que servirá para él subsanar posibles afectaciones.

Art. 126. - Permiso para obras menores. – El Director/a de Planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales: cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación.

Requisitos para obtención del Permiso para Obras Menores:

- Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Director/a de Planificación.
- Copia de escrituras del predio debidamente legalizadas;
- Copia de la cédula de identidad del propietario.
- Copia de la carta de pago del Impuesto Predial, del año en curso.
- Para permiso de cerramiento se presentará el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS y el respectivo diseño (línea de fábrica).
- El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días laborales.

Art. 127. - Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Planificación, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, si se incrementa su área de construcción, pagará la

tasa correspondiente a dicho exceso. En caso de obras menores que no excedan de hasta 5 % del área aprobada deberán ser comunicadas a la Dirección de Planificación.

Art. 128. - De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

SECCION IV

Aprobación de planos para urbanizaciones

Art. 129. - Aprobación de proyectos de urbanización. - Para la aprobación del Proyecto de Urbanización, el interesado presentará la solicitud dirigida al Alcalde/sa, en papel valorado y acompañada de los siguientes documentos:

FASE I

- a) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS;
- b) Carta de pago del impuesto predial urbano del año en que se solicita;
- c) Escrituras públicas del inmueble y certificado del Registro de la Propiedad liderado o historiado cuando el caso lo amerite.
- d) Copias de las cédulas de identidad y certificado de votación actualizado, del propietario y del profesional responsable.
- e) Planos de proyecto arquitectónico, características de ocupación de suelo y proyecto vertical de vías, firmados por el propietario y el profesional responsable, entregados en digital y georeferenciados.
- f) Memoria técnica del proyecto, incluyendo el plan de etapas.
- g) Planos de áreas verdes, comunales y municipales, debidamente diseñadas con el equipamiento reglamentario.
- h) Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, conferido por la EMMAP-EP y la Unidad de Gestión Ambiental del GAD.
- i) Certificado de no afectación de la Corporación Nacional Electricidad.
- j) Certificado preliminar ambiental otorgado por la autoridad competente con los documentos de respaldo.

k) Informe de factibilidad geológica, geotécnica y de riesgos, avalados por la autoridad competente.

l) El proyectista y/o propietario serán los responsables de los diversos estudios presentados al GAD Municipal de San Vicente y las consecuencias que de éstos deriven.

Art. 130. - La documentación referida en el artículo que antecede, será remitida a la Dirección de Planificación, para su revisión e informe que contendrá los aspectos técnicos favorables que cumple el proyecto. De emitirse un informe no favorable se devolverá la documentación al proyectista con las observaciones correspondientes.

El informe será revisado por la Dirección de Planificación, si cumple todos los aspectos legales, y técnicos se pondrán en conocimiento de la Comisión Pertinente que designe el Concejo Cantonal, de conformidad con la legislación vigente, para que se pronuncie e informe al Cabildo sobre su pertinencia, quienes aprobarán o negarán dicho proyecto de urbanización.

La revisión de la documentación y los informes que trata el presente artículo, deberán presentarse en orden cronológico de llegada sin alteración de ningún tipo, excepto si la causa fuere plenamente imputable al peticionario, debidamente justificada, so pena de sanción administrativa a los servidores públicos de conformidad con las leyes correspondientes.

Art. 131. - La EMMAP-EP y la Unidad de Gestión Ambiental del GAD emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un plazo de ocho días contados a partir de la fecha de recepción del trámite. En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde/sa.

Art. 132. - Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo, máximo de ciento ochenta días para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo la exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

FASE II

Para la aprobación definitiva del proyecto urbanístico, el interesado presentará la solicitud dirigida al Director/sa de Planificación acompañada de los siguientes documentos:

- Planos del proyecto arquitectónico debidamente autorizados;
- Memoria técnica del proyecto arquitectónico;

- Planos de proyectos y memorias técnicas de diseño vial y diseño de la capa de rodadura, agua potable, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario.

De ser necesarios los diseños estructurales, eléctrico, telefónico y sus alternativas; licencia ambiental otorgada por la autoridad competente con los documentos de respaldo.

Revisada la documentación se remitirá el informe por parte de la Dirección de Planificación, siendo esta última la autorizada para aprobar definitivamente el proyecto urbanístico.

Art. 133. - Con la aprobación definitiva de la urbanización, se podrá obtener el permiso de construcción previa a la cancelación del uno por mil por concepto de aprobación, permiso de construcción y la entrega de las respectivas áreas al GAD Municipal de San Vicente.

Art. 134. - Permiso de construcción para urbanizaciones. - El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por el Director/sa de Planificación, para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director/a de Planificación;
- b) Copia del Proyecto de Urbanización aprobado;
- c) Copia de la carta de pago del Impuesto predial del año en curso;
- d) Copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
- e) Copia de la cédula de ciudadanía del Propietario y del Director de la Obra;
- f) Formulario para permiso de construcción;
- g) Contrato de Construcción y/o Dirección Técnica entre el propietario y profesional, debidamente legalizado;
- h) Plan de etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo.
- i) Entrega de garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta de compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 20 % del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario.

Recibida la documentación el Director/a de Planificación, informará a la Dirección de

Obras Públicas, la Unidad de Gestión Ambiental del GAD, a la EMMAP-EP, para que designen al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de conformidad con los cronogramas de trabajo valorados de acuerdo a los planes de etapas presentados.

El Director/a de Planificación emitirá la Orden de crédito para el pago de la tasa respectiva de acuerdo al plan de etapas presentado, por concepto de permiso de construcción y derechos de supervisión de los trabajos de urbanización. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el plazo máximo de ocho días.

Art. 135. - Los propietarios, para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- Calles con pavimento rígido de hormigón; pavimento flexible con carpeta asfáltica, según diseño; y, de adoquín de piedra o de hormigón, y para la estructura de pavimentos se utilizará sub-base clase 1 o 2 según las especificaciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales;
- Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;
- Alcantarillado pluvial y sanitario. La Unidad de Gestión Ambiental del GAD coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador.
- Aceras y bordillos;
- Electrificación;
- Agua potable, la EMMAP-EP coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias.
- Se entregarán áreas verdes y espacios comunales destinados a parques infantiles y canchas deportivas con sus respectivas baterías sanitarias; debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados.
- Instalación telefónica y/o sistema de comunicación alternativos.
- Se proveerá de un área destinada a la colocación de contenedores para separación de desechos orgánicos e inorgánicos, dichos contenedores cumplirán las exigencias que el GAD Municipal de San Vicente disponga para tal requerimiento.

Todas las redes de infraestructura, por las que atravesarán las diversas líneas de conducción de energía eléctrica, telefonía, tv cable, fibra óptica, internet, gas y otros; deberán ser subterráneas dentro de los límites urbanos del cantón San Vicente, incluidas las zonas urbanas de las parroquias rurales.

Efectuada la apertura de las calles, se procurará ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajos.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por el GAD Municipal de San Vicente, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5 % del área total del terreno, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 487 del COOTAD.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por el GAD Municipal de San Vicente, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías.

Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.

Se concederá autorización para la venta de lotes de las urbanizaciones que hayan sido recibidas por el GAD Municipal mediante acta de entrega – recepción provisional.

Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado.

Art. 136. - El GAD Municipal de San Vicente podrá realizar las obras de urbanización detalladas en esta Ordenanza, siempre y cuando el proyecto sea calificado de interés social por el Cabildo, de acuerdo a los parámetros establecidos en la respectiva disposición, previo convenio suscrito con el propietario.

Art. 137. - En una urbanización aprobada, no se podrá subdividir ni realizar fraccionamiento alguno, ni alterar las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto.

Art. 138. - El frente y cabida mínima de los lotes de las nuevas urbanizaciones no podrá ser menor al establecido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En el caso de urbanizaciones y proyectos de viviendas calificado el Interés Social, se tomará como válidos los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente, por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas y que previamente el Cabildo Municipal las califique como tales.

Art. 139. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo, reglamentará, la altura de las edificaciones, el número de pisos, coeficiente de ocupación del suelo, y demás características de ocupación de suelo.

Art. 140. - Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno urbano mayor a diez lotes, destinados al uso público y privado dotados de infraestructura básica y apta para construir de conformidad con las normas vigentes.

Art. 141. - Se entenderá por subdivisión al fraccionamiento urbano hasta un máximo de diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyección. El procedimiento será llevado a cabo, verificado y aprobado por la Dirección de Planificación, debiendo constatar los requerimientos y disposiciones sobre uso del suelo y zonificaciones, establecidos en el Plan de Uso y Gestión de suelo.

Art. 142. - Cuando la totalidad del predio a subdividirse, urbanizarse o cualquier otro tipo de fraccionamiento tengan una cabida igual o inferior a mil metros cuadrados estará exento de entregar un porcentaje de terreno para área verde y comunal debiendo cancelar el valor correspondiente, de acuerdo al avalúo catastral, con estos recursos el GAD Municipal de San Vicente deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes.

En los predios que sobrepasen el área de 1.000,1 a 10.000 metros cuadrados, tendrán que entregar el 15 % para área comunal en un solo cuerpo.

En los predios donde su área supere los 10.000,1 metros cuadrados en adelante el porcentaje de área verde será del 20 % del área total.

Los predios urbanizables que superen áreas de 50.000 metros cuadrados, el área verde y comunal corresponderá al 20 % del área total del predio y se planificará de acuerdo a un proyecto integral de subdivisión, para efecto el propietario podrá urbanizar por etapas no menores a 10.000 metros cuadrados entregando progresivamente las áreas verdes y comunales, de acuerdo al proceso de urbanización.

Las áreas que se entregan al GAD Municipal de San Vicente como verdes y comunales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo a la topografía del terreno.

El urbanizador o propietario deberá respetar las directrices viales planificadas por el GAD Municipal de San Vicente.

Art. 143. - No podrán ser destinadas para equipamiento comunal y lotes municipales los afectados por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, en zonas inundables o que se presenten pendientes superiores al 30 %. Los urbanizadores respetaran los cauces naturales de ríos, Manglar,

quebradas y Humedales.

Art. 144. - Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el cruce de ríos, quebradas o presencia de Humedales, Manglares, la aportación al GAD Municipal de San Vicente se efectuará bajo las consideraciones previstas en la presente Ordenanza.

Si esta aportación cubre o supera el 8 % el porcentaje de área verde requerida, el GAD Municipal de San Vicente exigirá únicamente la aportación de área comunal y área municipal.

En caso de existir faltantes para el área verde deberá cubrir la totalidad porcentual de Ley. Para la determinación de áreas verdes, comunales y municipales se deberá cumplir lo que establece la presente Ordenanza.

Las áreas verdes y comunales de toda urbanización no podrán ser lotizadas, subdivididas ni enajenadas por el GAD Municipal de San Vicente, únicamente deberán ser destinadas a obras de equipamiento comunal a beneficio del sector y las áreas verdes potencializadas para su buen uso y mantenimiento.

Art. 145. - En los terrenos destinados, según la zonificación municipal, a usos agrícolas, forestales y ganaderos se autorizará construcciones que consistirán en una vivienda unifamiliar que propenda a la tipología rural, cuya edificación no superará los dos pisos y mantendrán un retiro mínimo de 25 metros conforme lo estipula la Ley de Caminos en vías de cualquier jerarquía.

Art. 146. - Recepción de las obras de urbanización. - Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al GAD Municipal de San Vicente, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el período de funcionamiento satisfactorio de UN AÑO se procederá a la suscripción del acta de entrega – recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: Director de Planificación, Director de Obras Públicas, Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental, Técnico Delegado de la EMMAP-EP, el Presidente de la Comisión Pertinente y el urbanizador.

El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince días a partir de la entrega de la emisión de las actas de la comisión encargada.

En caso de incumplimiento se aplicará lo determinado en el artículo de las disposiciones generales de la presente Ordenanza.

Art. 147. - La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de

Planificación, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Planificación.
- b) Actas de entrega de recepción provisional de las obras de agua potable, alcantarillado fluvial y sanitario, otorgado por la institución respectiva.
- c) Actas de recepción provisional de la Corporación Nacional de Electricidad.
- d) Acta de recepción provisional de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones y/o Sistemas Alternativos de Comunicaciones.
- e) Acta de recepción provisional de la Dirección de Obras Públicas Municipales sobre vías, aceras y bordillos.

Recibida la documentación el Director de Planificación solicitará a la Unidad de Gestión Ambiental del GAD, los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega - recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega – recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciben en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

Con el acta de recepción provisional se autorizará la suscripción de escrituras individuales y se otorgará el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS y permisos de construcción.

Art. 148. - Recepción definitiva. - Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, el GAD Municipal de San Vicente se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

SECCION V

De la cabida mínima y fajas de terreno

Art. 149. - Para efectos de enajenación, los terrenos sujetos a la jurisdicción del GAD Municipal de San Vicente considérense como lotes y como fajas particulares o municipales. Se entiende por lotes de terreno, aquellos cuya cabida permite levantar

una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos.

El frente, en ningún caso será menor de seis metros, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de cincuenta metros cuadrados, aun cuando estos no se ocupen íntegramente.

En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en lotes que no tengan por lo menos doce metros de frente, de acuerdo a la zonificación que determine el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Por fajas se entenderá las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, o pueden soportar una construcción independiente.

Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, solo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes.

Si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

Art. 150. - Cuando una faja de terreno de propiedad municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de subasta pública, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el GAD Municipal de San Vicente procederá a expedir la respectivo Ordenanza de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a juicio del Director de Planificación, sea el más llamado para adquirirla.

El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago. Para su cancelación el GAD Municipal de San Vicente podrá otorgar plazo de hasta cinco años.

El pronunciamiento de la Dirección de Planificación servirá de informe para la resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón para que sirva de Ordenanza de dominio al propietario.

Art. 151. - Los propietarios de fajas sin edificios, o edificaciones viejas que no admitieran reconstrucción, podrán ser adquiridos por el GAD Municipal de San Vicente, previo avalúo pericial, cuando no las hayan vendido a los propietarios colindantes.

Para la adquisición por parte del GAD Municipal de San Vicente la faja será declarada de utilidad pública, observando lo que para el efecto dispone el COOTAD y la Ley de Contratación Pública.

SECCION VI

Plazas, vías y espacios públicos

Art. 152. - La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del Alcalde/sa, previa la elaboración de proyectos y diseños respectivos, aprobados por el Cabildo, la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento comunal. En el presupuesto del GAD Municipal de San Vicente se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos.

SECCION VII

Zonas de protección asociados a los recursos hídricos.

Art. 153. - Los terrenos colindantes con fuentes de agua superficial como son los ríos, quebradas y sistemas lacustres, no podrán ser subdivididos o urbanizados, no se permitirá ningún tipo de construcción. El GAD Municipal de San Vicente suscribirá acuerdos de conservación y uso sostenible con los propietarios de estos predios para establecer un plan de manejo.

a) En los sectores de los ríos se han definido zonas de protección a entregar, de 100 metros a cada lado, medidas desde la línea de máxima crecida de la orilla del río, esta zona de protección puede variar en casos donde la topografía y estudios especializados lo demuestren.

b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de diez metros a cada lado, medidas desde el borde superior del talud de la actual orilla.

Mientras el GAD Municipal de San Vicente no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas de protección, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas sostenibles o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido, la extracción de materiales, acumulación de desechos, relleno de quebradas y lagunas naturales, ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

Art. 154. - Se respetarán también los siguientes márgenes de protección en los cuales no se realizará construcción alguna:

Para el caso de Derechos de vías estatales, veinticinco metros a cada lado a partir del eje de la vía conforme lo establece la autoridad nacional de transporte.

Para el caso de plantas de agua potable, cincuenta metros desde el borde de sus instalaciones.

Para el caso de plantas de procesamiento de desechos, lagunas de oxidación y rellenos sanitarios, doscientos metros desde el borde sus instalaciones.

Para el caso de líneas de transmisión del sistema interconectado de 500 KV, treinta metros a cada lado.

Para el caso de líneas de alta tensión de 138 KV, quince metros a cada lado.

Para el caso de líneas de alta tensión de 32 a 46 KV, ocho metros a cada lado.

Para el caso de tuberías matriz de agua potable, diez metros a cada lado.

Art. 155.- Se entiende por zonas costeras, la unidad geográfica de ancho variable, conformada por una franja terrestre, el espacio acuático adyacente y sus recursos, en la cual se interrelacionan los diversos ecosistemas, procesos y usos presentes en el espacio continental e insular, 15 km. desde la línea de más baja marea, incluida la franja terrestre.

Para la zona costera se respetará la ordenanza que define el “MANEJO COSTERO INTEGRADO SUSTENTABLE DEL GOBIERNO CANTONAL DE SAN VICENTE”, con sus actualizaciones de acuerdo a la normativa nacional vigente y su respectivo plan de manejo de playa y de la franja adyacente del frente marítimo del Cantón San Vicente.

Art. 156.- Se respetará el plan de manejo y la zonificación del área de conservación y uso sostenible municipal declarada mediante ordenanza denominanda “Ordenanza que crea el área de conservación y uso sostenible del cantón San Vicente”, orientada a proteger, restaurar y conservar ecosistemas frágiles y amenazados, especialmente aquellos espacios de importancia ecológica relacionados a la protección del recurso hídrico del cantón.

SECCION VIII

De la publicidad estática y antenas de comunicación

Art. 157. - Las personas que ejerzan profesión, arte o industria, los dueños de tiendas almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan o vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que, de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción, compra o venta destinados al consumo público, podrán colocar en parte visible y adosada a la pared los rótulos en que se anuncien la clase de actividad, profesión arte o negocio previa autorización de la Unidad de Control Urbano. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan al plano vertical de las paredes

Art. 158. - Colocación de Rótulos. - Para la colocación de rótulos, se solicitará la

autorización a la Unidad de Regulación y Control, que deberán precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno y sumados tendrán una dimensión que no sobrepase el 5 % del área de llenos de la fachada de la edificación.

Art. 159. - Vallas publicitarias. - La Dirección de Planificación del GAD Municipal de San Vicente establecerá los lugares donde es posible la instalación de publicidad estática sin que afecte el entorno y cause contaminación visual.

Art. 160. - El interesado sea persona natural o jurídica deberá obtener una certificación de la Dirección de Planificación previa aprobación de la valla publicitaria, para lo cual presentará el proyecto explicativo con dimensiones, ubicación y estudio del entorno. Luego cancelará la correspondiente tasa de uso de la vía pública y dejará el 20 % del espacio útil de la valla para promocionar al GAD Municipal de San Vicente o mensajes culturales.

Art. 161. - Para el caso de las vallas de 18 m² o más, esas deberán tener una distancia mínima entre valla publicitaria de 800 metros; además se establecerán las dimensiones y características constructivas de ella de tal forma que la altura mínima de la base inferior de la publicidad sea de 6.50 metros.

Art. 162. - Las vallas publicitarias alentarán el conocimiento de mensajes positivos, no podrán contener publicidad que atente contra el bienestar y pudor de los habitantes, menos aún atentatorios contra los principios, valores, promoción de la violencia e inequidad de género; así como no se podrá incluir publicidad de bebidas alcohólicas y cigarrillos, y todo tipo de propaganda de orden político y religioso.

Art. 163. - El permiso para la colocación de vallas publicitarias es de un año renovable y para el pago se establece el siguiente monto.

Se toma como base el valor de una remuneración básica unificada (RBU) por la utilización de la vía pública, para un área de 9 m² o menos de valla publicitaria y por cada metro cuadrado más, se pagará un monto estipulado del 12.5% de una RBU.

Para el permiso de colocación de paletas publicitarias, la tasa correspondiente será igual al valor de la base de las vallas publicitarias, y la distancia entre paleta y paleta no será menor a 100 m.

Para renovar el permiso de vallas y paletas publicitarias la Dirección de Planificación verificará si la empresa publicitaria cumplió con los requisitos exigidos en el contrato.

Se prohíbe el subarrendamiento.

Art. 164. - Los pagos se realizarán en la Unidad de Recaudación del GAD Municipal de San Vicente y con la carta de pago se obtendrá el permiso correspondiente por parte

de la Dirección de Planificación.

Art. 165. - Los dineros recaudados pasarán a formar parte del Fondo del Área Social del GAD Municipal de San Vicente y servirán para financiar proyectos y actividades de esta naturaleza.

Art. 166. - Las empresas que coloquen las vallas, serán las responsables del mantenimiento permanente de las mismas, caso contrario serán retiradas por el GAD Municipal de San Vicente sin perjuicio de la sanción legal y el retiro será a costa del infractor.

Para el caso de las empresas y/o propietarios de las vallas y paletas publicitarias que las coloquen sin la autorización municipal, o aquellas que incumplan con el mantenimiento de las mismas, estarán sujetos a una multa de cinco salarios básicos unificados.

Art. 167. - La empresa que coloque las vallas publicitarias deberá presentar al GAD Municipal de San Vicente un seguro de vida por daños a terceros, el mismo que será renovable por cada actualización de los permisos.

Art. 168. - Requisitos para la colocación de antenas de comunicación. - Para la aprobación de la colocación de antenas de comunicación a excepción de las antenas domiciliarias de televisión, el interesado presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde/sa;
- b) Copia de escrituras del predio debidamente registrado y/o contrato de arrendamiento;
- c) Copia de la carta del impuesto predial del año vigente;
- d) Copia de la cédula del propietario;
- e) Estudio de impacto ambiental;
- f) Fotografía del inmueble;
- g) Pago de la tasa por ocupación de suelo.

Art. 169. - La empresa y/o propietario del inmueble que permita la instalación de las antenas de comunicación, serán los responsables del mantenimiento permanente de las mismas, caso contrario serán retiradas por el GAD Municipal de San Vicente, sin perjuicio de la sanción legal y retiro a costa del infractor. El diseño de las antenas deberá ser de tal manera de que se integre a su entorno arquitectónico.

Art. 170. - El permiso para la colocación de Antenas de Comunicación es de un año

renovable, y para el pago de la tasa respectiva se establece el siguiente monto:

Se toma como base el valor de 2 RBU, por ocupación del suelo, en antenas de uno a diez metros de altura, y por cada metro de incremento en su altura se pagará 15% de un RBU.

Para renovar el permiso de la instalación de antenas de comunicación la Dirección de Planificación verificará si la empresa cumplió con los requisitos exigidos en el permiso.

En caso de incumplimiento a la presente disposición la persona natural o jurídica pagará el doble del valor del previsto en el párrafo anterior de este artículo observando lo dispuesto para el diseño arquitectónico de las mismas, caso contrario se procederá al retiro **inmediato**.

Art. 171. - Prohíbese la colocación de antenas de comunicación en el sector que comprende el polígono de Conservación, salvo el caso de instituciones públicas o privadas que justifiquen su instalación para servicio colectivo.

SECCIÓN IX

Inclusión para la accesibilidad universal

Art. 172. - La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables para las personas con capacidades especiales.

Art. 173. - Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público.

Art. 174. - Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, la Dirección de Planificación exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN sobre la accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dictaren a futuro.

El GAD Municipal de San Vicente negará la autorización de ejecución de los trabajos y de haberse iniciado ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistirse en el desacato dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción entre tres y cinco salarios básicos unificados.

Art. 175. - El GAD Municipal de San Vicente deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a los discapacitados, para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas. La Dirección de Planificación proporcionará normas técnicas que se requieran.

Art. 176. - Las instalaciones edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Dirección de Planificación determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere la presente Ordenanza.

SECCIÓN X

Prevención y Protección

Art. 177. - Construcciones sismo resistentes. - Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones de las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC), específicamente la Normativa Técnica referente a la Seguridad Estructural de las Edificaciones; elaborado por MIDUVI y la Cámara de la Industria de la Construcción y esta Normativa, debiendo además observarse lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismo resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras; y,
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa informático utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. 178. - Protección contra incendios.- Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta Normativa y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

SECCION XI

Cobertura vegetal, Fauna, Elementos Naturales y Sitios Arqueológicos

Art. 179. – Cobertura vegetal en áreas no ocupadas por edificios. – Los predios no ocupados con edificación deberán tener cobertura vegetal en al menos setenta por ciento de esa área, deberá contar obligatoriamente con mantenimiento periódico. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades articulará la gestión para la implementación de sistemas agroforestales y huertos.

Art. 180. - De los bosques, vegetación y maleza. - La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

Art. 181. - Gestión del paisaje. - Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Art. 182. - Taludes. - Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el

talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Art. 183. - Quebradas. - Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de 10 metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las unidades de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base del informe de la Dirección de Planificación, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

- a) En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15 m.
- b) En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m.; y,
- c) En caso de que no exista declive y el borde superior no pueda ser determinado con precisión la franja de protección será de 6 m.

Art. 184. - Fauna. - Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Art. 185. - Aguas subterráneas. - Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc. Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección de Obras Públicas, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes

garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Art. 186. - Vertidos líquidos. - Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Art. 187. - Sanciones a la degradación del ambiente. - Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, áreas verdes, área comunal y área de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Obras Públicas los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%.

Art. 188.- Áreas que constituyen sitios paleontológicos, arqueológicos e históricos. - Las áreas paleontológicas, arqueológicas, históricas y ecológicas que se delimiten dentro de la circunscripción del cantón San Vicente, de acuerdo a planos y zonificaciones levantados para el efecto; serán consideradas zonas que se determinan para proteger el sitio monumental y su entorno natural y paisajístico con la finalidad de vigilar el uso y ocupación del suelo y controlar el proceso urbanístico acelerado; así como, proteger y precautelar las evidencias paleontológicas, arqueológicas e históricas que se puedan determinar en estas áreas, de agentes depredadores y destructores de la riqueza científica in situ que urge preservar y conservar para que nos faculte establecer la política de defensa de nuestra identidad, ancestralidad, etnicidad e historicidad de la territorialidad cantonal y provincial.

Para este efecto se aplicará lo dispuesto en la zonificación y usos definida en la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo en todas las áreas que constituyen sitios paleontológicos, arqueológicos e históricos, así como elementos naturales de protección ecológica de las áreas de incidencia y circundantes del cantón San Vicente, y sus actualizaciones de acuerdo a la normativa nacional vigente.

SECCION XII

Cementerios y Criptas

Art. 189. - Ubicación. – Las nuevas construcciones de cementerios deberán localizarse fuera del perímetro urbano, en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad. Estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Art. 190. - Cálculo. - Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art. 191. - Planificación. - Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias; y,
- b) Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.

Art. 192. - Tratamiento de áreas verdes. - Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

Art. 193. - Aprobación. - para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Planificación deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta

normativa, y contar con el informe de la Coordinación de Salud del Distrito.

SECCION XIII

Explotación de Áridos y Pétreos

Art. 194. - Competencia. - El control y autorización de explotación de material pétreo se sujetará a las Leyes de la materia y la ordenanza respectiva.

SECCION XIV

De los Organismos de Regulación y Control

Art. 195. - Constituyen instancias de regulación y control urbano las siguientes:

- a) La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GADM San Vicente;
- b) La Dirección de Planificación; y,
- c) La Comisaría Municipal de Construcciones.

Art. 196. - La Comisión de Planificación se reunirá previa convocatoria, estará presidida por el Concejal electo dentro de la comisión de Planificación: en todas las sesiones de la Comisión de Planificación, intervendrán el director del Departamento de Planificación y el funcionario de Ordenamiento Territorial en calidad de técnicos con voz informativa.

Art. 197. - Son deberes y atribuciones de la Comisión de Planificación del GADM de San Vicente, a más de las establecidas en la Ordenanza de funcionamiento del Concejo Municipal las siguientes:

- a) Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza;
- b) Aprobar los proyectos municipales que deban ejecutarse en la jurisdicción, tales como equipamiento comunal, diseño de vías urbanas, entre otros;
- c) Aprobar los proyectos de edificaciones, que por su magnitud requieran de estudios complementarios;
- d) Establecer lineamientos para la formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios.
- e) Emitir informes, pronunciamientos y absolver consultas relacionadas a su función;
- f) En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño, o no contribuye al embellecimiento, la Comisión de

Planificación, hará saber el particular al Alcalde o Alcaldesa, quién dispondrá al Comisario Municipal de Construcciones, para que proceda a demolerlo, luego de agotado el procedimiento previsto en esta ordenanza;

g) Las demás previstas en esta ordenanza, o que le sean dispuestas.

Todas las facultades establecidas en el presente artículo, las trasladarán mediante Resolución al seno del Concejo en pleno, que será el órgano que ratifique o niegue sus Resoluciones.

Art. 198. - La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GADM San Vicente, propondrá normas especiales para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos de zonas de gran valor artístico paisajístico y urbanístico, no contemplado en la presente ordenanza, al pleno del Concejo Municipal.

Art. 199. - El/la secretario/a de la Comisión de Planificación informará en forma oportuna a los interesados sobre el trámite de sus solicitudes.

CAPÍTULO V

Reglas Relativas a la Transferencia de Inmuebles públicos

SECCION I

De la Transferencia de Lotes Urbanos

Art. 200. - Los interesados en transferir lotes urbanos habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento;

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa pidiendo autorice la transferencia de dominio;
- b) Copia de la Escritura Pública;
- c) Certificado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad;
- d) Plano del lote Obtenido en la Dirección de Planificación con su respectivo certificado de pago;
- e) Certificado de Avalúos y Catastros;
- f) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS; y,
- g) Certificados de no adeudar al Municipio del comprador y vendedor.

Art. 201. - Recibida la documentación y si cumple con todos los requisitos exigidos, se remitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros quien emitirá en informe favorable sobre la transferencia y remitirá a Alcaldía para la autorización respectiva.

SECCION II

De la Transferencia de Lotes públicos Rurales

Art. 202. - Los interesados en transferir lotes rurales habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa pidiendo autorice la transferencia de dominio;
- b) Copia de la Escritura Pública;
- c) Certificado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad;
- d) Plano del lote Obtenido en la Dirección de Planificación con su respectivo certificado de pago;
- e) Certificado de Avalúos y Catastros;
- f) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS; y,
- g) Certificados de no adeudar al Municipio del comprador y vendedor.

SECCIÓN III

De la Rectificación en las Mediciones de los Predios

Art. 203. - La rectificación de medición de los predios procederá por errores en la medición, por errores de tipeo y que se hayan protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Art. 204. - La Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, es competente para recibir toda solicitud encaminada a corregir errores en la medición de la superficie de los predios.

Art. 205. - Requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación de revisión de errores de medición o de tipeo en su predio;
- b) Copia de la Escritura Pública del predio donde se detectó el error;
- c) Certificado de Gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad;
- d) Plano del lote materia del error de medición o de tipeo firmada por un profesional Ing. Geógrafo y/o afines;
- e) Certificados de no adeudar al Municipio de los solicitantes;
- f) Copia de las cédulas de identidad del solicitante y de sus colindantes; y,
- g) Acta o acuerdo del solicitante y sus colindantes.

Art. 206. - Recibida la solicitud el Director de Planificación dispondrá la verificación del

predio conforme a las características de los planos y de ser procedente presentará informe favorable a la Comisión de Planificación del Concejo.

Art. 207. - El Concejo en Pleno emitirá la Resolución de corrección de los errores de medición o de tipeo.

Art. 208. - Con la Resolución del Concejo, el solicitante deberá hacer la Escritura Modificatoria e inscribirle en el Registro de la Propiedad.

Art. 209. - Con la Escritura Pública, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad, el solicitante registrará los nuevos datos en la Jefatura del Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

TÍTULO VI GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I Vivienda y Hábitat

Art. 210. - En el cantón San Vicente se determina en su propuesta el Programa de Hábitat y Vivienda el proyecto de Construcción de viviendas de interés social en los sectores vulnerables del cantón, cuyos lineamientos se ajustarán a los siguientes objetivos en el PUGS.

Art. 211. - Vivienda de Interés Social. - De acuerdo a la LOOTUGS, "...es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad...". El ente rector de vivienda y hábitat a nivel nacional, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley ha generado los parámetros y procedimientos para regular el acceso, financiamiento y construcción, tanto en Vivienda de Interés Social como Vivienda de Interés Público, recogidos en los distintos acuerdos ministeriales.

Como competencia de los GAD municipales, el Plan de Uso y Gestión del Suelo como primera acción ha procedido a identificar suelos y políticas de acceso al suelo. Las áreas identificadas de preferencia se han localizado en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, que provienen en su mayoría de las reservas de suelo establecidas en la planificación aprobada por el Concejo Cantonal en años anteriores.

Art. 212. - Tamaño de la Vivienda. - Para definir la unidad mínima de vivienda se tomarán en cuenta varios razonamientos, como son el número de personas, dimensiones mínimas por ambientes, condiciones de habitabilidad, confort en la

vivienda y bibliografía especializada. La Pandemia por COVID- 19, ha conllevado reflexiones sobre la calidad de la vivienda y el confort, la necesidad de espacios iluminados de forma natural, con corrientes de ventilación y de dimensiones apropiadas, mejora la calidad de vida durante el confinamiento y previene enfermedades tanto físicas como psicológicas.

Es indispensable enfocar a la vivienda como el espacio de estudio y de trabajo, considerando que se ha dado un cambio tecnológico y posiblemente muchos de estos cambios se mantendrán en el futuro.

De acuerdo a los lineamientos del MIDUVI, el segmento 1 de VIS, tiene una tipología de vivienda general obligatoria, pero para los segmentos 2 y 3, el promotor podrá proponer tipologías que cumplan con los parámetros establecidos, pero que podrán optar por materiales y diseños acordes al territorio y al clima donde se emplazará el proyecto.

Art. 213. – Tipologías. – Se muestra el detalle de las unidades habitacionales propuesto:

1. Unifamiliares

Cuadro No. 12. – Tipología de viviendas, PUGS SAN VICENTE, 2020.

PB DPT. 1	
	ÁREA
Hall Ingreso	3,85
Sala / Comedor	14,46
Cocina	8,73
Dormitorio 1	9,61
Dormitorio 2	7,88
Dormitorio 3	8,10
Baño	5,67
TOTAL	58,30

Fuente: MIDUVI 2018.

2. Cuatro Departamentos de tres dormitorios

Cuadro No. 13. - Tipología de viviendas, PUGS San Vicente, 2020.

PB DPT. 1 y 2		PA DPT. 3 y 4	
	ÁREA		ÁREA
Hall Ingreso	3,74	Balcón	3,88
Sala	8,10	Sala	11,40
Comedor / Cocina	14,69	Comedor / Cocina	10,38
Dormitorio 1	9,23	Dormitorio 1	9,23

Dormitorio 2	7,59	Dormitorio 2	7,59
Dormitorio 3	7,78	Dormitorio 3	7,78
Baño	5,64	Baño	5,64
Lavado y Secado	6,36	Lavado y Secado	6,36
TOTAL	63,13	TOTAL	62,26

Fuente: MIDUVI 2018.

3. Vivienda Interés Social. - Como competencia de los GAD municipales, el Plan de Uso y Gestión del Suelo como primera acción ha procedido a identificar suelos y políticas de acceso al suelo. Las áreas identificadas de preferencia se han localizado en suelo urbano como son las zonas de: Canoa, Briceño, Nuevo Briceño, San Vicente, Portovelo y Salinas; y en el suelo rural del cantón San Vicente.

Art. 214.- Lineamientos para Vivienda de interés social: Se identifican cinco iniciativas que las iniciativas públicas o privadas pueden intervenir, de acuerdo a su mejor alternativa.

- a. Primera iniciativa:

Propiciar en proyectos VIS-VIP municipales, mixtos o privados, viviendas de diversos segmentos con mezcla de tipologías, viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, de tal forma que se oferten soluciones habitacionales de valores diferenciados, accesibles y dirigidos a estratos socioeconómicos diversos, en las condiciones de financiamiento y segmentación que señala el ente rector.

Se considerarán los siguientes porcentajes para la implementación de proyectos:

- Proyectos VIS: Primer segmento 5% - Segundo segmento 30% - Tercer Segmento 65%
- Proyectos VIS - VIP: VIS 25% (en cualquier segmento) - VIP 75%

- b. Segunda iniciativa:

Considerar un porcentaje del área de construcción del proyecto para usos mixtos comerciales o de servicios. Esta iniciativa tiene dos alternativas:

- Establecer áreas exclusivas dentro del proyecto para usos mixtos o complementarios, que no superen el 10% de metros cuadrados de construcción permitidos.
- La tipología deberá considerar un diseño de vivienda progresiva que permita en el área libre de terreno, implementar la vivienda

productiva. La ampliación se la podrá realizar con Incentivo del Estado.

c. Tercera iniciativa:

El GAD Municipal de San Vicente a través del ente gestor de suelo, pondrá a disposición de la población proyectos de Vivienda de Interés Social en arriendo con opción de compra. De preferencia estas viviendas se construirán en predios municipales ubicados en áreas consolidadas de la Ciudad. Así mismo el sector privado o los proyectos mixtos, dispondrán de acuerdo al segmento VIS autorizado, Viviendas en arriendo con opción de compra, bajo las condiciones que establece la norma.

d. Cuarta iniciativa.

La Vivienda de Interés Social y Pública, debe ser de calidad, emplazada en entornos plenamente dotados y servidos, es decir en zonas que garanticen conectividad con sistemas de transporte, acceso a equipamientos, infraestructuras, aglomeraciones comerciales y fuentes de empleo. Estos parámetros serán medidos para la aprobación de proyectos.

e. Quinta iniciativa.

Establecer regulaciones que permitan la intervención pública y privada en el mercado de vivienda y mercado de suelo, que contribuyan a frenar las prácticas especulativas que finalmente encarecen el costo de las viviendas.

- Derecho de adquisición preferente: mediante el proceso establecido en este Plan, a partir de 1 año de aprobado este proceso, la Dirección de Planificación, conjuntamente con la Jefatura de Avalúos y Catastros, deberán identificar aquellos predios que serán sujeto de este instrumento.
- Generar un banco de suelos, para lo cual se debe actualizar la base catastral de los predios de propiedad municipal que potencialmente pueden receptor este tipo de programas de vivienda.
- Contar con un inventario de viviendas deshabitadas, que puedan ser susceptibles de mejoras, que se encuentren ubicadas dentro del área de actuación para ampliar la oferta de vivienda. Serán sujeto de declaración de utilidad pública y expropiación en caso de que, en el plazo de un año, luego de la promulgación de la ordenanza que regule este procedimiento, no hayan sido ocupadas con usos residenciales.

Art. 215.- Zonas Especiales de Vivienda de Interés Social (ZEIS).- Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de

vivienda de interés social y destinado para la reubicación de personas que se encuentran en zonas de riesgo.

Los planes parciales y demás planes urbanísticos complementarios, podrán definir nuevas ZEIS, donde el suelo vacante sea mayor al 50% de su superficie total.

Art. 216.- Acceso al suelo para vivienda de interés social

De manera que se garantice la diversificación de la vivienda y su localización en suelo urbano consolidado o no consolidado que posea por lo menos dotación de servicios básicos, los proyectos privados de urbanización para uso residencial deberán destinar hasta un 10% a vivienda de interés social, que será enajenada bajo los parámetros que establece el ente rector de hábitat y vivienda. El segmento de VIS será seleccionado por el promotor.

Las actuaciones sujetas a esta norma serán aquellas en las que se proyecte la construcción de 10 o más unidades de vivienda.

Para el suelo rural de expansión urbana, se deberá realizar planes parciales cumpliendo los estándares establecidos en este Plan.

Para el suelo afectado para Vivienda de Interés Social, se aplicará el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública con el respectivo Anuncio del Proyecto; o será sujeto de Derecho de adquisición preferente para el caso que se pretenda optar por el Derecho de Superficie.

Para provocar impactos económicos favorables, el gestor de suelo municipal podrá asociarse con promotores urbanísticos, públicos o privados, conformar consorcios y compañías mixtas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. En todos estos casos, el Directorio de la Empresa establecerá los lineamientos y condiciones generales aplicables a la Empresa y a sus asociados a los que se sujetará la iniciativa inmobiliaria, que podrá realizarse en suelo público o privado.

Art. 217.- El mejoramiento integral de sectores y la producción social del hábitat.

La ciudad de San Vicente no es ajena a la realidad de la situación precaria de los barrios de la periferia, ONU Hábitat para lograr ciudades más equitativas y sostenibles establece la estrategia “ciudades integradoras, para esto es necesario integrar los derechos humanos al desarrollo urbano, teniendo en cuenta la oferta de viviendas y la mejora de los barrios marginales para asegurar la integración social y tratar de eliminar la brecha urbana”.

Art. 218.- Viviendas en suelos rurales. Previo a la construcción de cualquier tipo de vivienda en suelo rural productivo se deberá contar con el IPRUS- Informe predial de regulación del uso de suelo, requisito indispensable antes de ejecutar la obra.

Se propone disminuir el déficit cualitativo de las viviendas rurales en el suelo destinado para asentamientos humanos agroproductivos, a través de programas de saneamiento ambiental y la dotación de servicios de saneamiento adecuado y agua segura.

Se plantea además fortalecer los usos productivos a través de la aplicación de herramientas de gestión del suelo rural basadas en modelos de gestión exitosos; la regulación en la construcción

de viviendas rurales y viviendas campestres o quintas vacacionales y la determinación de condiciones de uso y aprovechamiento claras que incentiven usos productivos.

CAPITULO II

Instrumentos de Gestión

Art. 219.- Gestión del suelo: La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Art. 220. - Cargas: Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorios de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.

Los pagos de las cargas 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.

Art. 221.- Beneficios: Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios.

Art. 222.- Instrumentos de gestión del suelo: Son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario

para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal.

La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones de la presente Ordenanza y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

SECCIÓN I

Distribución equitativa de cargas y beneficios

Art. 223.- Instrumento por la distribución equitativa de las cargas y los beneficios: Es aquel que 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.

Art. 224.- Unidades de actuación urbanística: Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante en la presente Ordenanza o mediante 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. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios

producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

SECCIÓN II

Intervención en la morfología urbana y estructura predial

Art. 225.- Instrumentos para Intervenir la morfología urbana y la estructura predial:

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial o 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 el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Art. 226.- Reajuste de terrenos: El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y 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 lineamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Art. 227.- Integración inmobiliaria: La 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.

Se podrá aplicar la integración inmobiliaria sin una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 228.- Fraccionamiento, partición o subdivisión: El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades

de actuación urbanística.

Se podrá aplicar este instrumento sin una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 229.- 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.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

SECCIÓN III

Mercado de suelo

Art. 230.- Instrumentos para regular el mercado de suelo: Estos instrumentos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Estos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y el banco de suelo.

Art. 231.- Derecho de adquisición preferente: Es la facultad reconocida a favor de la administración municipal, 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.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Art. 232.- Declaración de desarrollo y construcción prioritario: Conciste en la determinación de zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o 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.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Registro de la Propiedad.

Art. 233.- Declaración de zonas especiales de interés social: Consiste en la declaración de 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, deban 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.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente proceda a su expropiación, a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Art. 234.- 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.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros municipal y al Registrador de la Propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros municipal, a los propietarios de los predios afectados y al Registrador de la Propiedad.

Art. 235.- Derecho de superficie: Se refiere 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.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social y suelos declarados como zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Art. 236.- Banco de suelo: Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y reglamentos.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Estos podrán transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

SECCIÓN IV

Financiamiento del desarrollo urbano

Art. 237.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano: Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general por medio de la concesión onerosa de derechos:

Art. 238.- Concesión onerosa de derechos: Tiene como finalidad, garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizando la concesión

onerosa de derechos para:

1. La transformación del suelo rural en urbano;
2. Lo transformación del suelo rural en suelo rural de expansión urbana;
3. La modificación de los usos del suelo; y.
4. Autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Estos, se podrá autorizar solo en aquellos polígonos de intervención territorial que se determinen en la presente Ordenanza o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será Inválido.

Para la concesión onerosa se exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos, una participación justa de la administración en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con la finalidad de incentivar la construcción de viviendas de interés social o de renovación urbana, se podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Art. 239.- Del pago: Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en dinero o en especie como:

1. Suelo urbanizado
2. Vivienda de interés social
3. 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.

SECCIÓN V

Gestión del suelo de asentamientos de hecho

Art. 240.- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho: Son

mecanismos que permiten la ordenación del territorio y la regularización de asentamientos humanos caracterizados por la forma de ocupación del territorio, que no ha considerado el planeamiento urbanístico, que se encuentra en zonas de riesgo, presenta inseguridad jurídica respecto a la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Art. 241.- Declaración de regularización prioritaria: Consiste en la determinación de zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización físico y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo o favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

CAPITULO III

Comisaría de construcciones

Art. 242.- Creación: La Comisaría de construcciones se concibe como una Unidad de control de perfil técnico, jerárquicamente dependiente a la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación, se crea a partir de la modificación a la estructura orgánica y funcional del GAD Municipal de San Vicente.

Art. 243.- Comisario de construcciones: Es un funcionario con perfil tercer nivel en las ramas de la construcción, de preferencia Arquitecto o Ingeniero Civil, nombrado por la máxima autoridad del GAD Municipal de San Vicente.

Art. 244.- Responsabilidades: El Comisario de construcciones será la autoridad encargada del control de todas las construcciones que se ejecutan en el territorio cantonal, sin distingo del sector urbano y/o rural. Su responsabilidad abarca a las construcciones desde la ejecución posterior a los permisos otorgados por el ente rector (GADMSV), con especial énfasis en la regulación y control de construcción sin los permisos pertinentes, de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus ordenanzas complementarias, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás leyes afines, dependerá de la Dirección de Planificación, sin embargo actuará con autoridad propia e independiente para el desarrollo de sus funciones; para lo cual, contará con el respaldo de la Policía Municipal previo coordinación y conocimiento del Comisario Municipal.

En el Juzgamiento que deba hacer el Comisario de construcciones, se observarán las normas previstas en la Constitución de la República del Ecuador, los procedimientos previstos expresamente en la Ley y las Ordenanzas Locales.

Art. 245.- Atribuciones del Comisario de construcciones: sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico Funcional, las siguientes:

- Facultad para realizar verificaciones en obra, durante el inicio, intermedio y final de la construcción, certificando el cumplimiento de la planificación constructiva aprobada.
- De ser necesario ordenar la demolición de construcciones clandestinas que atenten contra la seguridad humana, infrinjan normas de construcción, o afecten el ornato de la ciudad y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, previo informe técnico para su trámite legal correspondiente y respetando el debido proceso.
- Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a la demolición por medio de multas, cuando según el informe técnico amenace ruina de acuerdo al NEC 11, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y demás leyes afines. Así como si causara daños colaterales a terceros.
- La demolición de edificios construidos en contravención a las ordenanzas locales vigentes al tiempo de su edificación no dará derecho a indemnización alguno. Para proceder a la demolición, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a través de la comisaria de construcciones seguirá el trámite conforme a lo señalado en los Arts. 401, 403 y 410 del COOTAD.
- Decomisar todo el material de construcción que se halle en la vía pública sin el debido permiso de ocupación.
- Retirar las herramientas utilizadas en los trabajos de construcciones, que no cuenten con los permisos municipales respectivos, previos inventarios; hasta que sean legalizados y se sujeten a las ordenanzas municipales. Sin perjuicio de la sanción respectiva que se origine.
- Sancionar a los propietarios infractores que se encuentren realizando trabajos varios sin los permisos municipales.
- Sancionar a los infractores de las ordenanzas municipales que fueren notificados con apego a lo señalado en los Arts. 395, 396, 400 y 401 del COOTAD y Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador. Sin perjuicio de emitir resolución correspondiente considerando la rebeldía:
- Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; y
- Establecer sistemas de control que permitan una eficaz labor de la Comisaría de Construcciones dentro de la jurisdicción cantonal.

- Cumplir todas las disposiciones emanadas por el señor Alcalde/sa, Concejo Municipal y Dirección de Planificación siempre y cuando estén enmarcadas en la Ley, Ordenanzas, reglamentos y demás normas pertinentes.
- Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcción al margen de las disposiciones legales y aplicables al caso, la demolición, derrocamiento de lo ilegalmente construido, la restitución de la construcción derrocada al estado original, de acuerdo a la Ley de Patrimonio que rige en los bienes inmuebles inventariados, sin perjuicio de la acción penal.
- Cuando el Comisario de Construcciones tenga conocimiento de que se ha cometido algunas contravenciones, mandará a notificar a los infractores para su respectivo juzgamiento o actuará directamente de conformidad con el COOTAD y Ordenanzas Municipales.
- La notificación lo realizará de conformidad con lo dispuesto en el Art. 73 y 74 del código de procedimiento civil, que trata de la citación y notificación, en la boleta se deberá hacer constar el motivo de la notificación.
- Determinada por el comisario de construcciones la existencia de la infracción, substanciará el proceso para el juzgamiento de contravenciones de acuerdo al COOTAD.

Art. 246.- Procedimientos: sin perjuicio de las sanciones determinadas en la normativa, el procedimiento previo es el siguiente:

- Primera citación. Se entrega una boleta suscrita por el Comisario de construcciones, cuando se comete infracciones contra las normativas y la presente ordenanza, se procede con la entrega explicando la falta y el plazo para sus correctivos. El infractor tiene 48 horas para presentarse a gestionar los correctivos en procedimiento y cancelar la multa.
- Si el infractor no realiza las acciones determinadas en la primera citación, se entregará una segunda citación y la boleta de paralización inmediata de la construcción. Se aplicará la sanción determinada en el Título VII del Régimen de Propiedad y Sanciones.
- Si el infractor no respeta la paralización impuesta, la sanción económica será sobre el 100% del valor estipulado y el Comisario extenderá los informes correspondientes para motivar el proceso de demolición.
- Las construcciones de 4 años anteriores a la expedición de la presente Ordenanza deberán regularizarse en un plazo no mayor a 6 meses a partir de la recepción de la notificación del Comisario de construcciones. Finalizado el plazo se procede con la notificación de la infracción y la multa correspondiente.
- El Comisario de construcciones elaborará un calendario de verificaciones a las construcciones aprobadas y en ejecución, para ello la Dirección de Planificación

entregará el listado de permisos de construcción de manera secuencial con relación a las aprobaciones.

- Las sanciones leves serán puestas en conocimiento del Ejecutivo, previo a su aplicación con multas.
- La aplicación de las sanciones graves como la demolición, serán conocidas por el Concejo Municipal de San Vicente para su respectiva resolución motivada.

TÍTULO VII

RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y SANCIONES

CAPITULO I

Ámbito general

Art. 247.- Propiedad horizontal: La propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad denominado alícuotas, sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquéllos.

La propiedad horizontal es aplicable:

- a) Sobre varios pisos de un edificio.
- b) Departamentos.
- c) Departamentos o locales en casas de un solo piso.
- d) Locales.
- e) Las casas o villas de los conjuntos residenciales cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o un espacio de copropiedad conectado y accesible desde un espacio público.

Los bienes inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal vigente, reglamentos, normas especiales y la presente Ordenanza.

Art. 248.- Aplicabilidad del régimen de propiedad horizontal: Las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente podrán solicitar la declaratoria de propiedad horizontal.

Los proyectos de propiedad horizontal en suelo urbano cumplirán con la trama vial existente o proyectada.

La propiedad horizontal en suelo rural de expansión urbana, será aplicable sola y exclusivamente con la aprobación del respectivo plan parcial.

Los proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia para lo edificación.

Art. 249.- De la aprobación sobre propiedad horizontal: El órgano competente de la administración municipal, conocerá y de ser el caso, resolverá las solicitudes presentadas por las personas interesadas sobre la aprobación de propiedad horizontal.

No se podrá celebrar transferencia de dominio sobre bienes inmuebles que hayan sido aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, mientras:

1. No se encuentren concluidas las obras de edificación sobre áreas comunes,
2. Los bienes con propiedad exclusiva no hayan obtenido los permisos o autorizaciones correspondientes y demás requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

En ningún caso el tamaño del proyecto a ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser mayor a 10.000 m² de extensión.

CAPITULO II

Implantación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal

Art. 250.- Bienes comunes: Los proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal obligatoriamente deberán aportar con el porcentaje que establece el polígono de intervención territorial respectivo, para ser destinados a áreas verdes, estas áreas constituyen copropiedad y manejo común.

Los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal en altura, deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinadas a áreas comunes y en copropiedad, que podrán ser ubicados en planta baja o en altura, en estas áreas se podrán construir equipamientos, salas comunes y cualquier tipo de equipamiento de uso y acceso comunal.

Art. 251.- Condiciones mínimas sobre el régimen de propiedad horizontal: Se deberán observar las siguientes condiciones sobre los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

1. **Secciones viales:** Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, construcción de condominios en predios frente a caminos vecinales.

Únicamente se podrán localizar proyectos de propiedad horizontal en predios frente a vías planificadas y aperturadas.

Características de las secciones viales:

- a) Los accesos comunales peatonales, deberán tener una sección mínima de 3.00 m.
- b) Los accesos comunales carrozables, deberán tener una sección mínima de 8.00 m.

2. **Tamaño mínimo de la unidad de edificación:** No podrá ser inferior a:

- a) 95 m² de construcción total por unidad de vivienda en conjuntos residenciales.
- b) 60 m² de construcción total por unidad en un edificio.

- a) Se podrá declarar bajo el régimen de propiedad horizontal en edificios unidades habitacionales de menor área a las descritas anteriormente, cuando sean diseñadas para suites, es decir que contengan una sola habitación,

3. **Retiros:** Deberán aplicarse los estipulados por el polígono de intervención territorial de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.

4. **Coeficiente de ocupación del suelo:** En ningún caso podrá ser superior a 70%,

5. **Edificabilidad:** Las definidas por el PIT de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.

CAPÍTULO III

Infracciones y sanciones

SECCIÓN I

Reglas Generales

Art. 252.- Obligación de mantener el orden y control territorial. - La Dirección de

Planificación adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior. Presentará los informes fundamentados, y pondrá en conocimiento del/la Comisario/a de Construcciones Municipal, quién tiene competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta Normativa.

Art. 253.- Instrumentos administrativos. - Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- b) Formas de control basadas en la participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad;
- c) Sanciones.

Art. 254.- Requerimiento de permiso. - Precisan de permiso:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público;
- b) Las obras públicas; y,
- c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. 255.- Responsabilidad solidaria por las infracciones. - Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Art. 256.- Obligación adicional de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

Art. 257.- Circunstancias agravantes. - Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Art. 258.- Prescripción. - El tiempo de prescripción para las infracciones graves y las comunes será de cuatro años. El tiempo se cuenta desde que aparecen signos externos

que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

SECCIÓN II

Procedimientos

Art. 259.- El Comisario de Construcciones Municipal, sancionará siguiendo el Procedimiento Administrativo sancionador establecido en el Art. 401 del COOTAD.

Art. 260.- Carácter independiente de las sanciones. - La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta Normativa, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Art. 261.- Orden de suspender las obras. - La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de Normativa.

Art. 262.- Revocatoria de permisos para edificación. - La Dirección de Planificación revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

Art. 263.- Cobro mediante coactiva. - El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del Comisario, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Síndico.

SECCIÓN III

Sanciones

Art. 264.- Sanciones: Las siguientes sanciones se clasifican de acuerdo al grado de infracción, ya sean estas leves o graves y serán impuestas mediante acto administrativo debidamente motivado y con respeto al debido proceso.

Art. 265.- Sanciones aplicables. - Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto;
- b) Multa;
- c) Revocatoria de aprobación de planos;
- d) Revocación del permiso de construcción; y,
- e) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán,

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

SECCIÓN IV

Infracciones Generales

Art. 266.- Construcciones sin permiso. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 15% del valor de la obra según avance o estado de la construcción; sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. 267.- Construcción sin someterse a los planos. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del fondo de garantía, sin perjuicio que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción,

pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 268.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 100% del fondo de garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. 269.- Construcciones sin autorizaciones en sus planos, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al 0,75% de un RBU. La multa por no someterse a los planos aprobados tendrá una sanción del 0,75% de un RBU, asumiendo la pérdida del 100% del valor de la garantía que debió otorgar a favor del Municipio: Sin perjuicio de la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, dentro de un plazo que no exceda los 60 días y la demolición de la construcción bajo costo del propietario.

Art. 270.- 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, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la clausura del local.

Art. 271.- Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones 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 equivalente al 125% la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Art. 272.- Obstaculización de inspecciones municipales. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente a una remuneración salarial básica unificada (RBU), del salario general unificado.

Art. 273.- Ocupación de espacios públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la remuneración salarial unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones. Además, se

considerará la normativa vigente en la Ordenanza sustitutiva que reglamenta el uso del espacio y vía pública en el cantón San Vicente.

Art. 274.- Falta de permiso de trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 25% de la remuneración salarial unificada (RBU), sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario ordene la demolición de la construcción.

Art. 275.- Permiso de habitabilidad. - El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención del 50 % del fondo de garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo.

Art. 276.- Daños a bienes de uso público.- El propietario, constructor o terceros, que causen daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa del 50% de la remuneración salarial unificada (RBU) y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de 30 días laborables, contados a partir de la notificación.

Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Municipalidad los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del 25%. Los colegios profesionales tramitarán las denuncias presentadas en contra del proyectista o constructor que infrinjan la Normativa, siguiendo el debido proceso.

En el apartado Anexos, consta la matriz de Sanciones con sus respectivos valores y descripción.

CAPÍTULO IV

Afectaciones

SECCIÓN I

Relacionamiento y Tipos

Art. 277.- Relacionamiento. - En este capítulo se detallan las herramientas e instrumentos de gestión de suelo que se puedan usar dependiendo del contexto de actuación del plan parcial y se incluirán mecanismos de gestión que permitirán al Gobierno Municipal de San Vicente incidir en las decisiones de su territorio.

El marco legal vigente enumera los instrumentos de gestión del suelo definiéndolos como: “(...) herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano”².

Los instrumentos de gestión del suelo definidos en la ley se mencionan a continuación:

- a) Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
- b) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
- c) Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
- d) Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
- e) Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.

Además, se tratarán procesos para definir el mejor mecanismo de Financiamiento donde, los planes parciales, deberán optar por un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Cabe mencionar que el Artículo 56. De la resolución No. 005 – CTUGS – 2020 – define que se utilizarán los Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social y serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización

² Planes de uso y gestión del suelo PUGS – Herramienta orientativa para su formulación – AME – Cooperación Española. Marzo 2019

y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

Art. 278.- Tipos de afectaciones. – Las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan el uso y ocupación del mismo. Estas afectaciones podrán ser:

- a) Afectaciones por obra o interés público: las mismas que serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público que sean definidas con anterioridad en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.
- b) Afectaciones por protección: las cuales serán establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como canales, líneas de transmisión eléctrica, bordes costeros y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas, los espacios residenciales y los equipamientos sociales.

Las franjas de afectación y sus implicaciones serán establecidos en los instrumentos de planeamiento territorial y su normativa complementaria en base a los estudios de riesgo o protección correspondientes, y en base a la normativa nacional y local aplicable y a la norma técnica correspondiente que para el efecto será promulgada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. En todos los casos el municipio establecerá los mecanismos que permitan la información adecuada de la población y los propietarios de suelo, relativa a las afectaciones a los predios y las limitaciones a los usos y ocupación resultantes”.

Reglamento a LOOTUGS Art. 17.- Transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. - De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los planes parciales serán obligatorios para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. Estos planes contendrán al menos lo siguiente: h) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

Una vez clasificado y subclasificado el suelo urbano y rural del cantón, se definirán los polígonos de intervención territorial dentro de cada una de las subclasificaciones, con el fin de definir los tratamientos urbanísticos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Para la identificación de zonas homogéneas donde se aplicarán los tratamientos se deberá

tomar en cuenta por lo menos lo siguiente: g) Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas de escala media o de gran escala y su grado de afectación a la población, a la movilidad o al patrimonio

.

Según se reconoce en el PDOT del GAD San Vicente, del análisis de riesgos de desastres, las principales amenazas; en categoría alta, se han presentado por eventos de inundaciones (hidrometeorológica) y lluvias intensas (cambio climático). Para categoría media, los eventos por; deslizamiento (geológicas), tormenta eléctrica (hidrometeorológica), vendaval (hidrometeorológica) y altas temperaturas (cambio climático).

Por la distribución de recursos hídricos en el Cantón San Vicente, se valora que, en aplicación de la Ley Orgánica de recursos hídricos, usos y aprovechamientos de agua; en la protección del dominio hídrico público, motiva aglutinar las afectaciones en torno a este recurso estratégico.

Las afectaciones en su sentido más amplio se encuentran como Anexo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Vicente entran en vigencia a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, su publicación y difusión se realiza mediante los medios oficiales de la institución, el Registro Oficial y otros espacios que considere necesario.

SEGUNDA. - Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que fueron presentadas en el Municipio hasta el día anterior a aquel en que entre en vigencia esta Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.

TERCERA. - En los casos en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de zonificación, deberá solicitar de manera escrita a la Dirección de Planificación y Territorialidad a fin de que se disponga el archivo del trámite, y el propietario quede facultado a presentar una nueva propuesta a partir de la vigencia de la presente Ordenanza. En el caso de existir un informe de Anteproyecto o Proyecto antes de la solicitud, serán archivados.

CUARTA. - Los permisos y certificados otorgados por el GAD Municipal de San Vicente referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrá validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

QUINTA. - En los fraccionamientos en tierras que han sido distribuidas o son beneficiarias

de programas de redistribución, se deben aplicar la Unidad Productiva Familiar (UPF) establecida por la Autoridad Agraria Nacional.

SEXTA. - Se autoriza expresamente a la Dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial la definición de las zonas periurbanas, de acuerdo a la normativa técnica de uso y gestión del suelo o en su defecto, guardando relación a los conceptos generales aceptados para este término.

SEPTIMA. - Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro del territorio del Cantón San Vicente, hasta alguna disposición de carácter nacional en contrario; el sistema de Coordenadas UTM WGS 84 Zona 17 Sur, el mismo que será debidamente expresado en estos términos. En el caso de que estos se hayan realizado en otros sistemas diferentes, es necesario establecer las debidas proyecciones.

OCTAVA. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

NOVENA. - La legalización de las viviendas construidas sin los permisos necesarios, se lo hará mediante ordenanzas temporales que para el efecto serán elaboradas.

DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA. - Las actividades industriales que operen dentro de la zona urbana que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo; seguirán en funcionamiento mediante la autorización provisional hasta que sea habilitada la zona respectiva.

SEGUNDA. - Las actividades relacionadas con la diversión de adultos hasta que se implemente la zona prevista; seguirán funcionando mediante la autorización provisional siempre y cuando obtengan la respectiva autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

TERCERA. - Las actividades comerciales y de servicios en funcionamiento que cuenten con permisos de funcionamiento o patentes, y que con la vigencia del PUGS resulten incompatibles a los usos determinados en cada una de las zonas de planeamiento, podrán seguir operando con permiso provisional siempre y cuando obtengan autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

CUARTA. - En el caso de que el Ministerio rector de la política agraria, emita alguna resolución o criterio técnico que defina lote mínimo de fraccionamiento, construcciones, o usos de suelo; se realizará de manera inmediata la revisión de la zonificación rural.

QUINTA. - En un plazo máximo de 90 días, se harán las reformas necesarias a la Ordenanza de cobros administrativos en las que se incorporará todas las tasas generadas con la presente ordenanza.

SEXTA. - En un plazo no mayor a 90 días la Dirección de Planificación coordinará la elaboración del Reglamento para la calificación de usuarios para vivienda de interés social.

DISPOSICION DEROGATORIA

Deróguense todas las disposiciones generales y especiales que se opongan a la presente Ordenanza y de manera particular las Ordenanzas que Sanciona la Normativa Urbana.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente a los xxxx días del mes de xxxx del año xxxx.

SECRETARIO DE CONCEJO. - CERTIFICO: Que “LA ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN VICENTE”, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de San Vicente en sesión extraordinaria del XXX de XXX del año XXXX sesión ordinaria del XXXX de XXXX de 2020, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SECRETARIA/O DE CONCEJO

Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, de conformidad a lo estipulado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, sanciono “LA ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO”, habiendo observado el trámite legal y cuidado de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las Leyes; ordeno su promulgación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y Gaceta Oficial Municipal, en la ciudad de San Vicente, a los XXX días del mes de XXX del año 2020.

ALCALDESA DEL CANTON SAN VICENTE

CERTIFICO: Que "LA ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO", fue sancionada por la XXXX, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente; en la ciudad de San Vicente, a los xxxx días del mes de xxxxxxx del año XXXX.

Dr/a.

SECRETARIO/A DE CONCEJO

ANEXOS

Anexo No. 1

Cuadro No. 14.- Componente urbanístico en suelo rural de protección, 2020.

INFRACCIONES EN URBANIZACIONES.	TIPO	SANCION	MEDIDAS DE CORRECCION
Obstaculización de inspecciones municipales.	LEVE	0,5 RBU.	Suspensión de la obra.
Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Obtención de permisos correspondientes. Cumplimiento de obras de infraestructura.
Comercialización de lotes en urbanizaciones sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.	GRAVE	60 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Obtención de permisos correspondientes. Cumplimiento de obras de infraestructura.
Comercialización de lotes en Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.	GRAVE	60 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Restitución y cumplimiento de las normas de zonificación.
Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de daños. Restitución de bienes a su estado original.
Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.	GRAVE	1 por mil del Presupuesto aprobado de la Urbanización,	Cumplimiento de obras e infraestructura en un nuevo plazo establecido.
Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.	LEVE	5 RBU	Suspensión de obras, Restitución de obras a las condiciones técnicas establecidas.
Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que	LEVE	1 RBU	Obtención de permisos correspondientes.

INFRACCIONES EN URBANIZACIONES.	TIPO	SANCION	MEDIDAS DE CORRECCION
cumplan con la zonificación establecida,			
Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.	LEVE	1 RBU	Reposición y cumplimiento de cargas urbanísticas establecidas
Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo,	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de bienes afectados,
Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas,	LEVE	1 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de nuevo plazo con su respectivo cronograma.
Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.	LEVE	0,1 RBU.	Retiro de los equipos, materiales y/o escombros y limpieza del bien ocupado.
INFRACCIONES EN CONSTRUCCIONES	TIPO	SANCION	MEDIDAS DE CORRECCION
Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de construcción, Retiro de la construcción y restitución del terreno a su estado anterior.
Construcciones sin el debido permiso.	LEVE	0,75 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de los permisos correspondientes, \\ i
Construcción sin someterse a los planos.	LEVE	0,75 RBU	Suspensión de trabajos. Rectificación y corrección de planos.

Fuente y Elaboración: Consultora IMASPROYECT.

Anexo No. 2.

Instrumentos de gestión rural.

Cuadro No. 15.- Instrumentos de gestión del suelo, 2020.

Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y 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.
Herramientas:	a. Unidad de actuación territorial
Posibles ámbitos de aplicación: Suelos que por decisiones, acciones y obras públicas tienen un incremento significativo en su valoración catastral, cuyos beneficios deben ser redistribuidos en la comunidad.	
Instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial	Permite intervenir la estructura predial a través de formas asociativas entre propietarios para establecer una nueva configuración física y predial asegurando el desarrollo y financiamiento de las actuaciones.
Herramientas:	a. Reajuste de terrenos b. Integración parcelaria c. Cooperación entre partícipes
Posibles ámbitos de aplicación: En los polígonos de producción que tienen fraccionamientos de suelo que por tamaño de las fincas no permiten garantizar una productividad óptima, debiéndose estudiar la posibilidad de integración parcelaria y cooperación entre partícipes. Así mismo en suelos que por obras viales deban ser modificados en su configuración.	
Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos humanos de hecho.	Promueve la regularización jurídica e inserción al funcionamiento formal del territorio de los asentamientos humanos de hecho.
Herramientas:	a. Declaratoria de regularización prioritaria
Posibles ámbitos de aplicación: Asentamientos humanos de hecho que no se encuentren en zonas de riesgo y que tengan posibilidad técnica y jurídica de ser regularizados. Para esto se operará como establece la sección quinta artículos 74 a 76 de la LOOTUGS.	

Anexo No. 3

Procedimiento para el Cambio de Uso de Suelo

PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

Acuerdo Ministerial 214

Registro Oficial 93 de 03-dic.-2019

Estado: Vigente

No. 214

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERIA

Considerando:

Que, el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de La República del Ecuador señala que son atribuciones de las ministras y ministros de Estado: "1. Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión";

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República, consagra: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, los servidores o servidoras públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.

Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.";

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de

ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural".

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 32 precisa: "De la Autoridad Agraria Nacional. La Autoridad Agraria Nacional será el ministerio de ramo, instancia rectora, coordinadora y reguladora de las políticas públicas en materia de tierras rurales en relación con la producción agropecuaria y la garantía de la soberanía alimentaria.

Son competencias y atribuciones de la Autoridad Agraria Nacional:

(...) l) Proteger la tierra rural con aptitud agraria del cambio de uso del suelo. Excepcionalmente, con sujeción a la Ley, emitir informe previo para autorizar o no este cambio para expansión urbana o uso industrial de conformidad con el ordenamiento territorial. Además, está prohibido el cambio de uso del suelo rural con vocación o aptitud agraria o que cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente".

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

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones".

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: "Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya

- dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales".

Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 128, reconoce: "Acto normativo de carácter administrativo.

Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa".

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala: "Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública".

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 487 de 21 de agosto de 2018, expedido por el Presidente Constitucional de la República, licenciado Lenin Moreno, se nombró a Xavier Lazo Guerrero como Ministro de Agricultura y Ganadería.

En ejercicio de las atribuciones que se le confieren en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva.

Acuerda:

ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

Art. 1.- Objeto. - el presente Acuerdo Ministerial tiene por objeto sistematizar el proceso administrativo a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial.

El proceso detallado en el presente Acuerdo, deberá sustanciarse dentro del plazo de noventa (90) días de admitida a trámite la solicitud de cambio de uso de suelo.

Art. 2.- De la solicitud del cambio del uso del suelo.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente en razón de su territorio, presentará por escrito en las ventanillas únicas de las direcciones distritales o planta central de esta Cartera de Estado, la solicitud de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, dirigida al titular de la

Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art. 3.- De los requisitos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos:

1. Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 17 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo.

El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al artículo 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo.

El PDOT deberá incluir de manera obligatoria lo siguiente: i) Documento - Informe del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (formato doc. o pdf); ii) información cartográfica digital en formato shapefile, que identifique las categorías de ordenamiento territorial establecidas o zonificación similar.

3. Información cartográfica digital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar (formato shapefile o pdf).

4. Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional.

5. Certificado de Playa y Bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura, cuando el área solicitada para cambio de uso de suelo colinda a estas zonas.

6. Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante.

7. Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo, en observancia de lo dispuesto en

los artículos 4 y 32 literal I) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento.

Art. 4.- De la verificación de requisitos. - El responsable de ventanilla única, al momento de presentada la solicitud, verificará el acompañamiento de los requisitos exigidos en el artículo que precede, a través de una lista de comprobación de requisitos.

De verificarse que la solicitud cumple con todos los requisitos, el responsable de ventanilla registrará en el sistema de gestión documental (Quipux) y remitirá el expediente a la Dirección de Redistribución de Tierras.

Cuando la solicitud sea presentada en una de las Direcciones Distritales del Ministerio de Agricultura y Ganadería, el órgano desconcentrado remitirá a Planta Central, al día siguiente de la recepción del expediente.

Art. 5.- Recibida la solicitud por parte de la Dirección de Redistribución de Tierras, se realizará la comprobación de los documentos conforme la lista de comprobación de requisitos y se asignará la nomenclatura del expediente de acuerdo al sistema de seguimiento de tierras, validando con ello su procedencia técnica.

En el caso de verificarse que la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se responderá al Gobierno Autónomo Descentralizado competente, con la devolución del trámite a fin de que lo complete dentro del término de cinco (5) días, lo cual ingresará a ventanilla como nuevo trámite.

Art. 6.- De la ficha técnica de gabinete. - Validado el expediente, dentro del término de cinco (5) días, la Dirección de Redistribución de Tierras generará la ficha técnica de gabinete, a fin de realizar el análisis cartográfico de la información remitida por el Gobierno Autónomo solicitante o sobre la existencia de ecosistemas frágiles.

Art. 7.- Del informe de existencia ecosistemas frágiles.- En el caso de advertirse la existencia de ecosistemas frágiles en el área a ser considerada para cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, la Dirección de Redistribución de Tierras remitirá atento oficio a la Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente), para que, de conformidad con los artículo 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emita su criterio y las recomendaciones que se estime pertinentes respecto a ecosistemas frágiles.

Art. 8.- Del informe técnico de campo. - La Dirección Distrital competente a través de su personal técnico realizará la inspección de la superficie solicitada para cambio de uso de suelo, sobre la cual, dentro del término de quince (15) días, se levantará el respectivo informe técnico de campo. De conformidad con el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, los técnicos examinarán que en el área del polígono motivo de la solicitud, no concurra ninguna de las siguientes

restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.

Los técnicos de la Dirección Distrital competente, que realicen el levantamiento de información e inspección para la elaboración del informe técnico de campo, deberán ser, necesariamente, ingenieros agrónomos, agrícolas, agropecuarios o sus técnicos equivalentes.

Emitido el informe técnico de campo, la o el titular de la Dirección Distrital competente, en el término de dos (2) días, mediante documento Quipux de validación, remitirá a la Dirección de Redistribución, con el fin de que sea analizado por la mesa técnica de trabajo.

Art. 9.- De la mesa técnica de trabajo. - Recibido el informe técnico de campo, la o el titular de la Dirección de Redistribución de Tierras, dispondrá la preparación de la información recopilada en el expediente y convocará, en el término de ocho (8) días, la reunión de la mesa técnica de trabajo.

La mesa técnica de trabajo estará conformada por las o los titulares de las siguientes unidades o sus delegados:

- 1) Dirección de Redistribución de Tierras;
- 2) Dirección de Desarrollo Productivo, Sustentable y Agroecológico;
- 3) Dirección de Productividad Agrícola;
- 4) Dirección de Productividad y Nutrición Pecuaria;
- 5) Dirección de Desarrollo Productivo Forestal; y,
- 6) Dirección de Fomento de Musáceas.

Instalada en reunión la mesa técnica de trabajo, conforme el orden del día programado, analizará el pronunciamiento de la Autoridad Ambiental Nacional respecto de la existencia o afectación de ecosistemas frágiles; el informe técnico de campo remitido por la Dirección Distrital y la ficha técnica de gabinete.

El titular de la Dirección de Redistribución de Tierras, o su delegado, presidirá la mesa

técnica de trabajo y verificará que el quórum sea de al menos el 50% más uno de sus miembros para dar inicio a la mesa técnica de trabajo.

En la mesa técnica de trabajo si se presentaren controversias para resolver una solicitud, se realizará una votación entre los miembros participantes, para lo cual se necesitará de al menos el 50% más uno de los votos para decidir la autorización o negación de cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. En el caso de producirse un empate en la votación, el titular de la Dirección de Redistribución de Tierras, siendo la que preside la mesa técnica, tendrá el voto dirimente.

Concluida la reunión se levantará un Acta suscrita por los miembros de la mesa técnica, en la que constarán las observaciones o decisiones acordadas.

La Dirección de Redistribución de Tierras, con base al Acta de reunión, dentro del término de siete (7) días, emitirá el Informe Técnico de Autorización de Cambio de Uso de Suelo.

Art. 10.- De la notificación. - Emitido el Informe Técnico de Autorización de Cambio de Uso de Suelo, se pondrá en conocimiento de la o el titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, quien, en el término de cuatro (4) días, remitirá atento oficio al Gobierno Autónomo Descentralizado competente, notificando con la autorización o la negación de cambio de uso del suelo.

Art. 11.- La Dirección de Redistribución de Tierras será la responsable de difundir e implementar el presente instrumento, así como de solicitar su reforma cuando se detecte oportunidades de mejora o cuando el caso lo amerite.

DISPOSICION FINAL

El presente Acuerdo Ministerial entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito, a 21 de octubre de 2019.

f.) Ing. Xavier Lazo Guerrero, Ministro de Agricultura y Ganadería.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA.- Es fiel copia del original.- f.) Ilegible, Dirección de Gestión Documental y Archivo.- 12 de noviembre de 2019.

Anexo No. 4

Afectaciones

Afectaciones por obra o interés público:

Serán sujetos de revisión las afectaciones que se ha definido con prelación en el PUGS, que sean destinadas a la dotación de equipamientos para su desarrollo o consolidación a través de unidades de actuación urbanística, o de los planes parciales en el caso de ejecución; con la finalidad de transformarlos en suelo público, cumpliendo con las cesiones obligatorias, concesión onerosa de derechos, reajuste de terrenos y reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las afectaciones previstas en vivienda de calidad inferior a lo establecido o de interés social, se gestionará con la instauración y servicio del banco de suelos, declaración de zonas especiales de interés social, participación ciudadana, declaratoria de utilidad pública con recursos que provienen de la concesión onerosa de derechos.

Afectaciones por protección:

Afectaciones por protección natural y de amenazas

Definiciones asociadas:

Amenaza: Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales (UNISDR -Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Amenaza natural: Asociada predominantemente a procesos y fenómenos naturales (UNISDR -Indicadores y terminología relacionado con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Amenazas antropógenas o de origen humano: Son las inducidas de forma total o predominante por las actividades y las decisiones humanas. Este término no abarca la existencia o el riesgo de conflictos armados y otras situaciones de inestabilidad o tensión social que están sujetas al derecho internacional humanitario y la legislación nacional (UNISDR Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Análisis de la situación: Proceso de acercamiento gradual al conocimiento analítico de un hecho o problema que permite destacar los elementos más significativos de una alteración en la realidad analizada. El diagnóstico de un determinado lugar, entre otros datos, permite conocer los riesgos a los que está expuesto por la eventual ocurrencia de un evento (SGR).

Escenarios de afectación: Es un análisis técnico que describe, de manera general, las condiciones probables de daños y pérdidas que puede sufrir la población y sus medios de vida, ante la ocurrencia de eventos de origen natural, socio natural o antrópico teniendo en cuenta su intensidad, magnitud y frecuencia, así como las condiciones de vulnerabilidad que incluye la fragilidad, exposición y resiliencia de los elementos que conforman los territorios como: población, infraestructura, actividades económicas, entre otros(SGR).

Impacto del desastre: Es el efecto total de un suceso peligroso o un desastre, incluidos los efectos negativos y positivos, los impactos económicos, humanos y ambientales; puede incluir la muerte, las lesiones, las enfermedades y otros efectos negativos en el bienestar físico, mental y social (UNISDR -Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Infraestructuras vitales: Conjunto de estructuras físicas, instalaciones, redes y otros activos que proporcionan servicios indispensables para el funcionamiento social y económico de una comunidad o sociedad (UNISDR -Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Mitigación: Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso (UNISDR -Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Susceptibilidad: Es el grado de fragilidad interna de un sujeto, objeto o sistema para enfrentar una amenaza y recibir un posible impacto debido a la ocurrencia de un evento peligroso. (CIIFEN).

Vulnerabilidad: Condiciones determinadas por factores o procesos físicos, sociales, económicos y ambientales que aumentan la susceptibilidad de una persona, una comunidad, los bienes o los sistemas a los efectos de las amenazas (UNISDR -Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Limitaciones topográficas

Se entiende como suelos con limitaciones topográficas para el Cantón SAN VICENTE aquellas que tienen pendientes superiores al 40% y que resultan no urbanizables; esto debido a que las condiciones de urbanización responde a necesidades de tener accesibilidad adecuada, de bajos costes de inversión en dotación de servicios públicos y pago por tarifas de servicio, entre los más principales, alcantarillado, preservación del paisaje urbano de transición y contar con mayor cantidad de suelo permeable como medida de adaptación al cambio climático y prevención para la gestión de riesgos de desastres.

Zonificación de amenazas por fenómenos de remoción de masas

La zonificación de amenazas por fenómenos de remoción de masa (FRM), se encuentra definida en dos escalas, la primera en escala cantonal con información que tiene como fuente la información de la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos que presenta el nivel de susceptibilidad entre 1 y 5, siendo 1 la categoría sin susceptibilidad y 5 la susceptibilidad más alta.

Zonas de Susceptibilidad muy Alta (5): se constituyen amenaza alta correspondiente a deslizamientos activos, clasifican como de alto riesgo no mitigable. Por su naturaleza se consideran no urbanizables, su uso debe ser el forestal y de obras de mitigación.

Zonas de Susceptibilidad Alta (4): Zonas en las cuales se debe prohibir cualquier tipo de obra de infraestructura, el uso adecuado para garantizar la estabilidad en estas zonas es el forestal, considerándose la preservación de bosques y áreas verdes. Se consideran no urbanizables.

Zonas de Susceptibilidad Media (3): Se trata de zonas de riesgo mitigable en las cuales no se debe permitir la densificación de viviendas, principalmente por las características geomorfológicas y litológicas. Para alcanzar la consolidación de estas áreas en la norma establecida por cada polígono según su capacidad de acogida, se deberán realizar estudios geotécnicos complementarios y de mecánica de suelos que garanticen la estabilidad de las edificaciones y cumplan con lo establecido en la Norma NEC.

Zonas de Susceptibilidad Baja (2): son áreas que reúnen mejores condiciones geológicas, poseen pendientes ligeras, por tanto, con baja probabilidad de que se presenten fenómenos de remoción de masa. Su condición puede variar a media, alta o muy alta, en tanto se realicen remoción de tierras de forma anti técnica, socavación lateral por alteración del cauce natural de aguas y excavaciones que generen abatimiento de niveles freáticos.

Zonificación de áreas susceptibles a Inundación

La zonificación de las amenazas para inundación se ha realizado con la información recopilada de la Secretaría de Gestión de Riesgos, Ministerio de Agricultura, Secretaría del Agua e INAMHI; en donde se tiene las zonas susceptibles a inundaciones, con categorías del 1 al 5; en donde 1 representa sin susceptibilidad y 5 representa muy alta susceptibilidad. Se presenta en el gráfico a las parroquias que potencialmente se verían afectadas por zonas de inundación, especialmente en la categoría 4 y 5, de alta y muy alta susceptibilidad a inundaciones.

Zonificación por zonas de protección hídrica.

La ley orgánica de recursos hídricos, usos y aprovechamiento de agua, establece que el dominio hídrico público, son los cauces, las fuentes, los ríos, la infraestructura hidráulica pública, entre otros elementos, los cuales son susceptibles de protegerse, para resguardar el derecho de acceso público y universal al agua para consumo humano, riego para seguridad y soberanía alimentaria, usos industriales y caudal ecológico entre

otros. Así se establece en el reglamento de la LORHUYAA, que, para las zonas de protección hídrica en los márgenes de los ríos, se diseña un límite de acuerdo a la línea de máxima crecida, medida o visible; en caso de no contar con esta información, se toma como medida los 100 metros en cada margen del río, susceptible de proteger.

En el Cantón

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, quebradas etc, o cualquier modificación que pudiera darse al cauce natural y su eje. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas a la estabilización técnica de terrenos aledaños que presenten riesgo para las obras públicas de infraestructura existentes o para la vida de los usuarios, estas obras deberán contar con la autorización de la entidad competente y de la Dirección General de Gestión del Riesgo.

Se prohíbe los embaulamientos de ríos, quebradas, acequias o cualquier curso de agua, con excepción de aquellos que atraviesen infraestructuras viales, para su autorización deberán contar con un estudio hidrológico realizado por la entidad promotora del proyecto para dimensionar correctamente dicho embaulado.

Los diseños horizontales y verticales de vías deberán contar con el dimensionamiento del embaulado. Contar con un embaulamiento no disminuye o elimina la franja de protección del cauce de agua, este se mantiene conforme su categoría.

Todos los cursos de agua que no se encuentren cartografiados se aplican las márgenes establecidas de acuerdo a su categoría; predominando el criterio que mayor margen de protección genere.

Franjas de afectación por Derecho de vía.

El derecho de vía se mide desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; la construcción se deberá emplazar dejando un retiro adicional de mínimo cinco metros.

Los proyectos de fraccionamiento, urbanización o edificación en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial deberán contar con la autorización previa del nivel de gobierno responsable de la vía.

Se deberán respetar los siguientes derechos de vía:

Jerarquía	Tipo de vía	Competencia	Sección de vía desde el eje de la vía (m)	Construcción de vivienda (m)
Jerarquía 1	Vías interestatales	Estatal	25	30

Franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, procesamiento de aguas residuales y saneamiento ambiental.

Las franjas de afectación o también llamados zonas de protección hidráulica, para los diferentes canales de conducción de agua para consumo humano o de riego, así como de acequias naturales, se regulan bajo condiciones de uso y ocupación. Para los predios que colindan o están atravesados por canales de conducción de agua para consumo de humano. Deberán respetar la franja establecida en la tabla de referencia para el acceso, uso y mantenimiento del mismo.

De la misma manera los predios donde se defina implantar los equipamientos para saneamiento ambiental deberán respetar la franja de protección.

Tabla N° 16. Franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, y saneamiento ambiental.

Detalle	Área de Protección
Franjas de afectación por canales de captación de agua y canales de conducción de agua para consumo humano	7,5 m desde el eje
Drenajes menores	15 m desde el eje
Reservorios de agua	15 m desde el borde.
Plantas de agua potable	100 m desde el borde del terreno de las instalaciones
Plantas de procesamiento de desechos: lagunas de oxidación,	200m desde el borde del terreno de las instalaciones para fuentes de agua y 500 metros para vivienda.
Relleno sanitario, lixiviados, chatarra.	200 m desde el borde del terreno de las instalaciones y 500 metros para vivienda.

Fuente: Varias Fuentes.

Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica

Las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica se establecen según lo dispone la Agencia de Regulación y Control de Electricidad en la Resolución ARCONEL N°018-2018, regulación denominada: “Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones”.

El mantenimiento de las franjas se realizará conforme lo establece la regulación citada.

Tabla 17. Afectaciones de las redes de alta tensión

Voltaje	Ancho total de la franja	Distancia desde el eje
---------	--------------------------	------------------------

Hasta 69 Kv	16 m	8 m
138 KW	20 m	10 m
230 KW	30 m	15 m
500 KW	60 m	30 m

Fuente: Agencia de Regulación y Control de Electricidad. Resolución ARCONEL N°018-2018

Franjas de servidumbre en otras infraestructuras

Tabla: Afectaciones por infraestructura petrolera e industrial.

Detalle	Ancho Total de Franja	Distancia desde el eje
Plantas eléctricas, tanques de combustible, explosivos o sustancias inflamables,	100 m	Desde el borde.

Fuente: Registro oficial N°578 de 28/JUN/74 del decreto supremo N° 616.General Guillermo Rodríguez Lara.