

# Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020-2032 Cantón Santa Clara



GAD MUNICIPAL  
**SANTA CLARA**

JUNIO 2020



## **DISPOSICIONES GENERALES**

El Gobierno Autónomo descentralizado Municipal del Cantón Santa Clara, en base al Art. 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo está facultado para Formular la normativa técnica territorial y urbanística para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo urbano y rural, promoviendo un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al habitat seguro y saludable en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el buen vivir de la población.

De acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 55, en su literal a y b establece la obligación de planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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; así como su control, para ello se considera la utilización del suelo según densidades de la población, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, así como las características y su destino.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es de aplicación obligatoria y general en el territorio cantonal, para efectos del ordenamiento territorial urbano y rural.

## **ALCANCE**

Las disposiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, la apertura y ensanche de vías públicas, los fraccionamientos y englobamiento de lotes, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial del Cantón.

## **ÁMBITO DE VIGENCIA Y APLICACIÓN**

Las disposiciones establecidas en el PUGS tendrán como vigencia 10 años a partir de su publicación en el Registro Oficial, y se aplican a todo el territorio del cantón Santa Clara, en el ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente.

## **MODIFICACIONES**

La vigencia del PUGS será de 10 años y podrá actualizarse al principio de cada administración, dicha actualización deberá preservar su completa coherencia con el Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente de ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo Vigente. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 del Reglamento de la LOOTUGS; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley en coherencia con el PDOT. Para su revisión será necesaria una previa evaluación, sobre la base de un análisis desarrollado por el Departamento de Planificación, que recogerá sistematizadamente las experiencias de su aplicación en función de nuevas necesidades del



desarrollo territorial. De encontrarse usos y ocupaciones no previstas en el actual documento, que fueren de tal importancia que alterasen sustancialmente el uso del suelo planificado, se procederá a la revisión.

**Procedimiento para las revisiones.** - El Departamento de Planificación, elaborará la revisión del PDOT y PUGS mediante un informe, al inicio de cada administración, o, formulará los planes parciales y especiales, de oficio o por resolución del Legislativo del GADM en períodos diferentes. El informe de revisión del PDOT, o la formulación de planes parciales y especiales, serán sometidos a consideración de la Comisión de Planificación y Presupuesto, la cual podrá plantear sus observaciones y recomendaciones en un término no mayor a 30 días a partir de la entrega del expediente, en el que se considerarán las observaciones entregadas por la ciudadanía. Con el Informe de la Comisión, se someterá a consideración del Concejo en pleno para su aprobación.

**Modificaciones del PDOT y PUGS.-** El Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez realizadas las evaluaciones y revisión de los informes de las diferentes secciones, unidades y direcciones que conforman el GAD Municipal de Santa Clara y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al PDOT y PUGS, fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y uso del suelo, deberán hacerlo mediante la formulación de reformas de la presente ordenanza, planes parciales o planes especiales.

**Modificaciones del Anexo de Regulación de procesos administrativos.** - En caso de requerir modificaciones al anexo señalado, el Departamento de Planificación iniciará con un proceso de análisis y modificación técnicamente justificada en los procesos internos del GADM necesarios para un adecuado funcionamiento de la institución en el bien de todo el cantón. Las modificaciones no podrán realizarse para beneficio particular o de ciertos grupos si no deberá demostrarse que las modificaciones se realizan por el bien de la colectividad, o porque se requiere mayor énfasis en la norma, o por cambios de normas a nivel nacional. Deberá emitirse un informe, que debe ser socializado con la población al menos una vez y entregado al pleno de Consejo para su aprobación.

Ningún organismo o institución del Estado, fiscal, municipal o persona natural o jurídica, podrá modificar las disposiciones del PDOT y PUGS, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por la Municipalidad de Santa Clara.

**Susceptibles de modificación.** - Únicamente podrán modificarse en los siguientes casos:

- Cambio de normativa nacional o alineación a las mismas.
- Usos de suelo no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo planificado;
- Trazados viales, en cuanto a desplazamientos de ejes viales, sin reducción de ancho total de vía. Las vías planificadas por la Municipalidad, que aún no han sido habilitadas no podrán ser eliminadas en ninguna circunstancia;
- Localización de nuevos equipamientos urbano, zonal, sectorial y local que modifiquen el componente estructurante.

**No susceptibles de modificación.** - Si una persona particular se considerase afectada por la aplicación de las disposiciones presentes en este documento, relativas a: condiciones de uso y



ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificarán tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.

De existir edificaciones que se afectasen por la aplicación del PUGS, cuya construcción no haya sido autorizada por la Municipalidad, las cuales se hubieren realizado al tiempo de vigencia de estas normativas, no tendrá lugar ninguna modificación al Plan o a las Normas de Arquitectura para salvaguardarlas, quedando afectadas permanentemente, por lo que deberán ser derrocadas sin derecho a indemnización alguna, conforme lo estipula el Código Orgánico de Ordenación Territorial Autonomía y Descentralización, para lo cual debe existir juzgamiento del Comisario del GADMSC y emitir resolución de dicha autoridad.

La autorización de construcciones que contravengan a las disposiciones contenidas en esta ordenanza, otorgada por funcionarios municipales o por quien deba otorgarla, dará lugar a la sanción correspondiente e inmediata a quien así lo hubiere hecho, para lo cual se instaurará el correspondiente sumario administrativo. Los proyectos de nuevas urbanizaciones y fraccionamientos no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas en el PUGS.

**De la interpretación de las disposiciones del PDOT y PUGS.** - En caso de necesidad de interpretación de los contenidos de esta ordenanza, solamente al Concejo Cantonal le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, y lo hará mediante ordenanza interpretativa, que tendrá el carácter definitivo, sobre la base de la documentación del PDOT y PUGS y los informes del Departamento de Planificación y de Asesoría Jurídica de la Municipalidad.

## **COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO**

### **Se institucionaliza a la comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo**

La misma que emitirá conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación del Concejo Municipal, respecto a la aplicación de la presente ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Santa Clara.

Las conclusiones y recomendaciones que realice la comisión tendrán que obligatoriamente estar enmarcadas en lo previsto en la LOOTUGS y su reglamento, de no ser así, no tendrán ninguna validez y el concejo se abstendrá de tratarlo. La Comisión NO emite resoluciones; y, de realizarlo, NO tendrán validez alguna.

### **Son funciones de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo las siguientes**

- Conocer, estudiar y recomendar al Concejo municipal, sobre las propuestas de modificación o reformas al PDOT y PUGS enmarcados en las Leyes Nacionales.
- Sugerir políticas de desarrollo para la ciudad y el Cantón;
- Conocer e informar al Concejo de la gestión en materia de programas y proyectos que elabore la Dirección de Planificación Territorial.
- Conocer sobre la aprobación de urbanizaciones, fraccionamientos, parcelamiento rural, fraccionamiento agrícola, creación de nuevos centros poblados, asentamientos de hecho, analizar e informar al Concejo programas de vivienda de interés social y legalización de tierras; siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en esta ordenanza.



### **Integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo**

Estará integrada por tres señores concejales nombrados por el Concejo Municipal. Esta comisión contará con el asesoramiento del director/a de Planificación Territorial o su delegado, quien tendrá voz, pero no voto.

### **Participación ciudadana según la naturaleza del tema a tratarse**

Se convocará a participar de la sesión de la comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, con derecho a voz, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente.



## INDICE DE ACRÓNIMOS

<b>LOTRTA</b>	Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales
<b>COA</b>	Código Orgánico del Ambiente
<b>COOTAD</b>	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
<b>C.O.S.</b>	Coeficiente de Ocupación del Suelo
<b>GAD</b>	Gobierno Autónomo Descentralizado
<b>GADM</b>	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
<b>GPU</b>	Grandes Proyectos Urbanos
<b>INEC</b>	Instituto Nacional de Estadística y Censos
<b>INEN</b>	Instituto Ecuatoriano de Normalización
<b>IGM</b>	Instituto Geográfico Militar
<b>LOOTUGS</b>	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo
<b>LORHUAA</b>	Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua
<b>MAG</b>	Ministerio de Agricultura y Ganadería
<b>MAAE</b>	Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador
<b>PDOT</b>	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
<b>PIT</b>	Polígono de Intervención Territorial
<b>PUGS</b>	Planes de Uso y Gestión del Suelo



**INDICE DE CONTENIDOS**

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>12</b>
1.1	ASENTAMIENTOS HUMANOS	12
1.1.1	DENSIDAD POBLACIONAL	12
1.1.2	LOCALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS	12
1.1.2.1	ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS DE RIESGO	14
1.1.3	OCUPACIÓN DEL SUELO (USOS ACTUALES)	15
<b>2.</b>	<b>COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL CANTÓN SANTA CLARA</b>	<b>26</b>
2.1	ARTICULACIÓN CON EL MODELO DEL PDOT	26
2.2	ESTRUCTURA URBANO RURAL DEL CANTÓN	28
2.2.1	CENTRALIDADES	30
2.2.2	DEFINICIÓN DEL LÍMITE URBANO	31
2.2.2.1	DELIMITACIÓN DE LA CABECERA CANTONAL SANTA CLARA	32
2.2.2.2	DELIMITACIÓN DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN JOSÉ	33
2.2.2.3	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN JORGE	34
2.2.2.4	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO REY DE ORIENTE	35
2.2.2.5	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN VICENTE KM. 44	35
2.2.2.6	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN VICENTE KM. 43	36
2.2.2.7	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN RAFAEL	36
2.2.2.8	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN JUAN DE PIATÚA	37
2.2.2.9	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO JANDIAYACU	37
2.2.2.10	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN FRANCISCO DE PUNÍN	38
2.2.2.11	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PUEBLO UNIDO	38
2.2.2.12	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN PEDRO	39
2.2.2.13	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN VICENTE KM. 31	39
2.2.2.14	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO CESLAO MARÍN	40
2.2.2.15	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO CAJABAMBA II	40
2.2.2.16	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN FRANCISCO DE LLANDIA	41
2.2.2.17	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO ISHKAYACU	41
2.2.2.18	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN ISIDRO	42
2.2.2.19	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN ANTONIO	42
2.2.2.20	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO CAJABAMBA I	43
2.2.2.21	DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAMASUNCHI	43
2.3	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	44
2.3.1	SUELO URBANO	46
2.3.1.1	SUELO URBANO CONSOLIDADO	47
2.3.1.2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	47
2.3.1.3	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	48
2.3.2	SUELO RURAL.	60
2.3.2.1	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.	61
2.3.2.2	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN.	62
2.3.2.3	SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	64
2.3.2.4	SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	68
2.4	CONSERVACIÓN Y RIESGOS	69
2.5	PATRIMONIO Y CULTURA	74
2.6	SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE	76
2.6.1	SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE EN EL SUELO RURAL	76
2.6.1.1	DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ACTIVIDADES	76
2.6.2	SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE EN EL SUELO URBANO	77
2.6.2.1	COBERTURA Y CAPACIDAD DE RECEPCIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS	77
2.6.2.2	SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS MAYORES DE ARTICULACIÓN URBANA RURAL	82
2.6.2.2	SISTEMAS DE ESPACIOS PÚBLICOS URBANO RURAL	85
2.6.2.3	SISTEMA HÍDRICO URBANO RURAL	86
2.6.2.4	SISTEMAS DE ÁREAS VERDES	87
2.6.2.5	SISTEMA VIAL	88
2.7	INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS	98
2.7.1.	PLANES MAESTROS SECTORIALES	98



2.7.2.	PLANES PARCIALES	99
2.7.2.1.	PLAN PARCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	101
2.7.2.2.	PLAN PARCIAL PARA TRANSFORMAR SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANO A SUELO URBANO	101
2.7.2.3.	PLAN PARCIAL PARA LA GESTIÓN DE SUELO DE INTERÉS SOCIAL	102
<b>3.</b>	<b>COMPONENTE URBANÍSTICO</b>	<b>103</b>
3.1	DEFINICIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN	103
3.1.1.	DEFINICIÓN DE INTERVENCIÓN DEL SUELO URBANO	103
3.1.2	DEFINICIÓN DE INTERVENCIÓN DEL SUELO RURAL	105
3.2	ASIGNACIÓN PARA LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	107
3.2.1	EN EL SUELO URBANO	107
3.2.2	EN EL SUELO RURAL	108
3.3	NORMAS DE APROVECHAMIENTO	110
3.3.1	EDIFICABILIDAD GENERAL	110
3.3.2	USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO CANTONAL	111
3.3.3	NORMAS DE APROVECHAMIENTO URBANO	121
3.3.3.1	DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES	124
3.3.3.2	COMPATIBILIDAD DE USOS	126
3.3.4	NORMAS DE APROVECHAMIENTO RURAL	127
3.3.4.1	APROVECHAMIENTO EN EL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	128
3.3.4.2	APROVECHAMIENTO EN EL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	129
3.4	CONDICIONES PARTICULARES	131
3.4.1	INTERVENCIÓN DE BIENES PATRIMONIALES	131
3.4.2	REGULACIÓN DE ASENTAMIENTO HUMANOS DE HECHO	132
3.5	ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	134
3.5.1	ESTÁNDARES URBANÍSTICOS MÍNIMOS PARA LA DOTACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA MOVILIDAD, EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS VERDES DE RECREACIÓN ACTIVA Y PASIVA.	135
3.5.2	SUELOS DE CESIÓN EN LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON EL TRATAMIENTO	135
3.5.3	MECANISMOS QUE FACILITAN EL CUMPLIMIENTO DE CESIÓN DE SUELO OBLIGATORIO	136
3.5.4	SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y SISTEMAS AMBIENTALES PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL	137
3.5.5	PORCENTAJES OBLIGATORIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO	137
3.5.6	AFECTACIONES	137
3.5.6.1	PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES	138
3.5.6.2	ÁREAS DE AFECTACIÓN POR LAS RIVERAS DE LOS RÍOS DEL CANTÓN	138
3.5.6.3	ÁREAS DE AFECTACIÓN POR TUBERÍAS DE ALCANTARILLADO SANITARIO, PLUVIAL Y LADERAS	139
3.5.6.4	ÁREAS DE AFECTACIÓN POR LÍNEAS DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA, OLEODUCTOS, ACUEDUCTOS, POLIDUCTOS Y CANAL DE RIEGO	139
3.5.6.5	ÁREAS DE AFECTACIÓN POR VÍAS Y TRANSPORTE	140
3.6	SECTORES SUJETOS A DECLARATORIA DE REGULACIÓN PRIORITARIA	141
3.7	SECTORES SUJETOS A DECLARATORIA DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL	141
3.8	SUELOS DE RESERVA	142
3.9	SECTORES SUJETOS A LA APLICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	143
<b>4.</b>	<b>HERRAMIENTAS DE GESTIÓN</b>	<b>144</b>
4.1	DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS	144
4.1.1	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	144
4.2	INTERVENCIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA Y ESTRUCTURA PREDIAL	145
4.2.1	REAJUSTE DE TERRENOS	145
4.2.2	INTEGRACIÓN INMOBILIARIA	147
4.3	REGULACIÓN DEL MERCADO DE SUELO	148
4.3.1	DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	148
4.3.2	DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	149
4.3.3	DECLARACIÓN DE ZONA DE INTERÉS SOCIAL	150
4.3.4	ANUNCIO DEL PROYECTO	150
4.3.5	AFECTACIONES	151



4.3.6	DERECHO DE SUPERFICIE-----	151
4.3.7	BANCOS DE SUELO-----	152
4.4	FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO -----	152
4.4.1	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS -----	153
4.5	GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTO HUMANOS DE HECHO -----	154
4.5.1	DECLARACIÓN DE REGULACIÓN PRIORITARIA-----	154
4.6	OTRAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN -----	155
<b>5.</b>	<b>FLUJOS DE PROCESO-----</b>	<b>155</b>
5.1	PROCESOS CON EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA -----	155
5.2	PROCESOS CON EL MINISTERIO DE AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA DEL ECUADOR----	157
5.1.1	Construcciones en áreas de protección -----	157
5.1.2	Proyectos de infraestructura de gestión integral de desechos -----	158
<b>6.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA-----</b>	<b>159</b>



**INDICE DE TABLA**

TABLA 1: USOS ACTUALES DEL ÁREA URBANA DEL SANTA CLARA	15
TABLA 2: LEYENDA DE ZONIFICACIÓN URBANA Y ÁREAS ALEDAÑAS DE SANTA CLARA	15
TABLA 3. LEYENDA DE ZONIFICACIÓN RURAL DEL CANTÓN SANTA CLARA	16
TABLA 4. CENTRALIDADES DEL CANTÓN SANTA CLARA	31
TABLA 5. INFORMACIÓN BASE PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	44
TABLA 6. ARTICULACIÓN DE LA NORMATIVA NACIONAL VIGENTE Y LAS CATEGORÍAS DEL PDOT PARA CLASIFICACIÓN DE SUELO.	44
TABLA 7. ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN SANTA CLARA	46
TABLA 9: ZONAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA EN LA ZONA URBANA SANTA CLARA	48
TABLA 10: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	61
TABLA 11: SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	62
TABLA 12: SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	65
TABLA 13: ZONAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA EN LA ZONA RURAL DEL SANTA CLARA	67
TABLA 14: TIPOS DE CONCESIONES MINERAS	68
TABLA 15. FICHAS DE INVENTARIO 2020 DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES.	70
TABLA 16: ZONAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL SANTA CLARA	71
TABLA 17. INVENTARIO 2020 DE PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL DEL SANTA CLARA.	75
TABLA 18. CATEGORÍA DE EQUIPAMIENTOS.	83
TABLA 19. JERARQUÍA VIAL CANTONAL.	90
TABLA 20. DIMENSIONES BÁSICAS DE CICLOVÍAS UNIDIRECCIONALES Y BIDIRECCIONALES	95
TABLA 21. ANCHOS DE CARRIL DEL SISTEMA VIAL CANTONAL.	96
TABLA 22. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANA	104
TABLA 23: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	105
TABLA 24 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	105
TABLA 25: ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS A LOS PIT RURALES DE PROTECCIÓN	108
TABLA 26: ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS A LOS PIT RURALES DE PRODUCCIÓN	108
TABLA 27: USOS DE SUELO CANTONAL	111
TABLA 28: SUBCLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL	112
TABLA 29: SUBCLASIFICACIÓN DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	112
TABLA 30: SUBCLASIFICACIÓN DEL USO MIXTO O MÚLTIPLE	115
TABLA 31: SUBCLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL	116
TABLA 32: SUBCLASIFICACIÓN DEL USO EQUIPAMIENTOS	117
TABLA 33: SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	119
TABLA 34: SUBCLASIFICACIÓN DEL USO AGROPECUARIO.	120
TABLA 35: SUBCLASIFICACIÓN DEL USO FORESTAL	120
TABLA 36: SUBCLASIFICACIÓN DEL USO ACUÍCOLA	120
TABLA 37: SUBCLASIFICACIÓN DEL USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	121
TABLA 38: NORMAS DE APROVECHAMIENTO PARA LOS PIT URBANOS	123
TABLA 39: COMPATIBILIDAD DE USOS EN EL SUELO URBANO	126
TABLA 40: NORMAS DE APROVECHAMIENTO PARA LOS PIT RURALES DE PROTECCIÓN	128
TABLA 41: NORMAS DE APROVECHAMIENTO PARA LOS PIT RURALES DE PRODUCCIÓN	129
TABLA 43: TIPOS DE AFECTACIONES EN EL CANTÓN SANTA CLARA	139
TABLA 44: DERECHOS DE VÍAS RURALES	140
TABLA 45: ZONAS PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL	141
TABLA 46: SUELO DE RESERVA	142



**INDICE DE FIGURAS**

FIGURA 1: MAPA DE BARRIOS DE LA CIUDAD DE SANTA CLARA	13
FIGURA 2: MAPA DE DIVISIÓN POLÍTICA DEL CANTÓN SANTA CLARA.	14
FIGURA 3: MAPA VIAL DEL CANTÓN SANTA CLARA	14
FIGURA 4: ZONIFICACIÓN URBANA DE SANTA CLARA	17
FIGURA 5: NIVEL ACTUAL DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN LA CABECERA CANTONAL	18
FIGURA 6: RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE EN LA CABECERA CANTONAL	19
FIGURA 7: RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO EN LA CABECERA CANTONAL	20
FIGURA 8: ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA CABECERA CANTONAL	21
FIGURA 9: NÚMERO DE MANZANAS EN LA CABECERA CANTONAL	22
FIGURA 10: MORFOLOGÍA DE MANZANAS POR TAMAÑO EN LA CABECERA CANTONAL	23
FIGURA 11: LOTES VACANTES EN LA CABECERA CANTONAL	24
FIGURA 12: USO DE SUELO EN EQUIPAMIENTOS GENERALES EN LA CABECERA CANTONAL	25
FIGURA 13: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS EN LA CABECERA CANTONAL	26
FIGURA 14: ESTRUCTURA URBANO RURAL DEL CANTÓN SANTA CLARA	29
FIGURA 15: ESTRUCTURA URBANO RURAL DEL CANTÓN SANTA CLARA, RELACIONES EXTERIORES	30
FIGURA 16: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE SANTA CLARA	33
FIGURA 17: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE SAN JOSÉ	34
FIGURA 18: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE SAN JORGE	34
FIGURA 19: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE REY DE ORIENTE	35
FIGURA 20: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE SAN VICENTE KM. 44	35
FIGURA 21: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE SAN VICENTE KM. 43	36
FIGURA 22: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE SAN RAFAEL	36
FIGURA 23: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE SAN JUAN DE PIATÚA	37
FIGURA 24: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE JANDIAYACU	37
FIGURA 25: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE SAN FRANCISCO DE PUNÍN	38
FIGURA 26: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE PUEBLO UNIDO	38
FIGURA 27: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE PUEBLO UNIDO	39
FIGURA 28: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE SAN VICENTE KM. 31	39
FIGURA 29: MAPA DE LA DELIMITACIÓN URBANA DE CESLAO MARÍN	40
FIGURA 30: MAPA DE ASENTAMIENTO HUMANO DE CAJABAMBA II	40
FIGURA 31: MAPA DE ASENTAMIENTO HUMANO DE S. FCO. DE LLANDIA	41
FIGURA 32: MAPA DE ASENTAMIENTO HUMANO DE ISHKAYACU	41
FIGURA 33: MAPA DE ASENTAMIENTO HUMANO DE SAN ISIDRO	42
FIGURA 34: MAPA DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE SAN ANTONIO	42
FIGURA 35: MAPA DE ASENTAMIENTO HUMANO DE CAJABAMBA I	43
FIGURA 36: MAPA DE ASENTAMIENTO HUMANO DE SAMASUNCHI	43
FIGURA 37: CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTA	46
TABLA 8: ÁREAS DE ZONAS NO CONSOLIDADAS EN CADA ASENTAMIENTO HUMANO	47
FIGURA 38: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SANTA CLARA (CABECERA CANTONAL)	50
FIGURA 39: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SAN JOSÉ (CABECERA PARROQUIAL)	51
FIGURA 40: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SAN JORGE	51
FIGURA 41: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO JANDIAYACU	52
FIGURA 42: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO ISHKAYACU	52
FIGURA 43: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO CESLAO MARÍN	53
FIGURA 44: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO CAJABAMBA LL	53
FIGURA 45: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SAN VICENTE KM 44	54
FIGURA 46: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SAN VICENTE KM 31	54
FIGURA 47: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SAN VICENTE KM 43	55
FIGURA 48: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SAN RAFAEL	55
FIGURA 49: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SAN PEDRO	56
FIGURA 50: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SAN JUAN DE PIATÚA	56
FIGURA 51: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SAN FRANCISCO DE LLANDIA	57
FIGURA 52: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SAN FRANCISCO DE PUNÍN	57
FIGURA 53: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO REY DE ORIENTE	58
FIGURA 54: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO PUEBLO UNIDO	58
FIGURA 55: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SAN ISIDRO	59



FIGURA 56: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SAN ANTONIO	59
FIGURA 57: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SAMASUNCHI	60
FIGURA 58: CLASIFICACIÓN DEL SUELO CAJABAMBA L	60
FIGURA 59: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	62
FIGURA 60: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	63
FIGURA 61: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	65
FIGURA 62: CONCESIONES MINERAS EN EL CANTÓN SANTA CLARA	69
FIGURA 63: MAPA DE BIENES PATRIMONIALES URBANOS Y RURALES.	70
FIGURA 64: SUELOS DE CONSERVACIÓN Y SUSCEPTIBILIDAD A RIESGOS POR INUNDACIÓN	73
FIGURA 65: DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ACTIVIDADES	74
FIGURA 66: PATRIMONIO Y CULTURA	75
FIGURA 67: LUGARES TURÍSTICOS EN EL CANTÓN	77
FIGURA 68: SISTEMA HÍDRICO CANTONAL	87
FIGURA 69: MAPA VIAL DE CANTÓN SANTA CLARA	89
FIGURA 70: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO URBANO	104
FIGURA 71: PIT EN EL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	106
FIGURA 72: PIT EN EL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	107
FIGURA 73: ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS A LOS PIT RURALES	110
TABLA 42: FRACCIONAMIENTO PERMITIDOS EN ZONA RURAL	130
FIGURA 74: FRACCIONAMIENTO EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN SANTA CLARA	131
FIGURA 75: AFECTACIÓN POR ZONAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA	139
FIGURA 76: FLUJO DE PROCESOS ENTRE EL GAD MUNICIPAL Y EL MAG	157
FIGURA 77: FLUJO DE PROCESO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES EN EL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	158
FIGURA 78: FLUJO DE PROCESO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN INTEGRAL DE DESECHOS	159



## **1. INTRODUCCIÓN**

La Constitución ecuatoriana del año 2008, recupera y fortalece el rol de la planificación del Estado; además la define conjuntamente con la política como instrumentos que garanticen su cumplimiento a favor de todos los ciudadanos. Por tal motivo se considera al Ordenamiento Territorial como norma constitucional, y se establece obligatoriamente la formulación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados conjuntamente con los representantes de la sociedad civil y el régimen dependiente. Así también, como instrumento normativo de planificación, paralelo al PDOT, se debe formular el Plan de Uso y Gestión de Suelo para regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y modelo territorial deseado del cantón.

El cantón Santa Clara pertenece a la provincia de Pastaza, provincia que, junto a Cotopaxi, Tungurahua y Chimborazo, conforman la zona 3 establecida por la SENPLADES. Limita al norte con la Provincia de Napo, al sur con el cantón Pastaza, al este con el cantón Pastaza y Arajuno y al oeste con el cantón Mera. Conforme a la propuesta de límite, el cantón Santa Clara ocupa una superficie de 31.343.40 hectáreas (313.43 km<sup>2</sup>), que representa tan solo el 1.06% de la superficie de la provincia de Pastaza.

El cantón fue fundado el 2 de enero de 1992. Según el censo de población y vivienda realizado por el INEC en el año 2010, el cantón Santa Clara tiene una población de 3897 habitantes. Para el año 2020 según proyecciones estadísticas se contaría con 4150 habitantes aproximadamente.

Acorde a la LOOTUGS el Plan de Uso y Gestión del suelo contiene dos componentes: componente estructurante y el urbanístico. Este instrumento normativo de planificación permitirá al GAD Municipal de Santa Clara determinar la estructura urbano-rural del cantón y fortalecer sus vínculos e interdependencias; además de planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural.

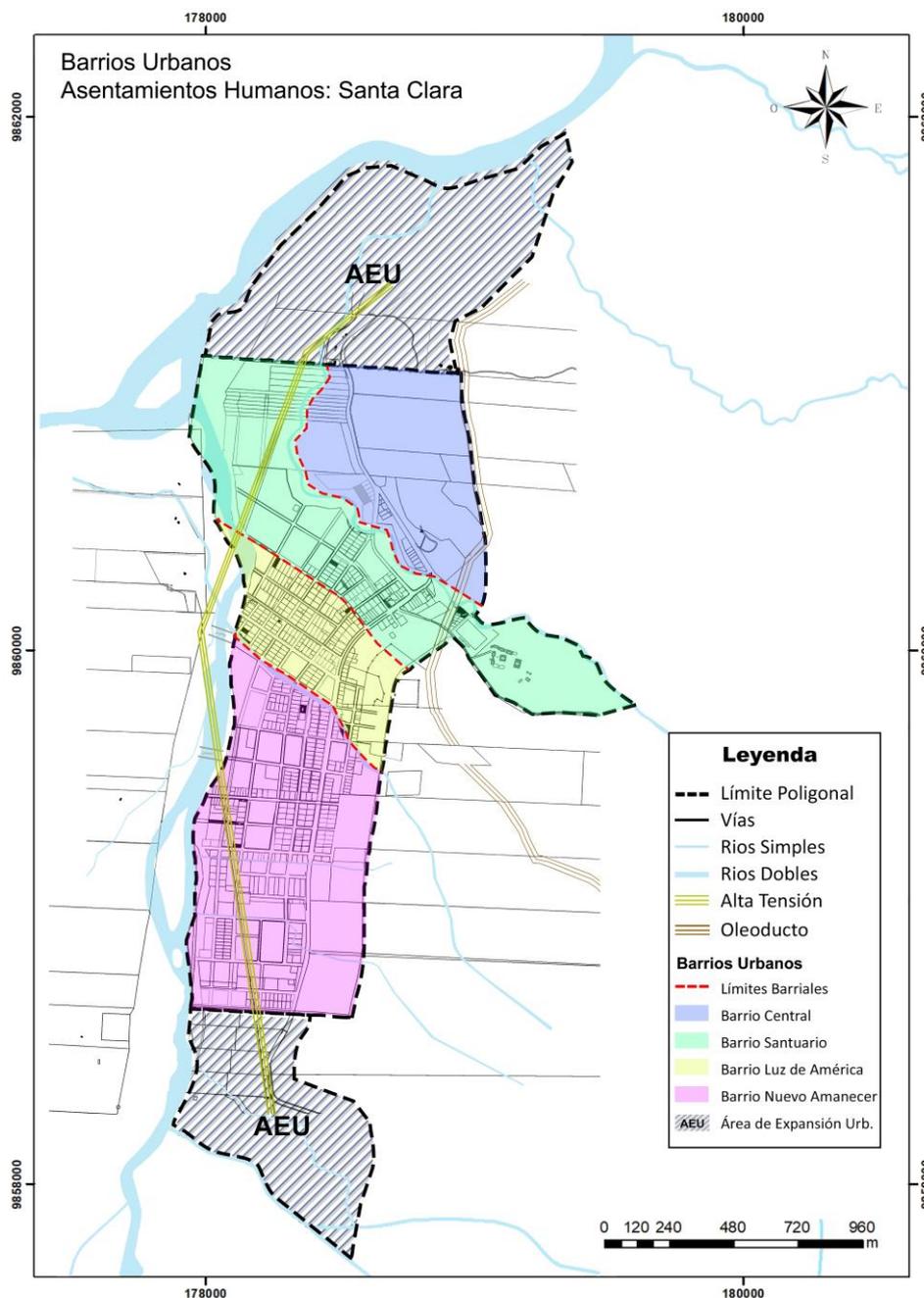
### **1.1 ASENTAMIENTOS HUMANOS**

#### **1.1.1 DENSIDAD POBLACIONAL**

El cantón Santa Clara cuenta con 4150 habitantes según las proyecciones oficiales del INEC al año 2020, cuenta con una extensión de 313,42 km<sup>2</sup>, teniendo así una densidad poblacional de 13,24 hab/ km<sup>2</sup>, en el PDOT se muestra una tabla de densidad poblacional por cada parroquia del cantón, siendo la parroquia de Sanata Clara la que tiene una densidad poblacional de 13,50 hab/ km<sup>2</sup>, la misma que es superior a la de la parroquia San José que tiene una densidad poblacional de 12,30 hab/ km<sup>2</sup>, siendo similares la densidad en cada parroquia.

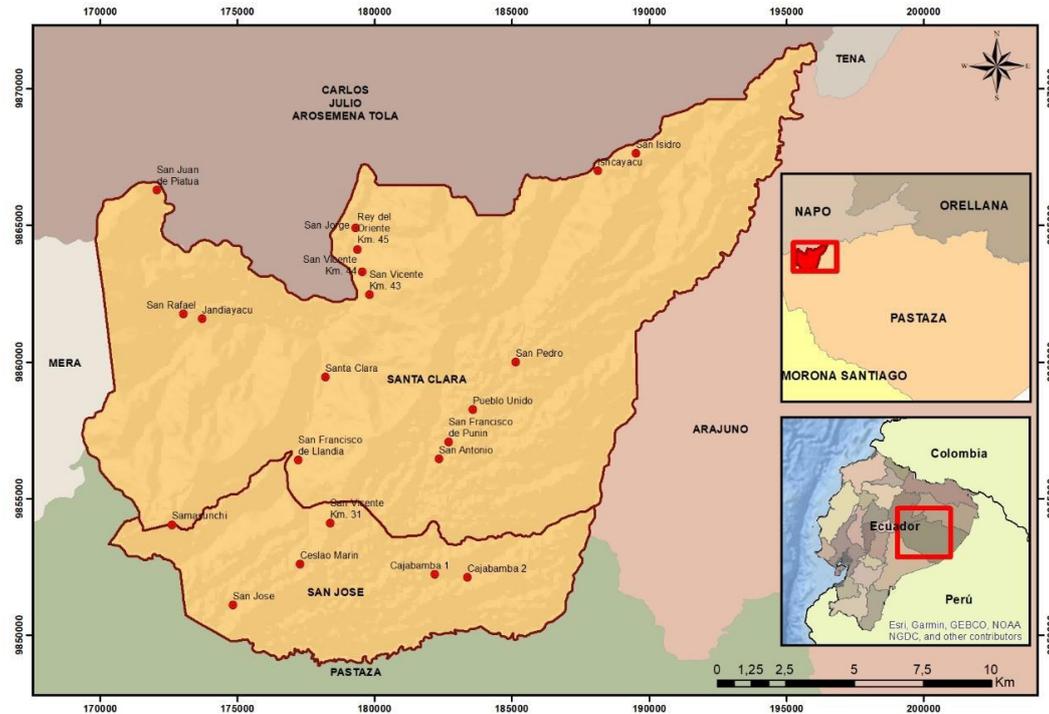
#### **1.1.2 LOCALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**

El cantón Santa Clara cuenta con una parroquia urbana llamada Santa Clara, por lo tanto, la cabecera cantonal cuenta con la mayor concentración de la población, con una consolidación del 48,37 % en el territorio urbano, se encuentra dividido en 4 barrios urbanos.



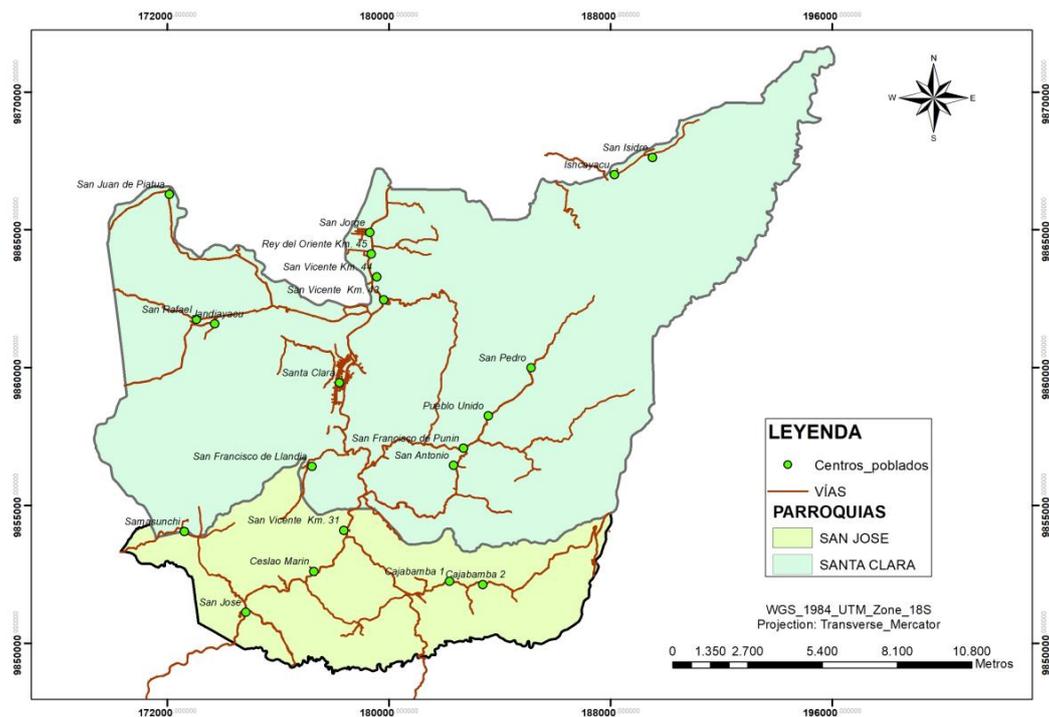
**Figura 1:** Mapa de barrios de la ciudad de Santa Clara  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural Santa Clara; **Elaborado por:** GADMSC

Los asentamientos humanos fuera de la cabecera cantonal se encuentran dispersos en todo el territorio, todos cuenta con acceso mediante vía terrestre a excepción de Ishkayacu y San Isidro, ya que cerca de estos lugares solamente existe un puente peatonal.



**Figura 2:** Mapa de división política del cantón Santa Clara.

**Fuente:** IGM (2010), GADMSC **Elaborado por:** UEA, TNC, Seearth, Contrato PROAmazonía, MAG, MAAE, PNUD



**Figura 3:** Mapa Vial del cantón Santa Clara

**Fuente:** GADMSC (2020) **Elaborado por:** UEA, TNC, Seearth, Contrato PROAmazonía, MAG, MAAE, PNUD

### 1.1.2.1 ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS DE RIESGO

El PDOT en su numeral 2.1.9 detalla las amenazas y riesgos presentes en el cantón. A pesar que en el cantón Santa Clara no existen amenazas categorizadas como fuertes, existen otras



amenazas, manifestadas en eventos como deslizamientos, inundaciones, derrumbes, entre otras; cuya intensidad corresponden a las categorías media y baja.

Los eventos de inundaciones se desarrollan principalmente en la cabecera cantonal, en el recinto San Vicente, Comunidad San Rafael; esto debido a la ubicación de los poblados en zonas de riesgo, las condiciones topográficas y, las fuertes precipitaciones. Los deslizamientos se registran con mayor prevalencia en la parroquia San José, Recintos: Ceslao Marín, San Vicente Km 31, Samasunchi y la vía sinuosa de la E45 ramal de la Cordillera Real; producto de las fuertes pendientes, la degradación de los suelos y las fuertes precipitaciones.

### 1.1.3 OCUPACIÓN DEL SUELO (USOS ACTUALES)

En el área urbana del cantón se identifica ocho codificaciones de uso de suelo. La mayor parte del territorio de la zona urbana (50B20-6), está destinada para uso residencial tanto en la zona norte, sur y este, debido a que se ha ido ampliando el límite urbano. La parte céntrica está representada para el uso del comercio, administración, múltiple y residencial (20P10-9), por esta zona atraviesa la red vial estatal E45, en esta zona se desarrolla toda actividad comercial de la ciudad de Santa Clara.

Dentro del área urbana de la cabecera cantonal, se cuenta con un total de 765 predios catastrados en el GADMSC, se registran 395 predios con construcciones que corresponde al 51,53% y con 370 predios que se encuentran vacíos o sin construcciones siendo estos el 48,37%. Se evidencia que la zona urbana no se encuentra consolidada, por lo que no se requiere de un crecimiento del límite urbano.

**Tabla 1: Usos actuales del área urbana del Santa Clara**

PREDIOS	TOTAL	PORCENTAJE %
Existentes	765	100,00
Vacantes	370	48,37
Construidos	395	51,63

Fuente: Catastro Urbano GADMSC Elaborado por: GADMSC

**Tabla 2: Leyenda de zonificación urbana y áreas aledañas de Santa Clara**

CODIGO	USO ACTUAL DEL SUELO	USO ADMISIBLE	IMPLANTACION CONSTRUCCION	LOTE MINIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMO (m)	ALTURA MAXIMA CONSTR (m)
20P10-9	RESIDENCIAL, MULTIPLE, COMERCIO Y ADMINISTRACION	COMERCIAL, MULTIFAMILIAR, EQUIPAMIENTO.	CONTINUA CON PORTAL, RETIRO FRONTAL (2.4), POSTERIOR 3	200.00	10/Servidumbre	9
50B20-6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, HUERTOS FAMILIARES	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, HUERTOS FAMILIARES	PAREADA, RETIRO LATERAL (3), FRONTAL Y POSTERIOR (3)	500.00	20	6
100A 30-6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, HUERTOS FAMILIARES	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, HUERTOS FAMILIARES	AISLADA, RETIROS LATERALES Y POSTERIOR (3), FRONTAL (5)	1,000.00	30	6
EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO URBANO	EQUIPAMIENTO URBANO	N/A	N/A	N/A	9
20C10-6	RESIDENCIA UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	CONTINUAL, RETIRO FRONTAL	200.00	10/Servidumbre	6



			Y POSTERIOR (3)			
<b>20B10-6</b>	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	PAREADA, RETIRO LATERAL (3), FRONTAL Y POSTERIOR (3)	200.00	10/Servidumbre	6
<b>50A20-6</b>	RESIDENCIA UNIFAMILIAR, AGRICOLA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, HUERTOS FAMILIARES	AISLADA, RETIROS LATERALES Y POSTERIOR (3), FRONTAL (3)	500.00	20	6
<b>ZARLL</b>	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO RIO LLANDIA	AGRICOLA, HUERTOS FAMILIARES	AISLADA, RETIRO TOTALES DE 5m	10,000.00	60	3

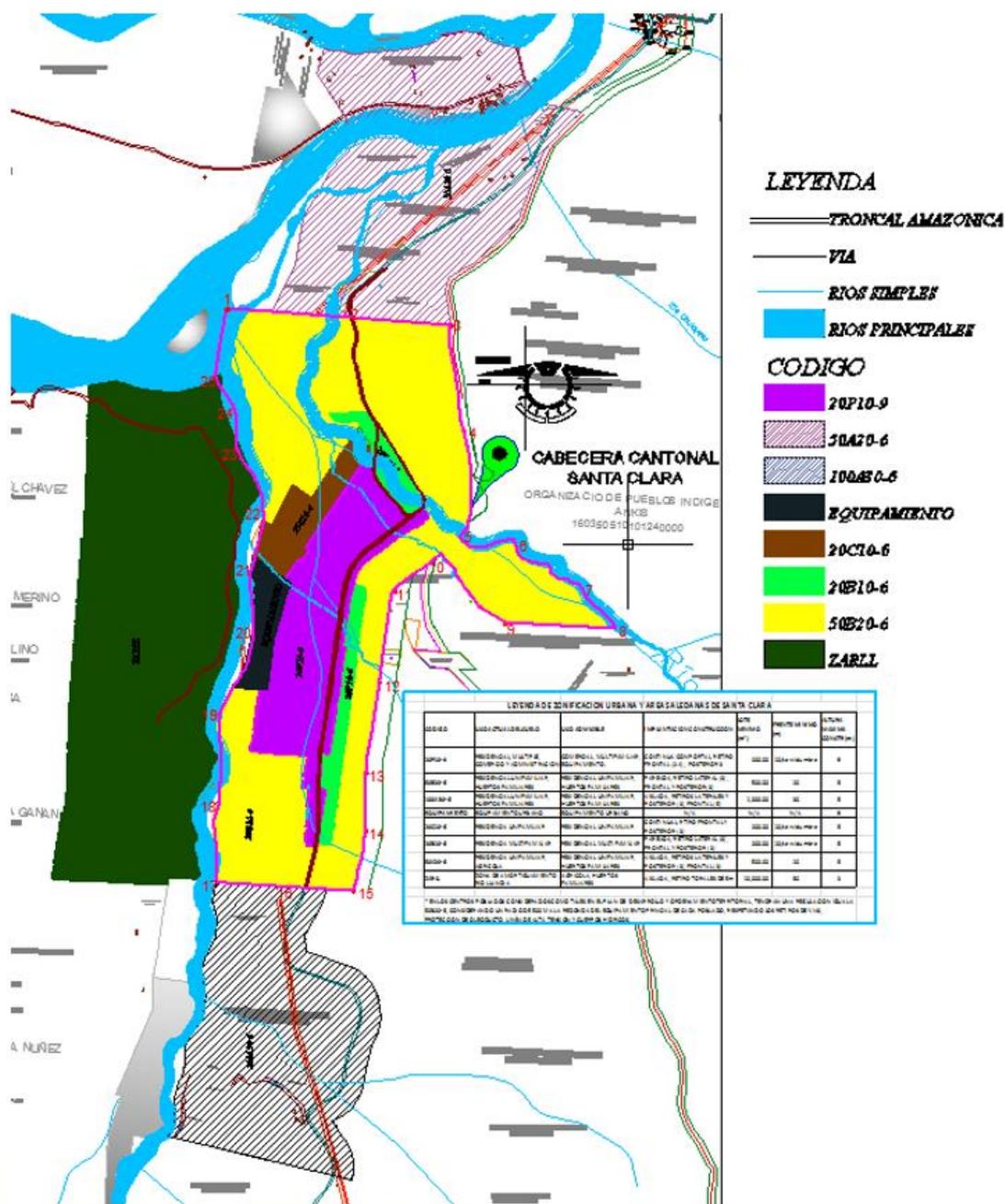
\* EN LOS CENTROS POBLADOS CONSIDERADOS COMO TALES EN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, TENDRAN UNA REGULACION IGUAL A 50B20-6, CONSIDERANDO UN RADIO DE 500 m A LA REDONDA DEL EQUIPAMIENTO PRINCIPAL DE CADA POBLADO, RESPETANDO LOS RETIROS DE VIAS, PROTECCION DE OLEODUCTO, LINEA DE ALTA TENSION Y CUERPOS HIDRICOS.

Fuente: Código de Regulación Urbana GADMSC Elaborado por: GADMSC

**Tabla 3. Leyenda de zonificación rural del cantón Santa Clara**

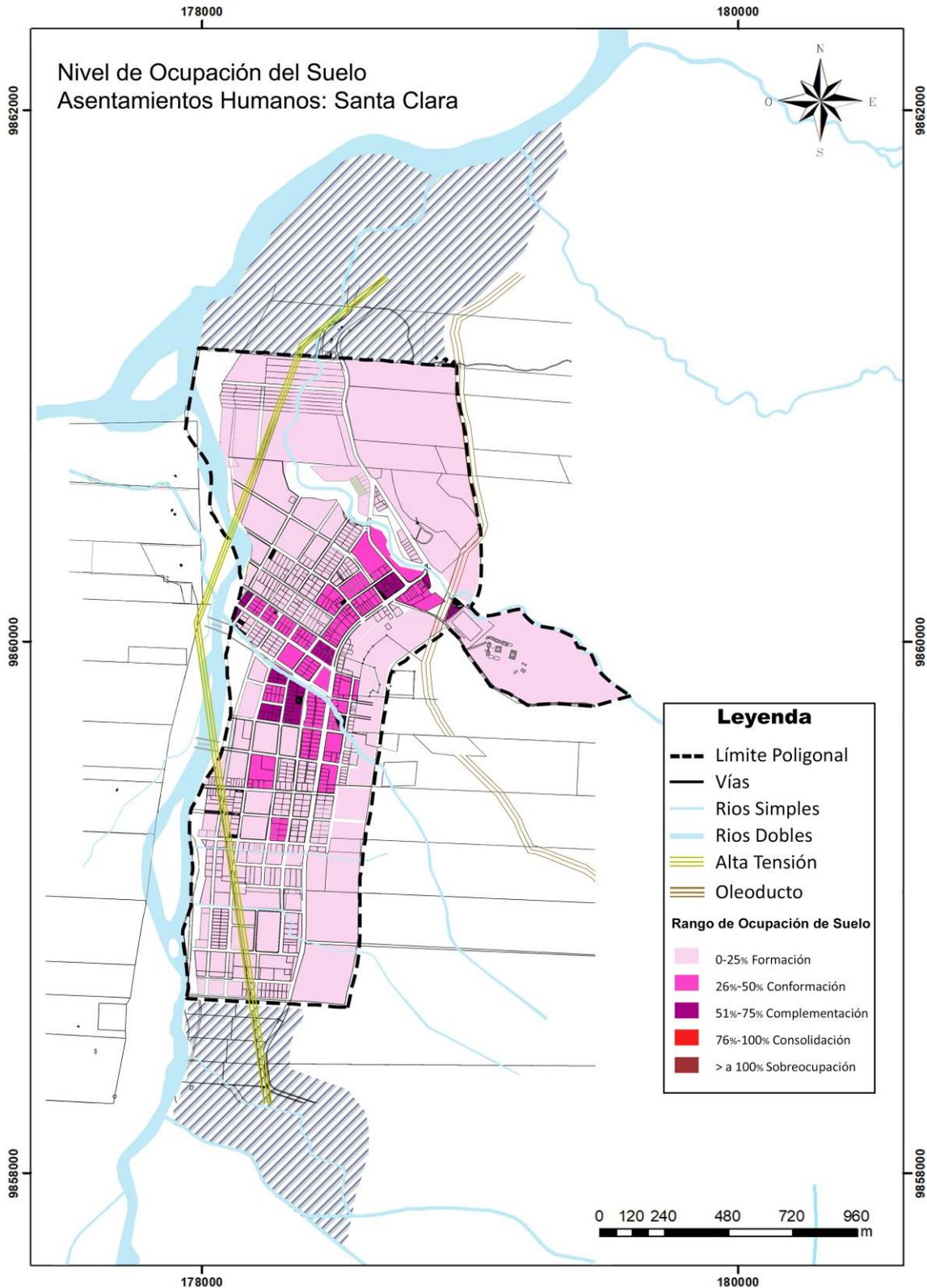
CODIGO	USO ACTUAL DEL SUELO	USO ADMISIBLE	IMPLANTACION CONSTRUCCION	LOTE MINIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMO (m)	ALTURA MAXIMA CONSTR (m)
<b>1H</b>	Zona Rural	Agrícola reserva	AISLADA, RETIRO TORALES DE 5m	10,000.00	50	3
<b>5H</b>	Zona Rural	Agrícola reserva	AISLADA, RETIRO TORALES DE 5m	50,000.00 Y > Unidad Productiva Familiar	50	3

Fuente: Código de Regulación Urbana GADMSC Elaborado por: GADMSC

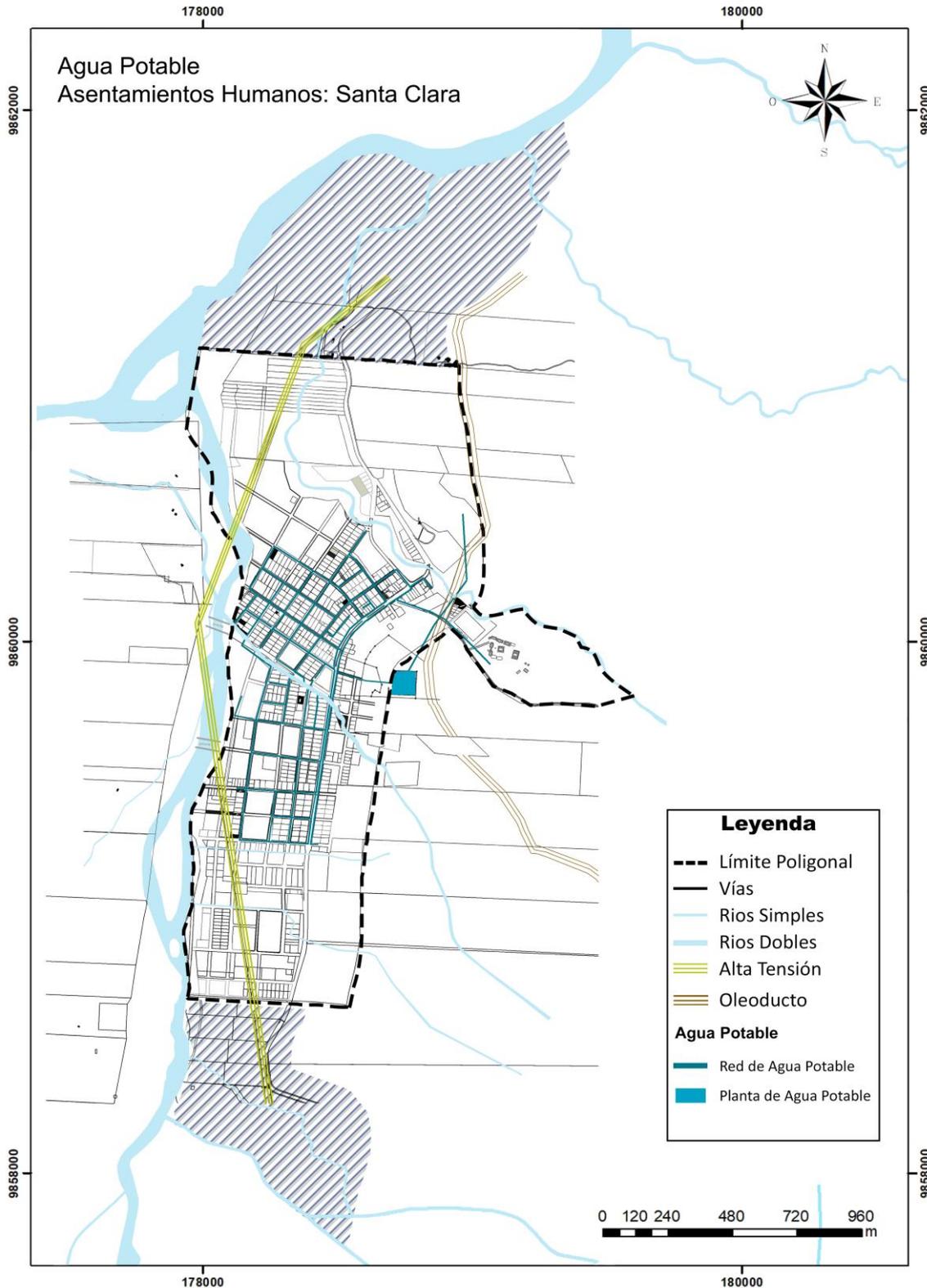


**Figura 4:** Zonificación urbana de Santa Clara  
**Fuente:** Código de Regulación Urbana GADMSC Elaborado por: GADMSC

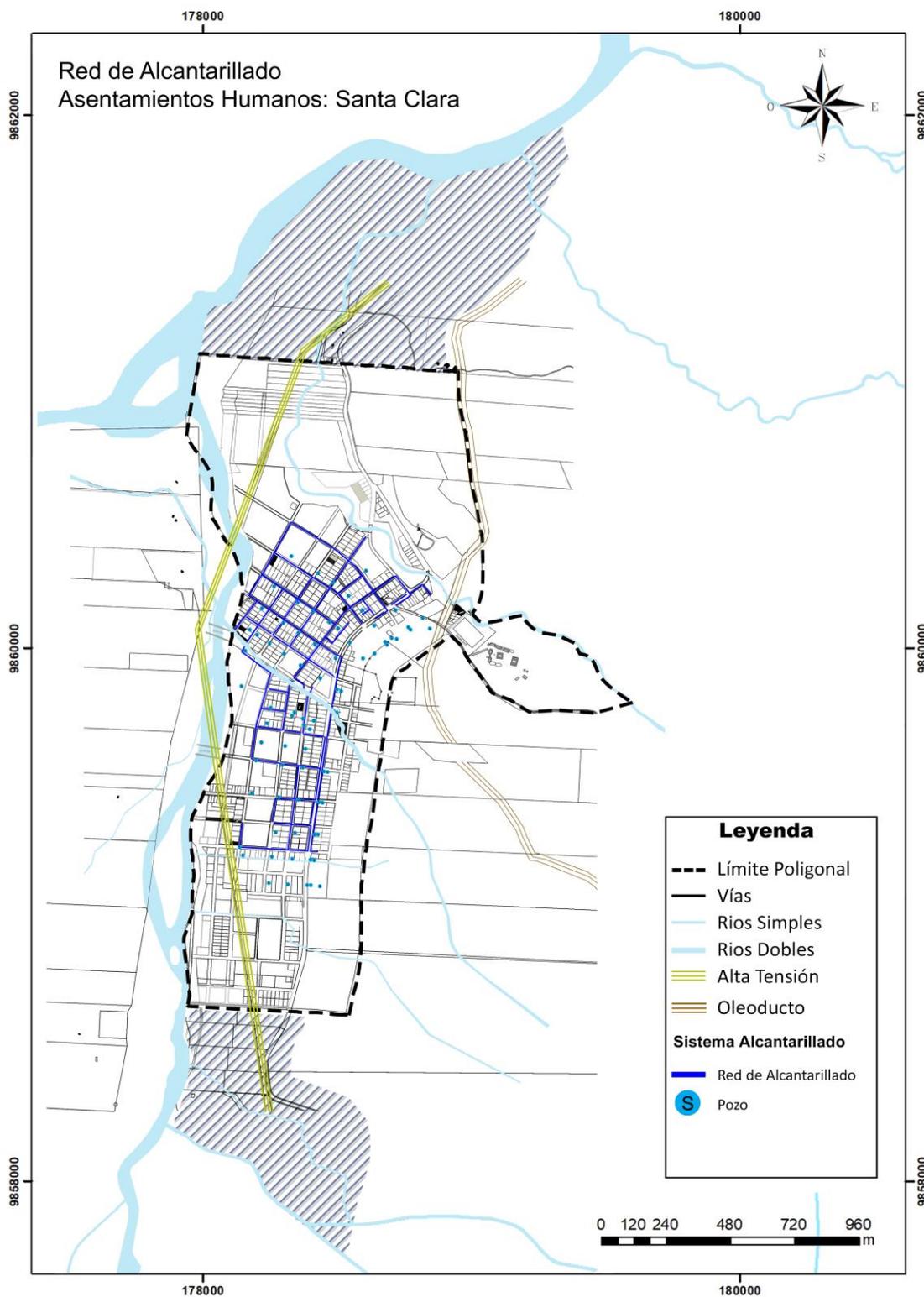
En el Código de Regulación Urbana y Rural se determina los fraccionamientos mínimos que están permitidos de acuerdo a su zonificación, siendo 200,00 m<sup>2</sup> el área mínima para la zona del uso del comercio, administración, múltiple y residencial (20P10-9). En el sector rural el área mínima a fraccionar es de 10.000 m<sup>2</sup> y 50.000 m<sup>2</sup> de acuerdo al mapeado establecido en el Código antes mencionado.



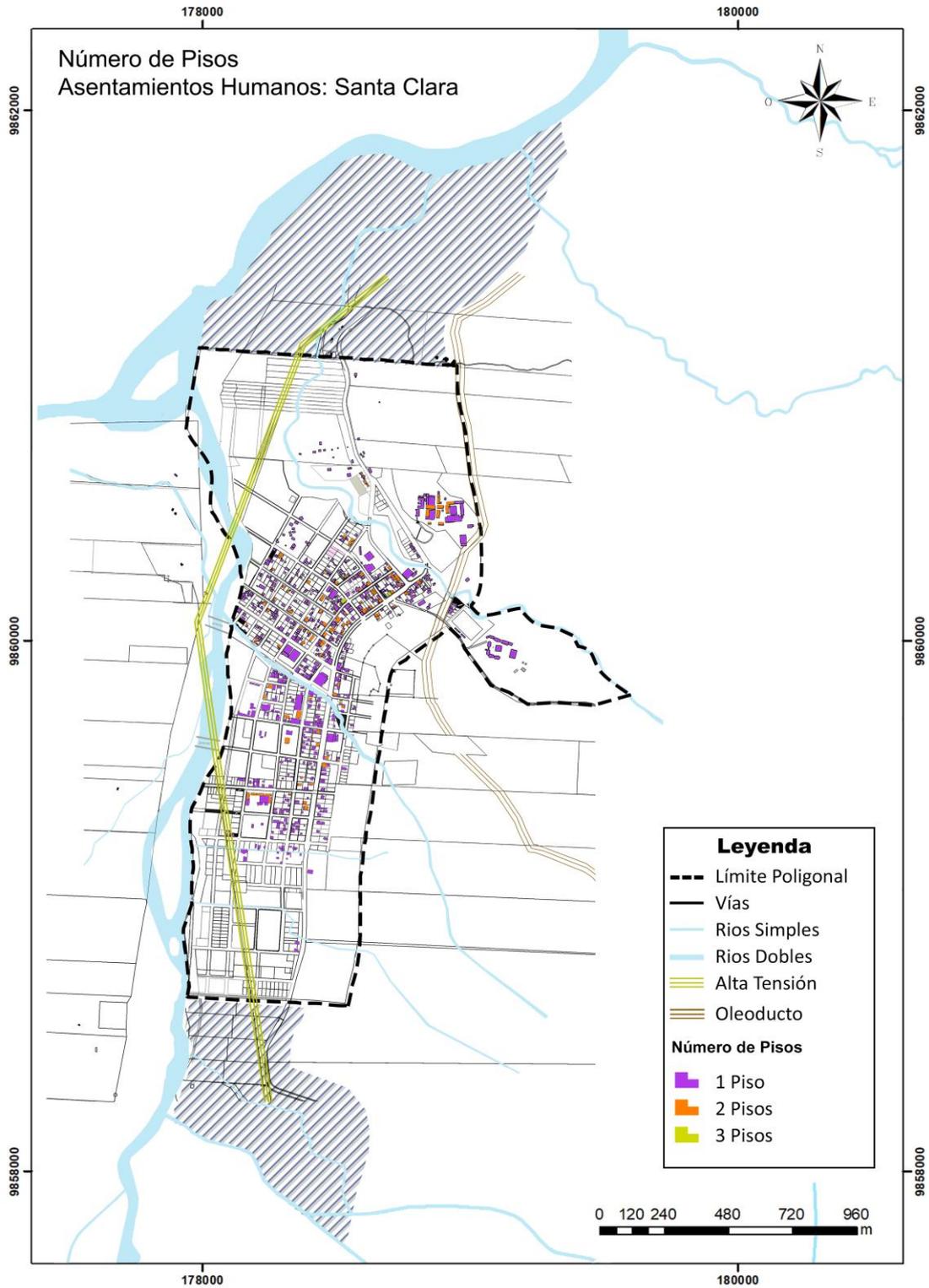
**Figura 5:** Nivel actual de ocupación del suelo en la cabecera cantonal  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** GADMSC



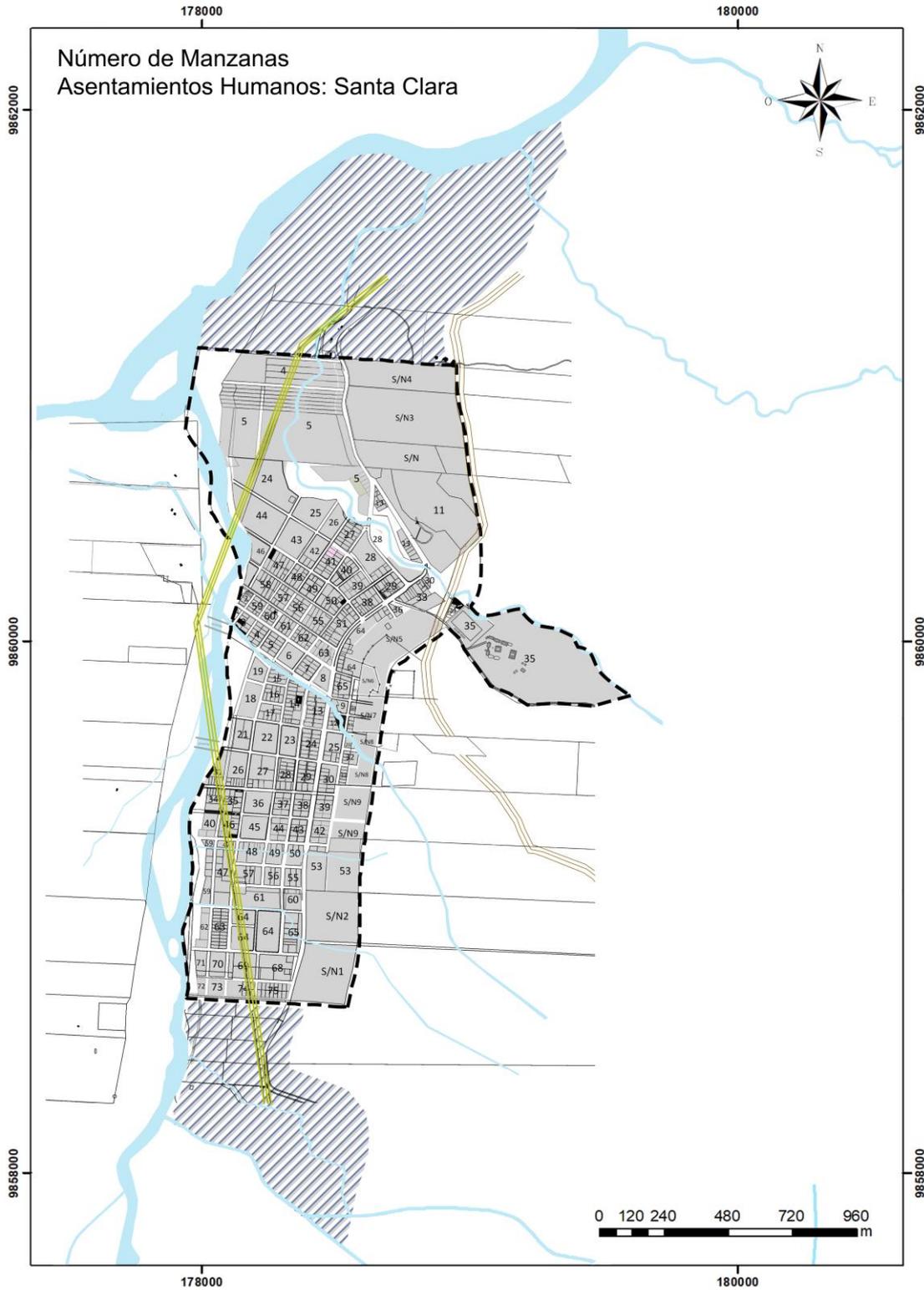
**Figura 6:** Red de distribución de Agua Potable en la cabecera cantonal  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** GADMSC



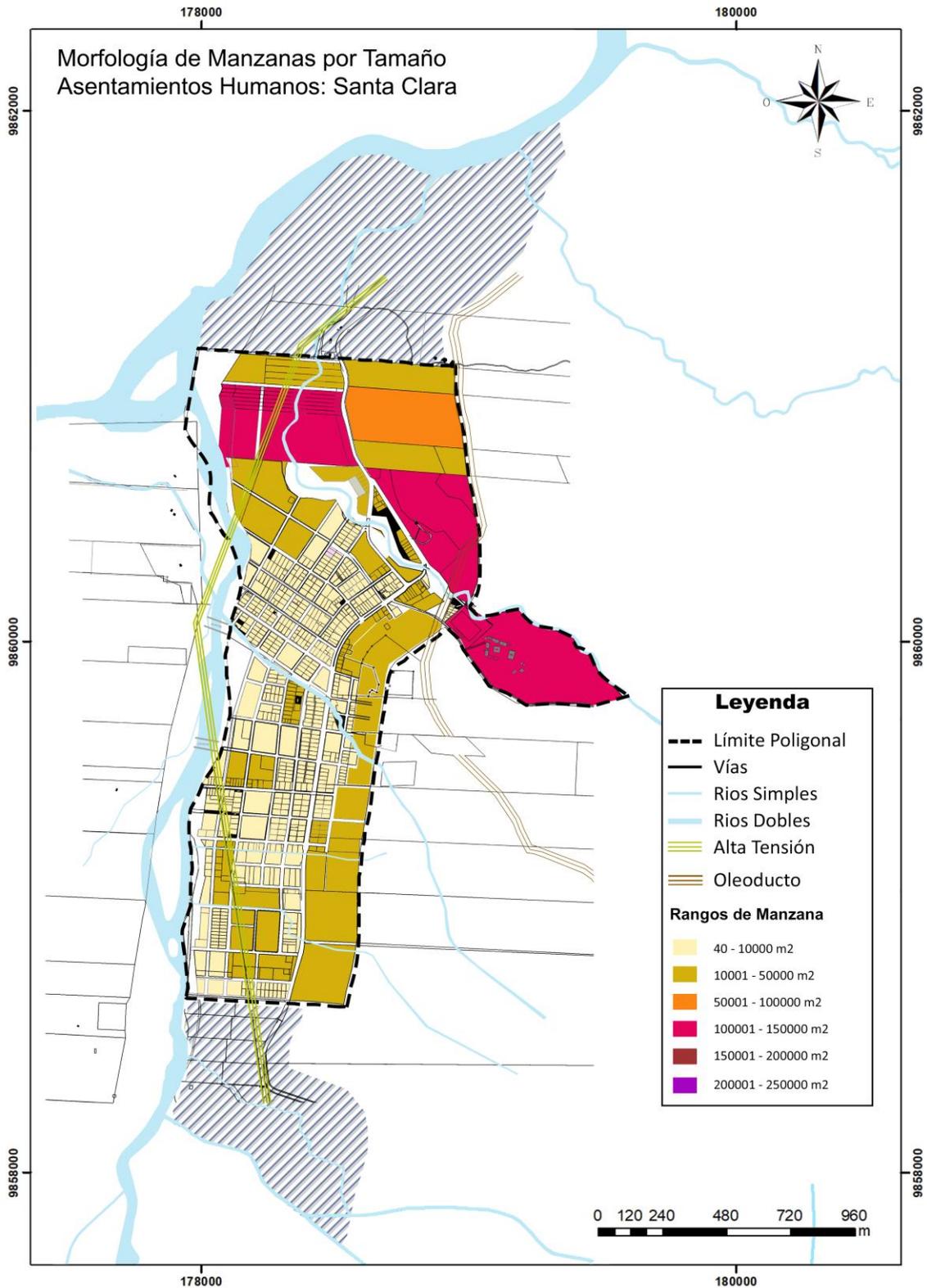
**Figura 7:** Red de Alcantarillado Sanitario en la cabecera cantonal  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** GADMSC



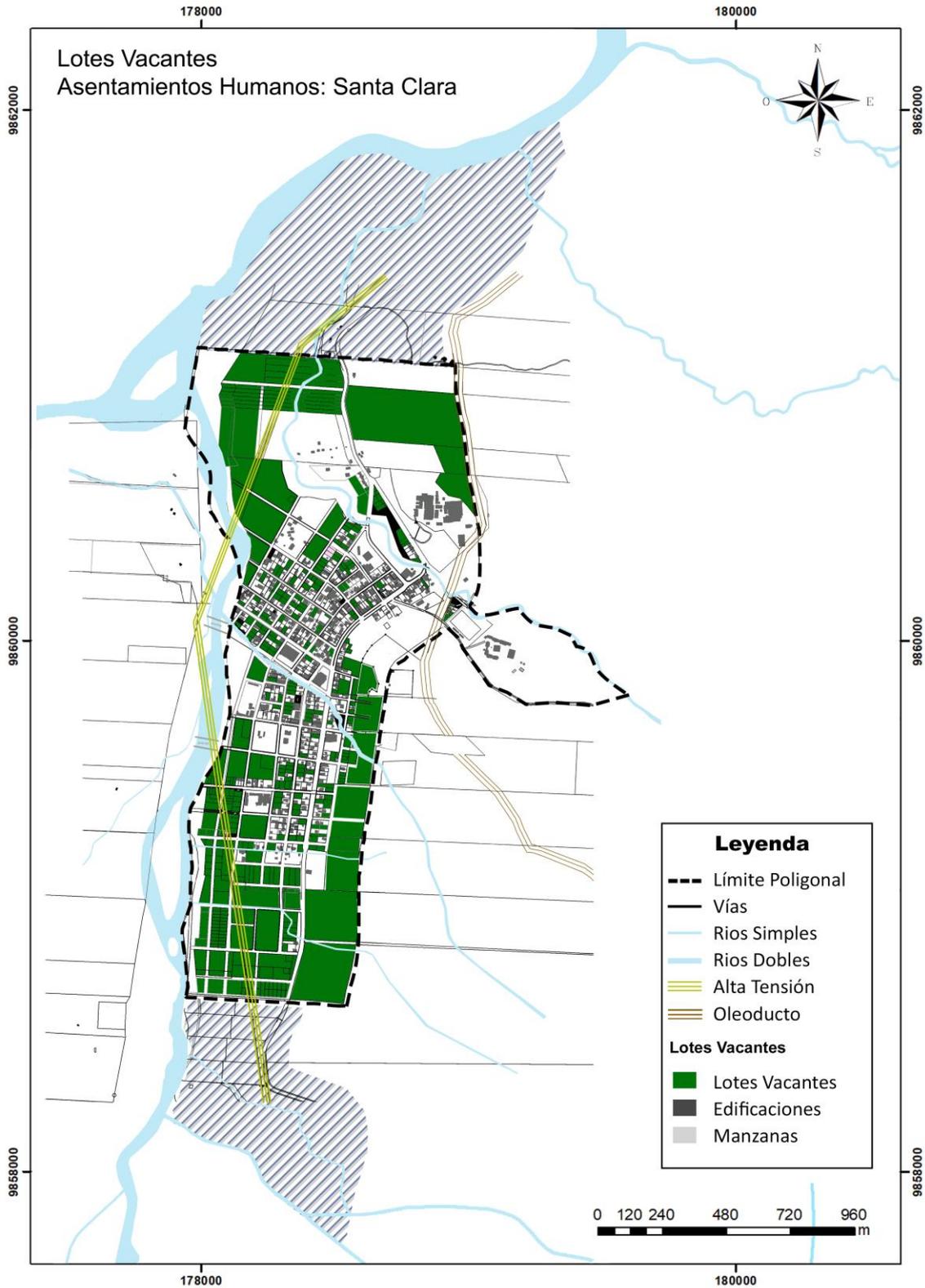
**Figura 8:** Altura de las construcciones en la cabecera cantonal  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** GADMSC



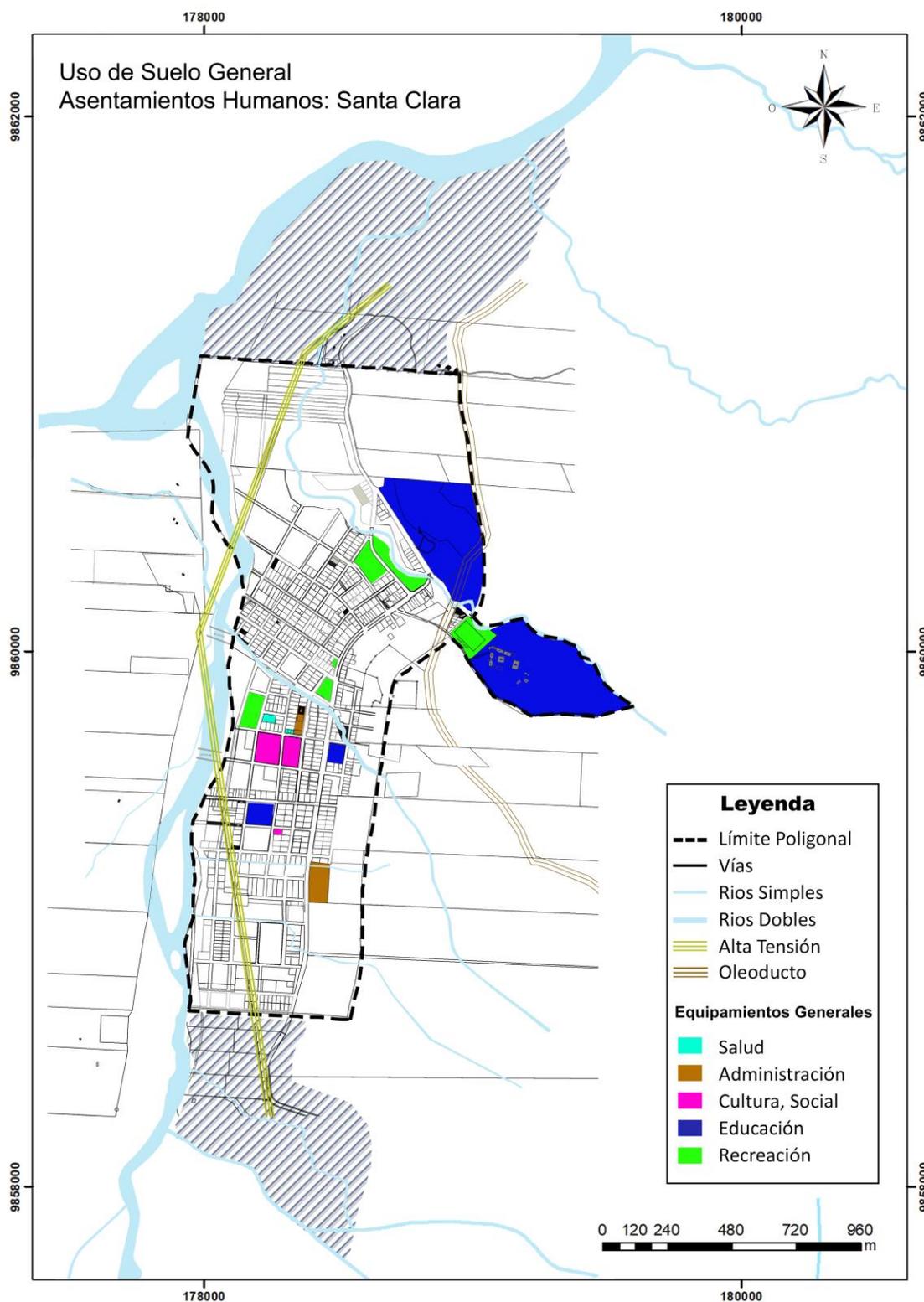
**Figura 9:** Número de manzanas en la cabecera cantonal  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** GADMSC



**Figura 10:** Morfología de manzanas por tamaño en la cabecera cantonal  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** GADMSC

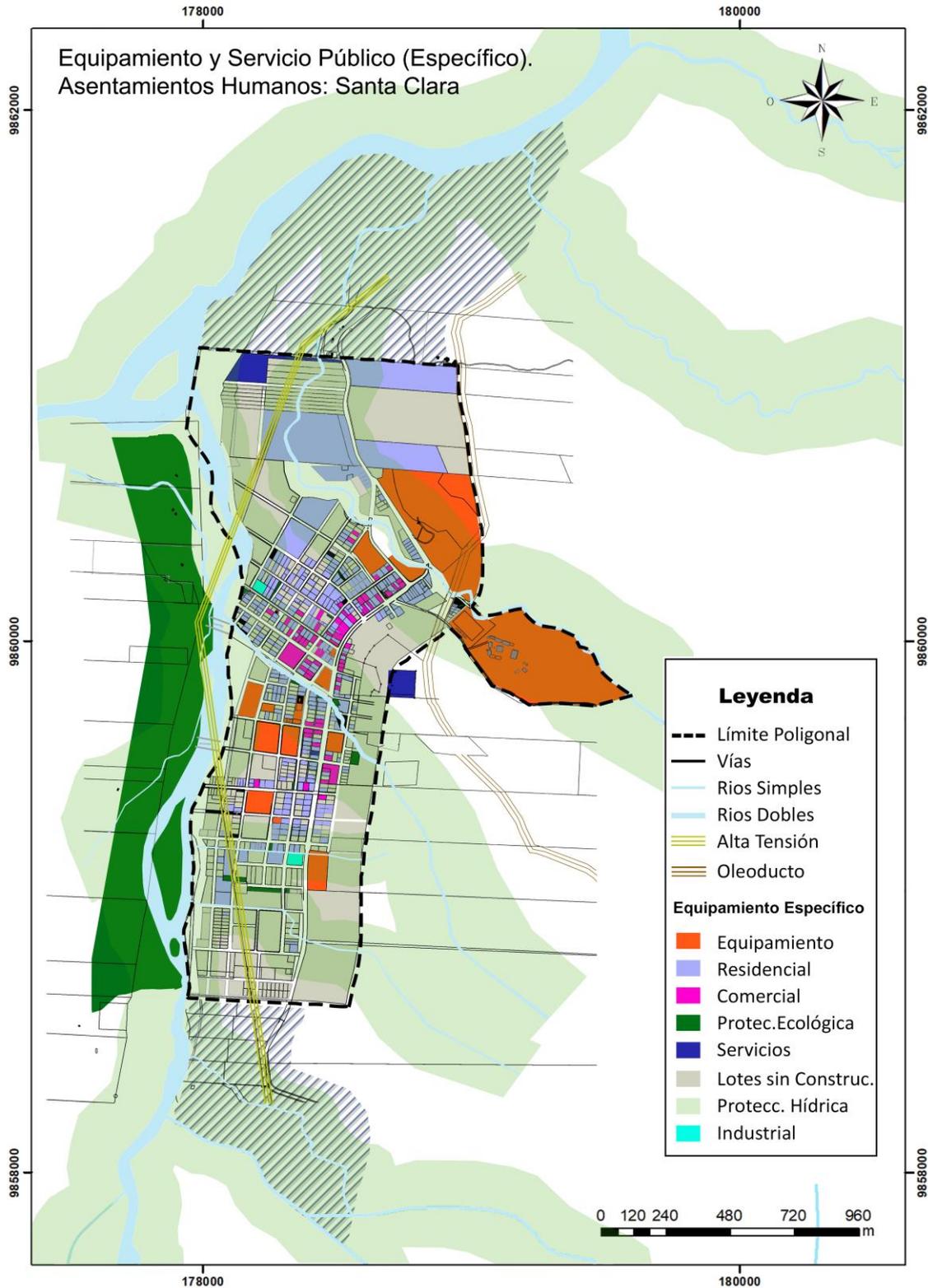


**Figura 11:** Lotes vacantes en la cabecera cantonal  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** GADMSC



**Figura 12:** Uso de suelo en equipamientos generales en la cabecera cantonal

**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** GADMSC



**Figura 13:** Equipamiento y servicios públicos en la cabecera cantonal  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** GADMSC

## 2. COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL CANTÓN SANTA CLARA

### 2.1 ARTICULACIÓN CON EL MODELO DEL PDOT

De conformidad con la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), los gobiernos provinciales, municipales y



parroquiales rurales, en el plazo de un año del periodo del mandato de las autoridades locales en funciones, deben proceder a la adecuación o actualización de sus planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Particularmente, los planes cantonales y por disposición del art.27 de la mencionada Ley, contendrán un Plan de Uso y Gestión de suelo (PUGS).

La Constitución a su vez señala en su artículo 264 que las municipalidades formularán sus PDOT, "... con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural", de modo que varias de las determinaciones previstas para el PUGS son propias teórica, conceptual y operativamente del PDOT Cantonal, particularmente las concernientes justamente a la asignación de actividades humanas al territorio a través de los usos de suelo y sus aprovechamientos y comportamientos.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), es un instrumento de Planificación para la gestión territorial y toma de decisiones. Constituye el marco orientador del progreso para el cantón Santa Clara, y busca promover el desarrollo sostenible de la sociedad, en el territorio, a largo plazo; mediante los siguientes objetivos estratégicos:

- Reducir la degradación de los recursos naturales del cantón, mediante mecanismos de restauración, conservación y protección, para preservar su biodiversidad y hacer frente a los efectos del cambio climático.
- Fomentar el crecimiento económico del cantón, a través del fortalecimiento de las capacidades de producción y servicios, con énfasis en el sector agropecuario y turístico.
- Promover la igualdad de derechos, no discriminación y no exclusión de la ciudadanía, con énfasis en los grupos de atención prioritaria, pueblos y nacionalidades y población vulnerable.
- Fomentar alternativas para el uso del tiempo libre de la población en actividades de recreación con énfasis de participación de la mujer, pueblos y nacionalidades.
- Apoyar iniciativas de revitalización de la identidad cultural de los pueblos y nacionalidades en las unidades educativas del cantón.
- Apoyar iniciativas de trabajo por cuenta propia a favor de los gestores culturales del cantón.
- Recuperar la memoria histórica, social y cultural del cantón Santa Clara.
- Mejorar el ordenamiento territorial mediante procesos de planificación, regulación, y construcción pública de calidad que garantice el acceso equitativo a espacios de calidad, seguros e inclusivos que propicien la interacción social, cultural, política y encuentro con la naturaleza de la población del cantón.
- Mejorar la calidad de vida de la población incrementando y manteniendo el acceso, cobertura y calidad de los servicios básicos y los servicios a cargo del GAD Municipal a nivel cantonal.
- Mejorar el ordenamiento territorial mediante procesos de planificación y construcción de calidad que garantice el acceso equitativo a espacios públicos de recreación de calidad, seguros e inclusivos y reducir las zonas de riesgo.
- Fomentar el desarrollo y la consolidación de los asentamientos humanos en el cantón Santa Clara, implantando infraestructura de diversión y recreación.
- Mejorar el ordenamiento territorial mediante procesos de planificación y construcción de calidad que garantice el desarrollo y la consolidación de los asentamientos humanos y la reducción de riesgos en el cantón Santa Clara.



- Mantener y mejorar la conectividad y movilidad en el territorio cantonal enfocado en la planificación, construcción y mantenimiento del sistema vial.
- Construir una gestión política donde se privilegie la participación ciudadana, los derechos humanos se promueva la modernización de la institución. Implementará planes, programas y proyectos para el desarrollo Institucional.
- Liderar los procesos de gobernanza y direccionamiento estratégico de las comunicaciones del Conglomerado Público Municipio de Santa Clara para garantizar la divulgación de la gestión pública y fomentar la participación ciudadana.

Para el año 2030 según el modelo territorial deseado se habrán restaurado áreas degradadas y áreas verdes municipales que formarán parte del paisaje natural, se habrá conservado, manejado y gestionado adecuadamente las zonas de importancia hídrica, existirá una interrelación adecuada entre las zonas de producción y las zonas de protección ambiental. Además, la incorporación de nuevas áreas de conservación municipal habrá permitido mantener el 50% del territorio cantonal con cobertura vegetal boscosa y se habrá cambiado el uso del suelo del 5% de las áreas con conflicto de uso destinado para actividades productivas en la zona rural. Finalmente, se habrá logrado la socialización, capacitación y monitoreo del uso del suelo rural productivo del cantón Santa Clara.

De acuerdo a la LOOTUGS, el componente estructurante de el plan de uso y gestión del suelo está constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el PDOT, este consta de la estructura urbano-rural y la clasificación del suelo, cabe recalcar que cuando se trate de reparar integralmente el territorio que se explote se deben cumplir con la medidas y normas contenidas en los artículos 78-91 de la Ley de Minería. A su vez, el componente urbanístico consta de: uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación de suelo y los instrumentos de gestión.

## **2.2 ESTRUCTURA URBANO RURAL DEL CANTÓN**

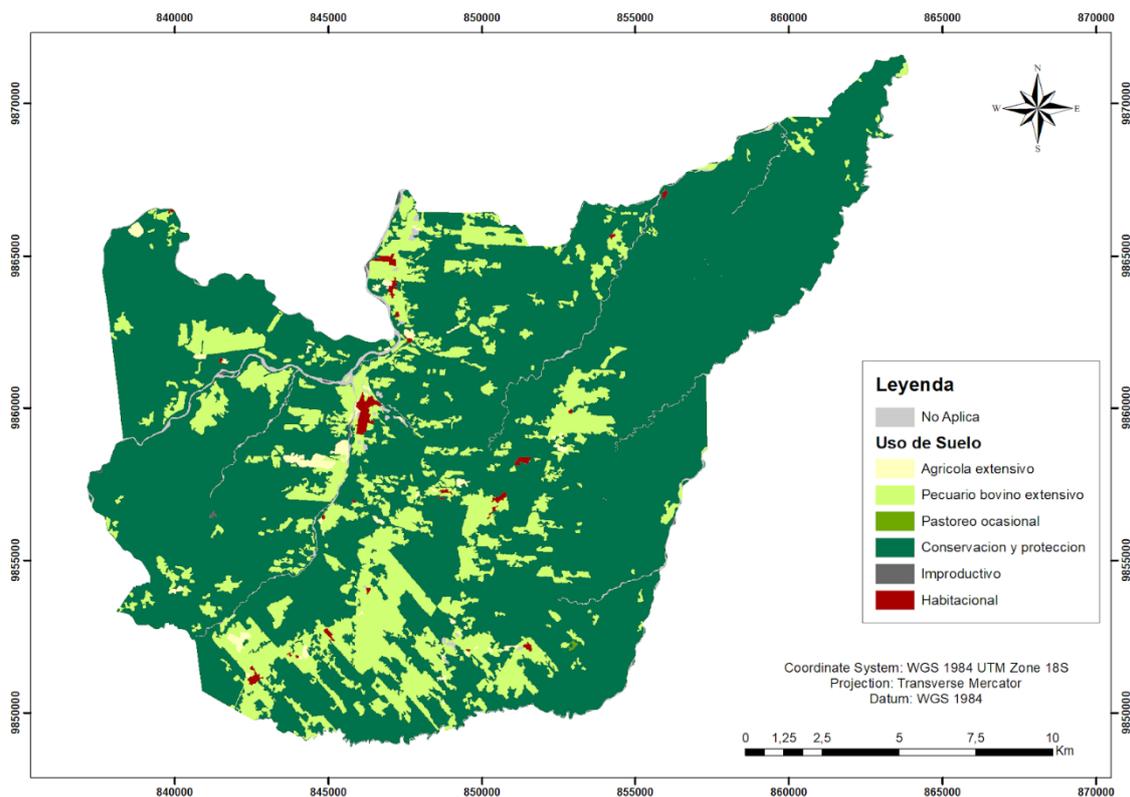
Comprende la estructura general del territorio entre el suelo urbano y rural, la articulación e interdependencia que existe entre la ciudad y el campo, además de las actividades que se realizan permitiendo su normal desarrollo.

El principal centro urbano del cantón su cabecera Santa Clara, junto con los demás centros urbanos, ocupan el 1.81% (567.55 has) del territorio cantonal, siendo el resto suelo rural en el cual se han determinado las áreas destinadas para producción, conservación y extracción. Estos límites urbanos se encuentran vigentes y fueron aprobados mediante la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA URBANA DE LA, CABECERA CANTONAL DE SANTA CLARA Y DE REGULARIZACIÓN DEL ÁREA URBANA CONSOLIDADA DE LA CABECERA PARROQUIAL, RECINTOS, COMUNIDADES Y CENTROS POBLADOS, sancionada el 01 de septiembre del 2017. El diagnostico de asentamientos humanos del PDOT, muestra la baja consolidación de estas áreas por lo que no es necesaria la generación o demarcación de suelo de expansión urbana, o ampliación de los límites urbanos vigentes.

Los asentamientos humanos de San Isidro, Cajabamba 1, Samasunchi y San Antonio no se encuentran aprobados como zonas urbanas, es necesario que en el plazo de no más de 180 días se deberá determinar el perímetro urbano y su topografía para que se aplique lo establecido en este instrumento de planificación.

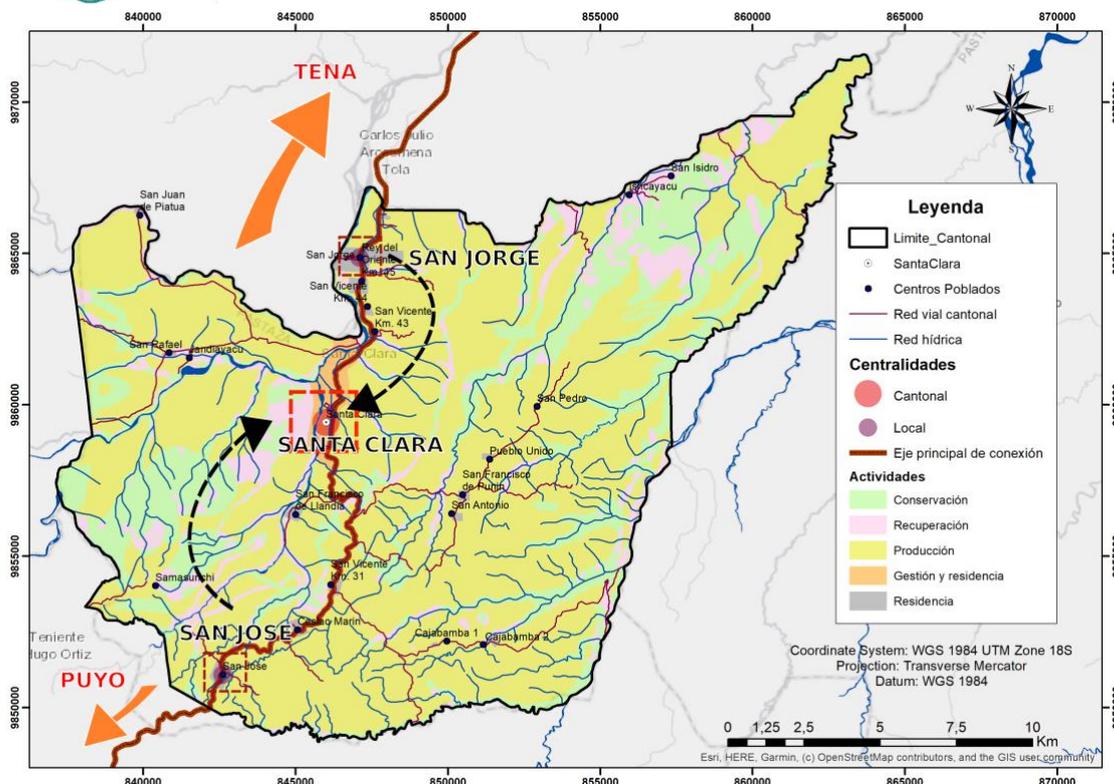


La mayor parte de asentamientos se ubican hacia el norte del cantón en la parroquia que lleva su mismo nombre. Su principal eje de conexión es la troncal amazónica, junto a la cual se ubican sus principales asentamientos como son la cabecera Santa Clara, San Jorge y San José.



**Figura 14:** Estructura urbano rural del cantón Santa Clara

**Fuente:** IGM (2010), GADMSC **Elaborado por:** UEA, TNC, Searth, Contrato PROAmazonía, MAG, MAE, PNUD



**Figura 15:** Estructura urbano rural del cantón Santa Clara, Relaciones Exteriores

**Fuente:** MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara

**Elaborado por:** UEA, TNC, Seearth, Contrato PROAmazonía, MAG, MAAE, PNUD

## Conectividad

Con la finalidad de entender la estructura cantonal y su relación con el territorio nacional, se requiere un análisis sobre su conectividad, tanto a nivel nacional, regional y local.

### Nacional y regional

A nivel nacional el cantón Santa Clara está considerado como un centro poblado de carácter Local, sin embargo, se encentra entre dos asentamientos humanos de carácter regional como son Tena y el Puyo, de acuerdo a lo establecido en el Plan Nacional de Desarrollo. Mantiene una conexión directa con todos los cantones de la región a través de la Troncal Amazónica que une las principales ciudades del oriente desde Lago Agrio hasta Zamora. Por su ubicación geográfica mantienen una relación directa con las ciudades de Puyo y Tena, sin embargo, aunque en una escala menor, sus relaciones se amplían hasta los cantones de Riobamba, Ambato y Quito.

El eje de la Troncal Amazónica, constituye un eje de conexión importante con los cantones vecinos, cualidad que debe ser aprovechada para el desarrollo del cantón.

### Local

A nivel local y al interior del territorio cantonal, los centros poblados se comunican a través de vías de terrestres, teniendo como eje principal la Troncal Amazónica, y a la cual se conectan las demás vías de segundo y tercer orden.

#### 2.2.1 CENTRALIDADES

Las centralidades son espacios multifuncionales y autosuficientes que se ubican en distintos puntos del territorio a diferentes escalas, y tienen la capacidad de atraer personas de otras



zonas, donde se producen intercambios colectivos. Ya que las centralidades no tienen la misma jerarquía, nivel de consolidación o localización, se ha buscado una manera de tipificarlas para establecer los modelos de las distintas centralidades considerando su escala o tamaño definiendo distintas jerarquías de centralidades, para lo que se ha considerado una clasificación: urbana y parroquial, definiéndose según la capacidad de atraer personas y generar mayores flujos. Esta atracción está relacionada a la presencia de equipamientos, nivel de accesibilidad, grado de consolidación, y la localización, diferenciando centralidades urbanas y rurales con características diferenciadas.

Santa Clara es considerada como un asentamiento de articulación interprovincial (Pastaza y Napo), donde su rol es de mantener la articulación local y regional, atrae a habitantes de todos los sectores sea por motivos de turismo y administrativos, cuenta con tipos de equipamientos básicos como educación, salud, bienestar social y comercio. Es una centralidad poco consolidada y reconocida a nivel provincial. Dentro del cantón se han identificado las siguientes centralidades:

**Tabla 4. Centralidades del cantón Santa Clara**

ESCALA	LOCALIZACIÓN	CONSOLIDACIÓN	DETALLE
Centralidad Urbana	Zona central de Santa Clara, ubicada dentro del asentamiento.	Centralidad existente. Atrae población de todo el cantón, ya que se encuentra en la zona central comercial y cuenta con varios equipamientos de tipo local.	Principales equipamientos: Centro de Salud Santa Clara, edificios administrativos y de servicios como el edificio municipal, mercado municipal (solo días domingos) Oficinas públicas, una institución financiera, su oferta de servicios es bastante limitada por lo que no permite una buena conexión con el resto del cantón ya que los habitantes se dirigen hacia la ciudad de Puyo o Tena, ya que en estas ciudades se ubican equipamientos principales.
Centralidad Parroquial	Se identifica una cabecera parroquial.	Centralidades en proceso de consolidación. Estas centralidades se encuentran menos consolidadas que la anterior con un bajo número de población y equipamientos.	Existen pocas centralidades, no suelen atraer un número importante de personas, se localizan en la cabecera parroquial de San José, por lo que generan una alta relación con el área urbana debido a su inmediatez por lo que constantemente la población se desplaza a estos puntos, sea de centros poblados pequeños por temas administrativos, o de comercio o la población urbana por descanso o comercio.

Fuente: GADMSC Elaborado por: GADMSC

## 2.2.2 DEFINICIÓN DEL LÍMITE URBANO

Según la LOOTUGS el suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos y privados, estos asentamientos pueden ser de diferentes escalas e incluyendo núcleos urbanos en suelo rural, el cantón Santa Clara cuenta con el área urbana o cabecera cantonal, una cabecera parroquial, y los asentamientos humanos que son áreas urbanas en zonas rurales. Para la definición del límite urbano se tomará en consideración la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE

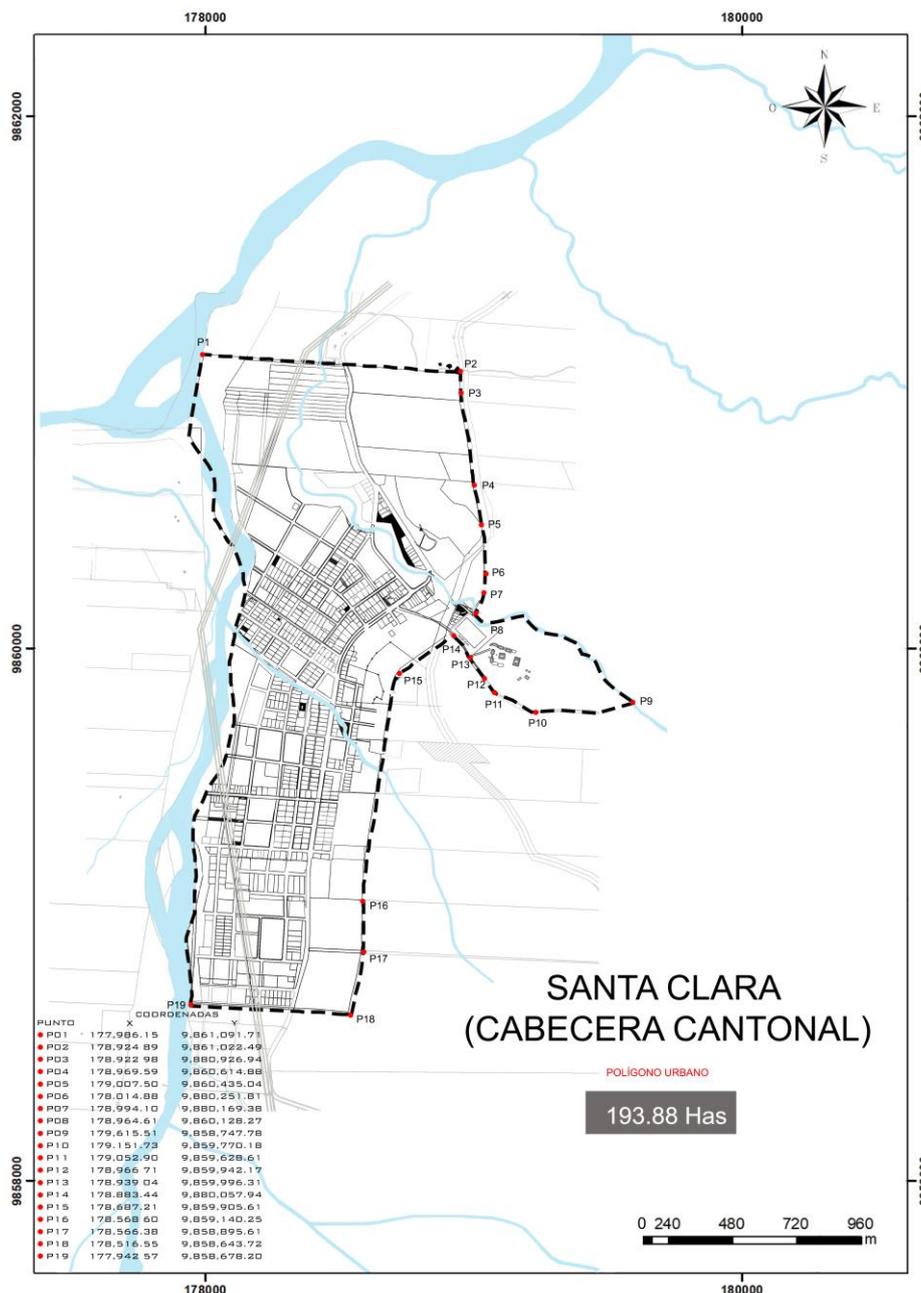


SANTA CLARA Y DE REGULARIZACIÓN DEL ÁREA URBANA CONSOLIDADA DE LA CABECERA PARROQUIAL, RECINTOS, COMUNIDADES Y CENTROS POBLADOS.

### **2.2.2.1 DELIMITACIÓN DE LA CABECERA CANTONAL SANTA CLARA**

El área urbana de la cabecera cantonal mantiene una dotación de servicios básicos, ya que se han ido expandiendo conforme el crecimiento del área urbana, actualmente se puede ver que dentro del área urbana aproximadamente un 60% se encuentra con dotación de agua (haciendo referencia a los predios que poseen una acometida domiciliaria, sin embargo, una 90% de los predios pueden acceder al servicio ya que cuentan con el paso de la red de distribución de agua), un 95% sistemas de tratamiento, 90% energía eléctrica y telecomunicaciones. Además, se analiza el uso de suelo emitido por Planifica Ecuador y el MAE donde se determina que al área urbana le corresponde un uso de suelo habitacional, lo que permite la consolidación del asentamiento humano, además los suelos de la región amazónica suelen ser pantanosos en varios sectores por lo que para que permitan una capacidad de carga de suelo eficiente (principalmente en el área central que es en donde se permiten las construcciones más altas), es necesario realizar cambios de suelo para las cimentaciones. También se ha considerado los factores de riesgo dentro del territorio, de acuerdo con los análisis del diagnóstico se determina que los principales puntos de riesgo son los márgenes de los principales ríos y esteros, debido a las fuertes lluvias de la región, constantemente se presentan altas crecientes afectando a los sectores cercanos.

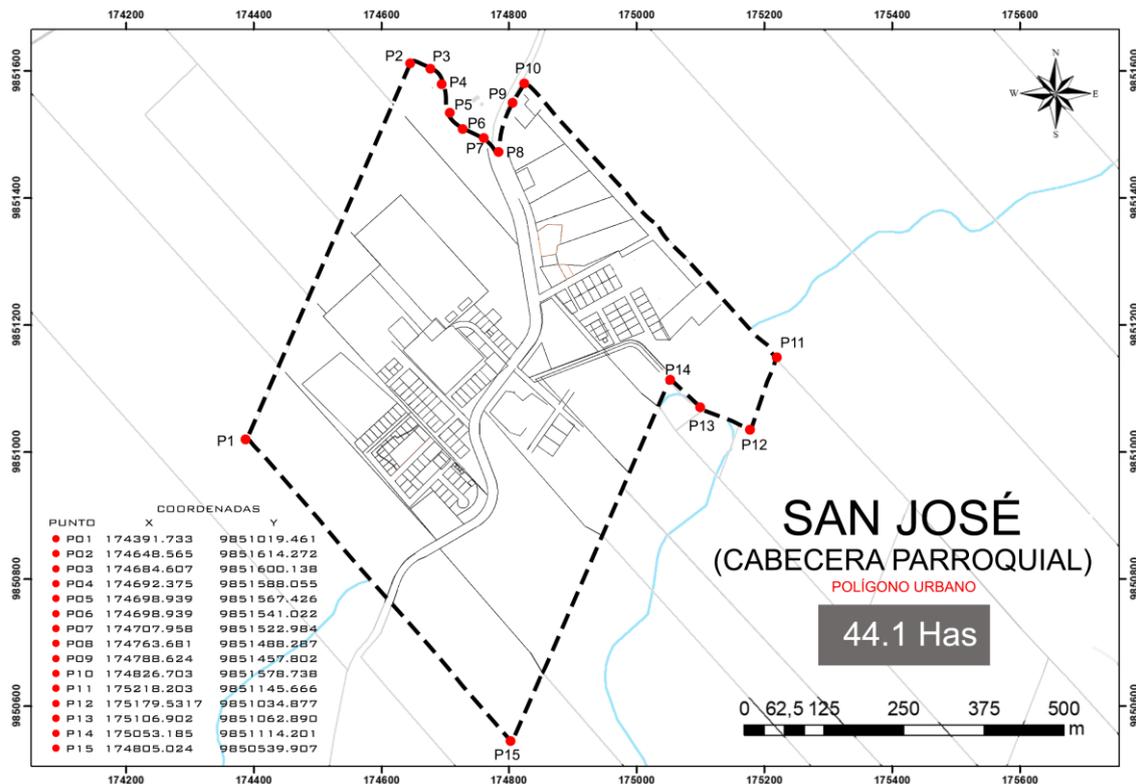
La densidad poblacional sugerida para ciudades pequeñas de 120 hab/has, se requiere como GADM implementar políticas públicas que fortalezcan la actual área urbana y reducir la ocupación de sectores no consolidados o en el suelo de expansión urbana ya que esto reduce la calidad de distribución de servicios básicos y de equipamientos. Con la finalidad de aprovechar la densidad dentro de la misma superficie actual considerada como área urbana (193.88 has) y poder plantear la transformación de la ciudad de Santa Clara a una ciudad óptima con amplias vías con aceras arborizadas. Cuando se haya llegado a una densidad poblacional superior a 50 hab/has y con una cobertura del 95% de los servicios básicos se podrá considerar la ampliación del límite urbano.



**Figura 16:** Mapa de la delimitación urbana de Santa Clara  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

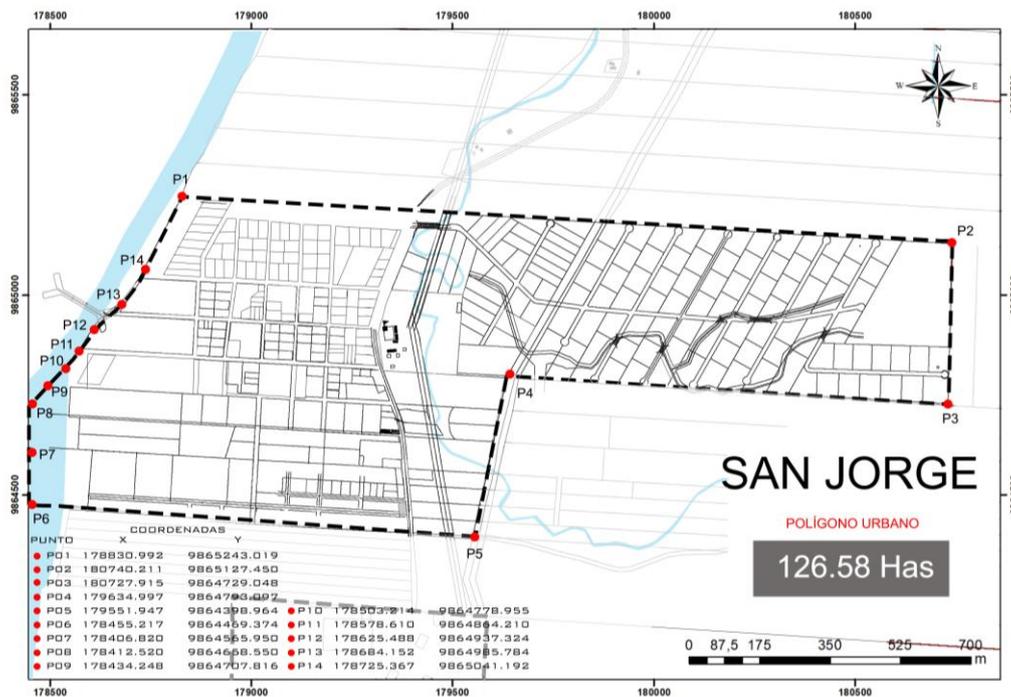
### 2.2.2.2 DELIMITACIÓN DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN JOSÉ

Para la cabecera parroquial se ha considerado los límites urbanos actuales aprobados mediante ordenanza antes mencionada. De acuerdo al análisis de densidades poblacionales se busca establecer políticas que permitan la consolidación de las cabeceras parroquiales y asentamientos humanos concentrados dentro de los límites actualmente establecidos, mismos que para una ampliación deberá ser justificado de manera técnica la consolidación del centro poblado, la dotación de servicios básicos en un 80% lo que determine una necesidad de ampliar el territorio. Este logro permitirá que todos los habitantes del centro urbano cuenten con una mejor calidad de vida y que los recursos destinados para estas zonas sean invertidos de mejor manera. A continuación, se muestran los límites urbanos de la cabecera parroquial y los asentamientos humanos concentrados del cantón Santa Clara.



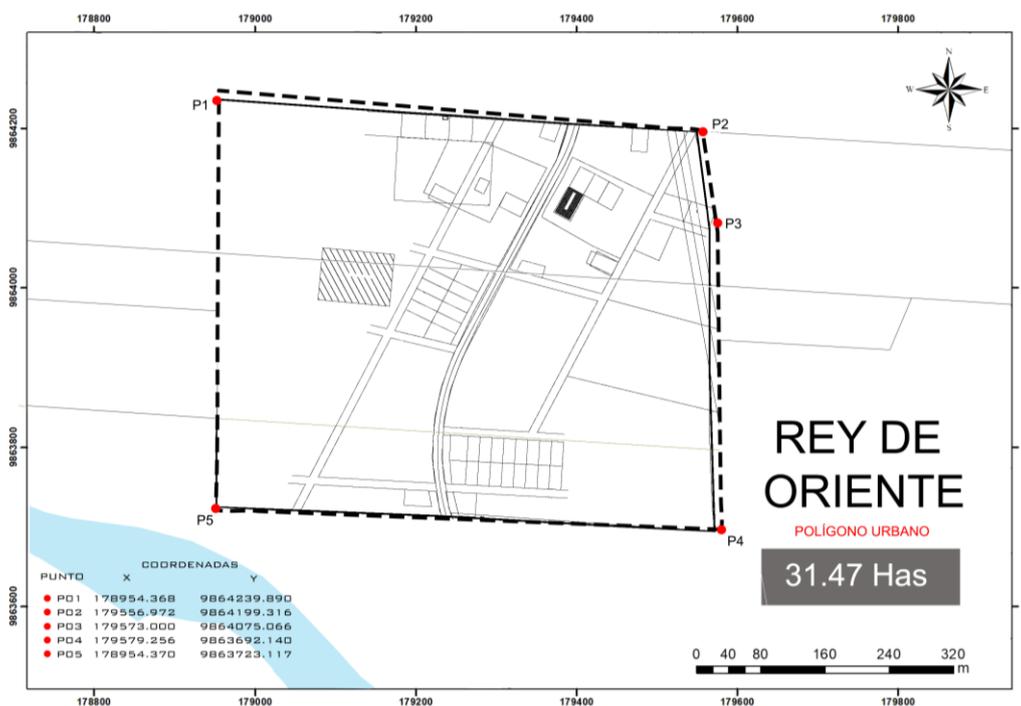
**Figura 17:** Mapa de la delimitación urbana de San José  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

**2.2.2.3 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN JORGE**



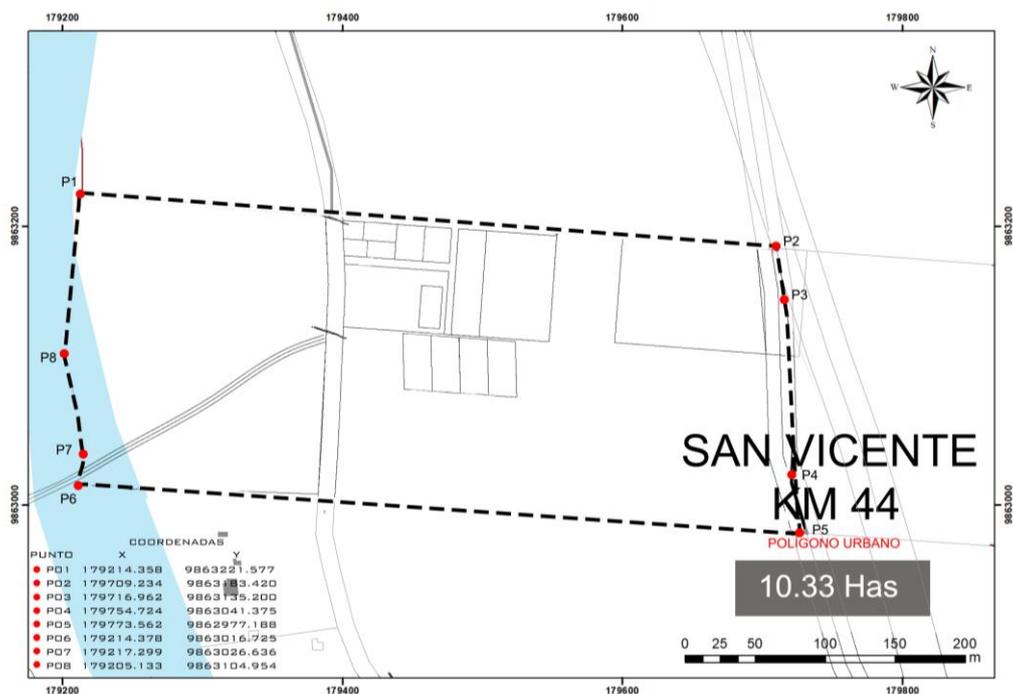
**Figura 18:** Mapa de la delimitación urbana de San Jorge  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

**2.2.2.4 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO REY DE ORIENTE**



**Figura 19:** Mapa de la delimitación urbana de Rey de Oriente  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

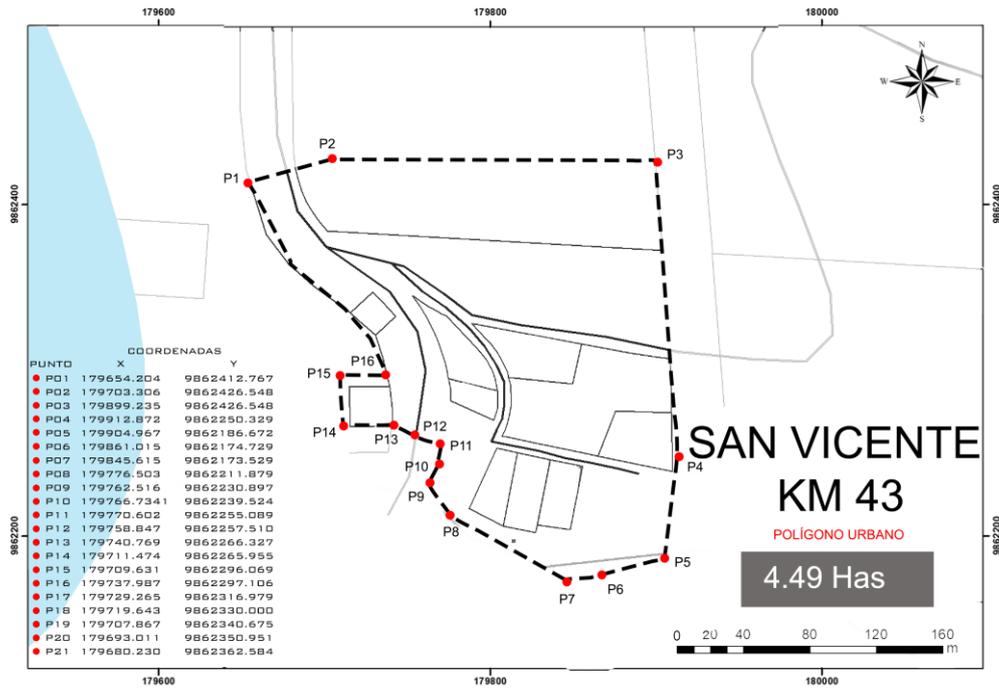
**2.2.2.5 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN VICENTE KM. 44**



**Figura 20:** Mapa de la delimitación urbana de San Vicente km. 44  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

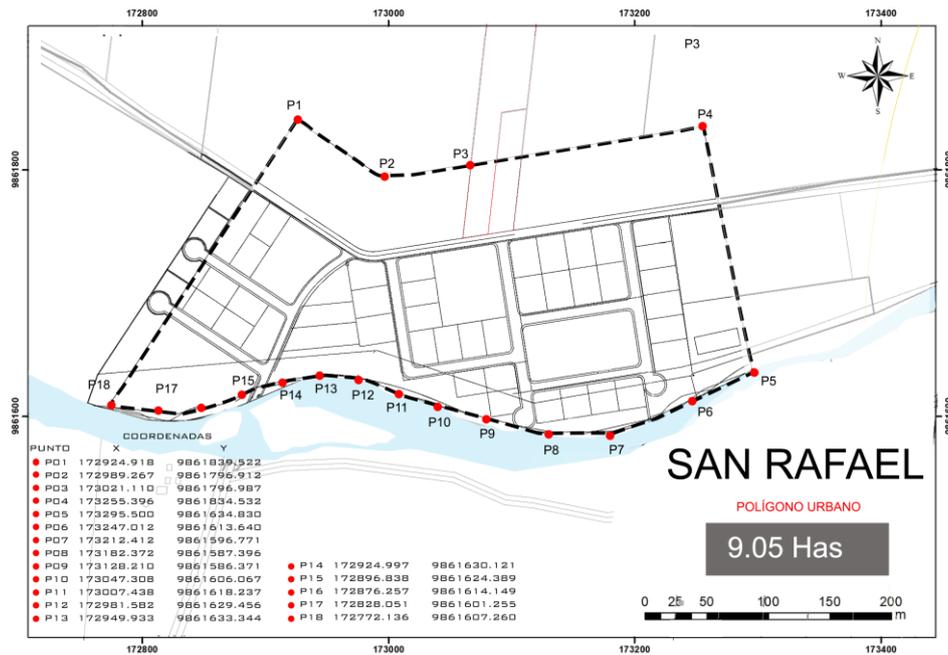


**2.2.2.6 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN VICENTE KM. 43**



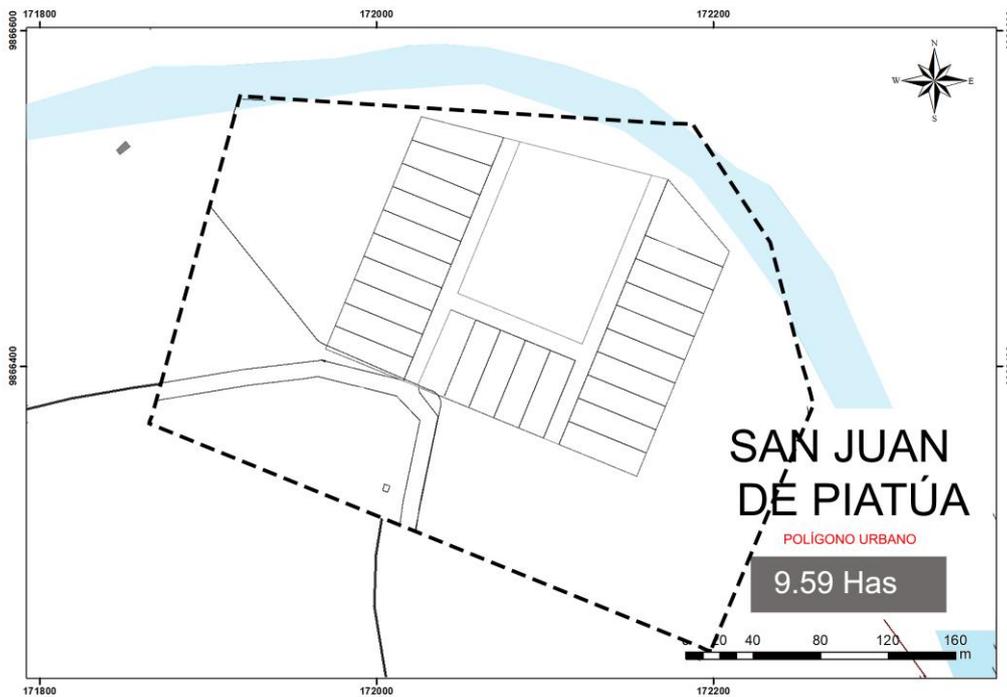
**Figura 21:** Mapa de la delimitación urbana de San Vicente km. 43  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

**2.2.2.7 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN RAFAEL**



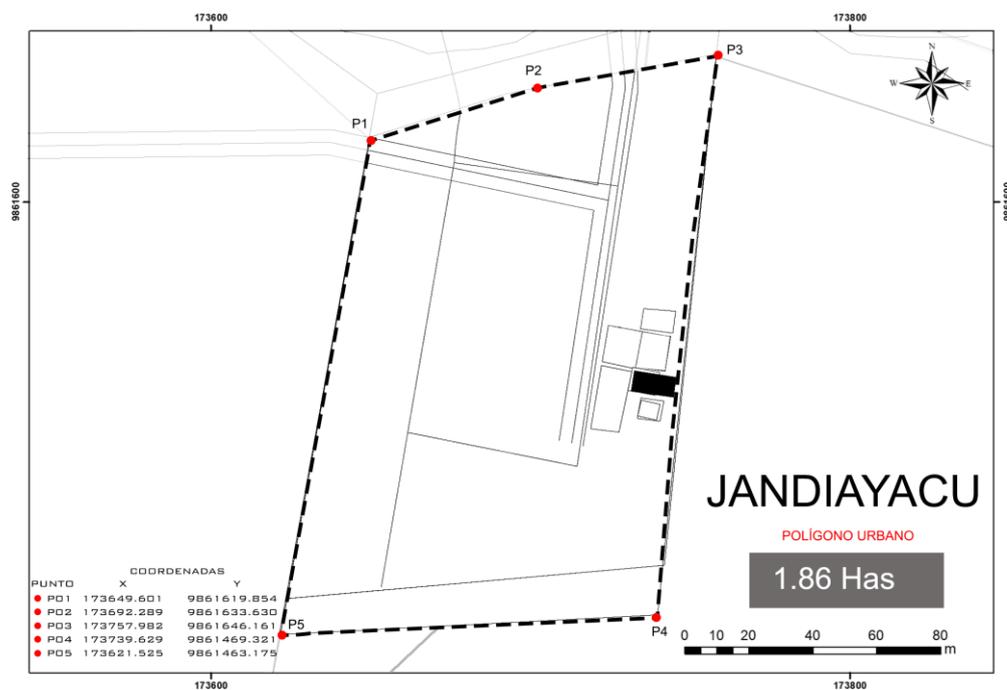
**Figura 22:** Mapa de la delimitación urbana de San Rafael  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

### 2.2.2.8 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN JUAN DE PIATÚA



**Figura 23:** Mapa de la delimitación urbana de San Juan de Piatúa  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

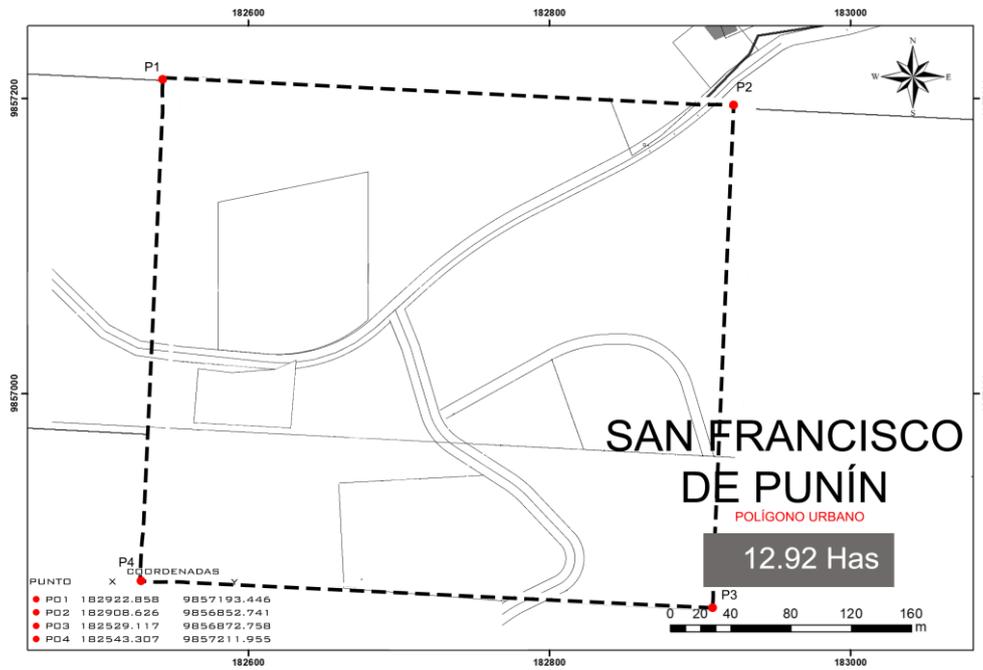
### 2.2.2.9 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO JANDIAYACU



**Figura 24:** Mapa de la delimitación urbana de Jandiayacu  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

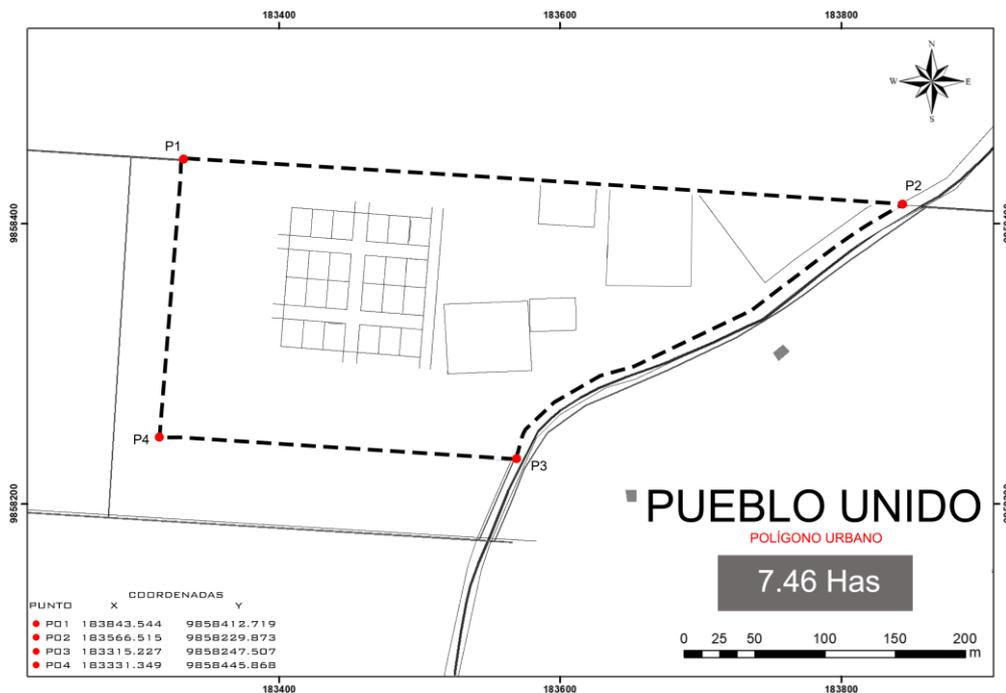


**2.2.2.10 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN FRANCISCO DE PUNÍN**



**Figura 25:** Mapa de la delimitación urbana de San Francisco de Punín  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

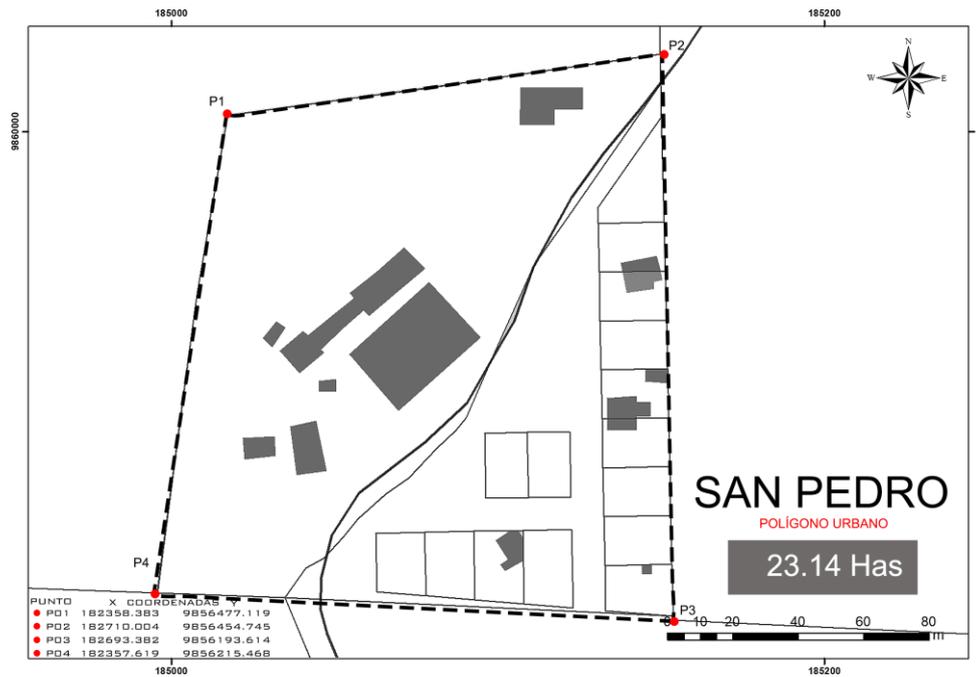
**2.2.2.11 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PUEBLO UNIDO**



**Figura 26:** Mapa de la delimitación urbana de Pueblo Unido  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

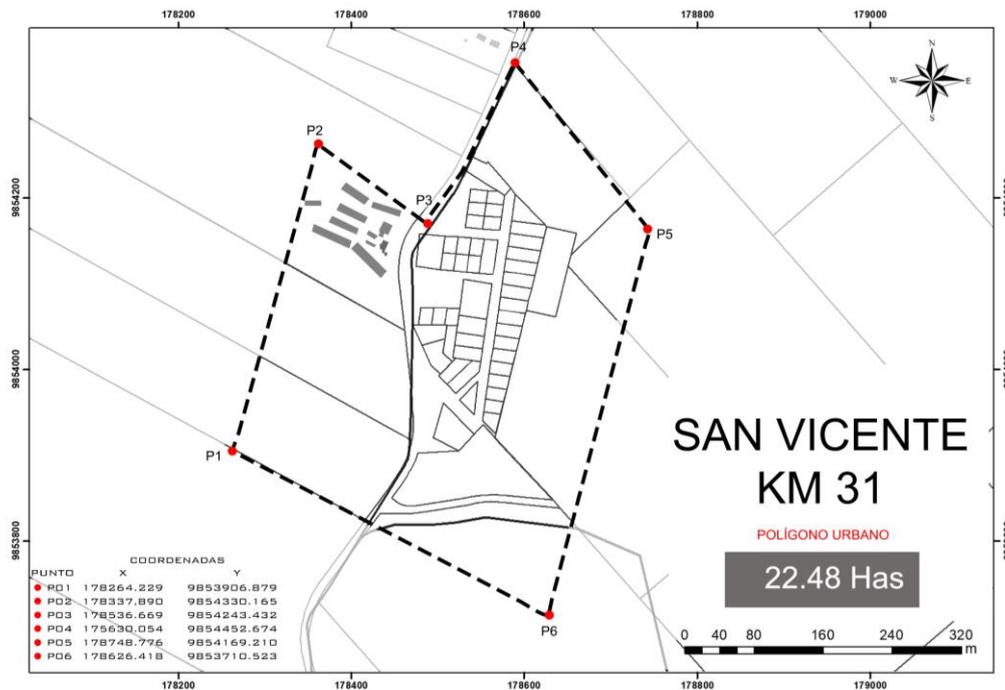


**2.2.2.12 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN PEDRO**



**Figura 27:** Mapa de la delimitación urbana de Pueblo Unido  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

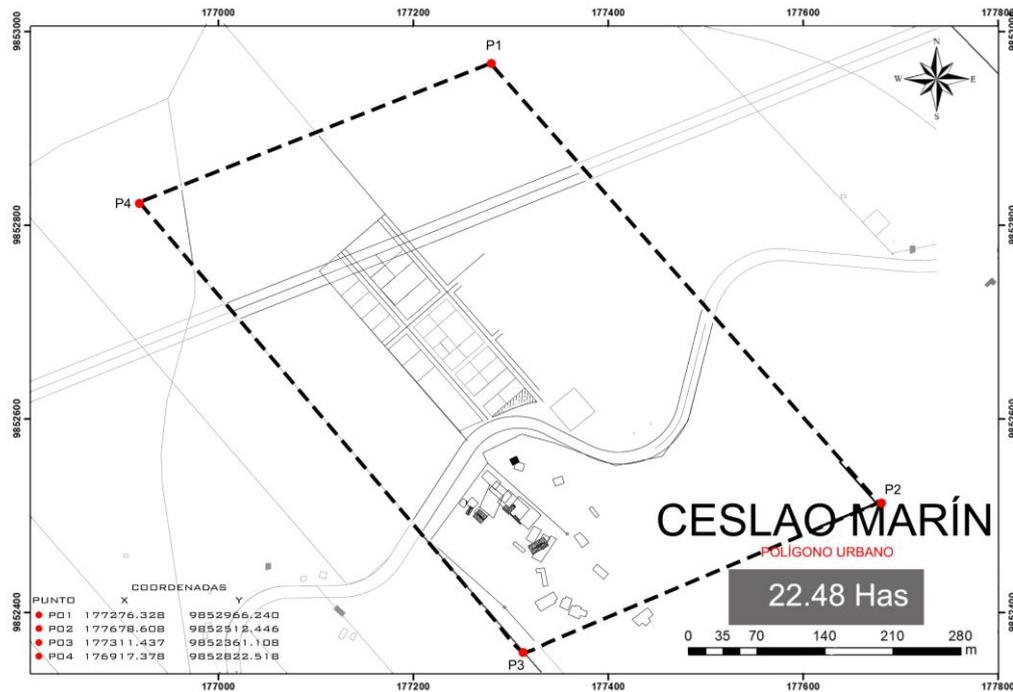
**2.2.2.13 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN VICENTE KM. 31**



**Figura 28:** Mapa de la delimitación urbana de San Vicente km. 31  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

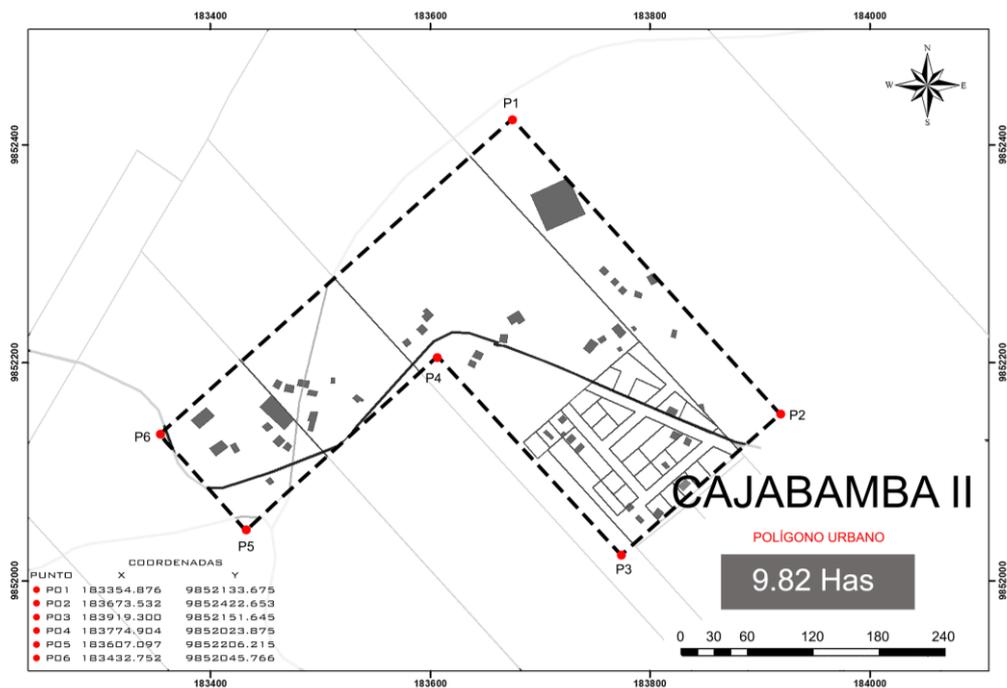


**2.2.2.14 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO CESLAO MARÍN**



**Figura 29:** Mapa de la delimitación urbana de Ceslao Marín  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

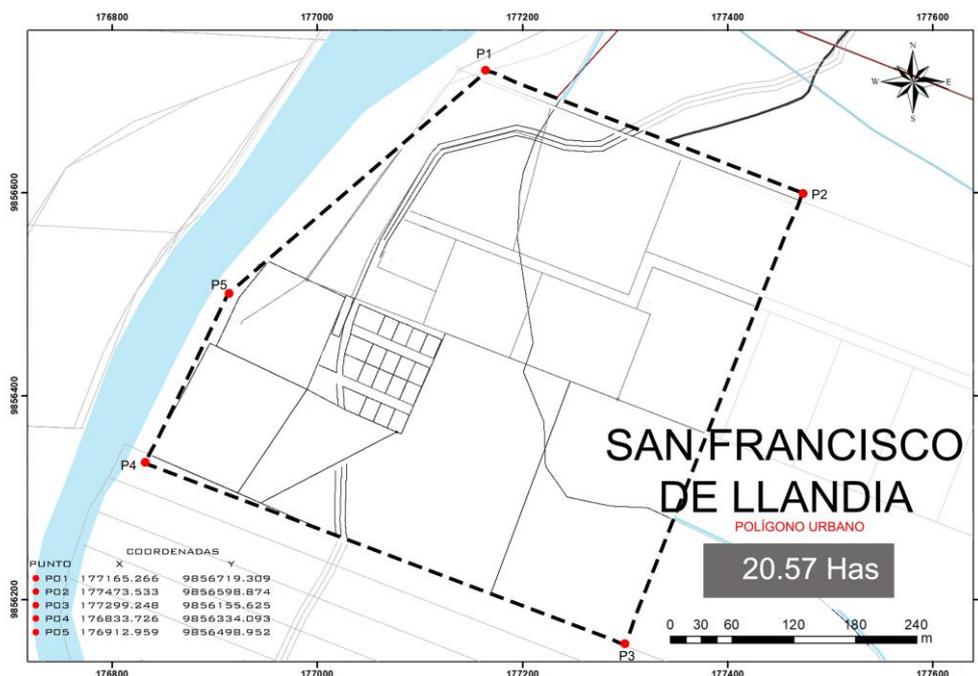
**2.2.2.15 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO CAJABAMBA II**



**Figura 30:** Mapa de delimitación urbana de Cajabamba II  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

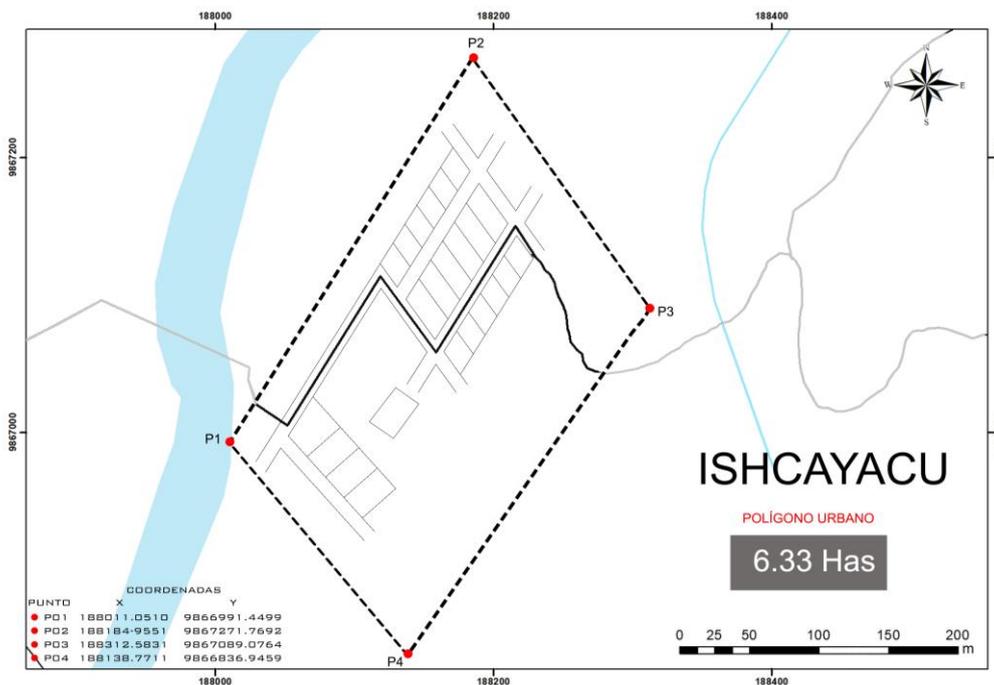


**2.2.2.16 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN FRANCISCO DE LLANDIA**



**Figura 31:** Mapa de delimitación urbana de S. Fco. De Llandia  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

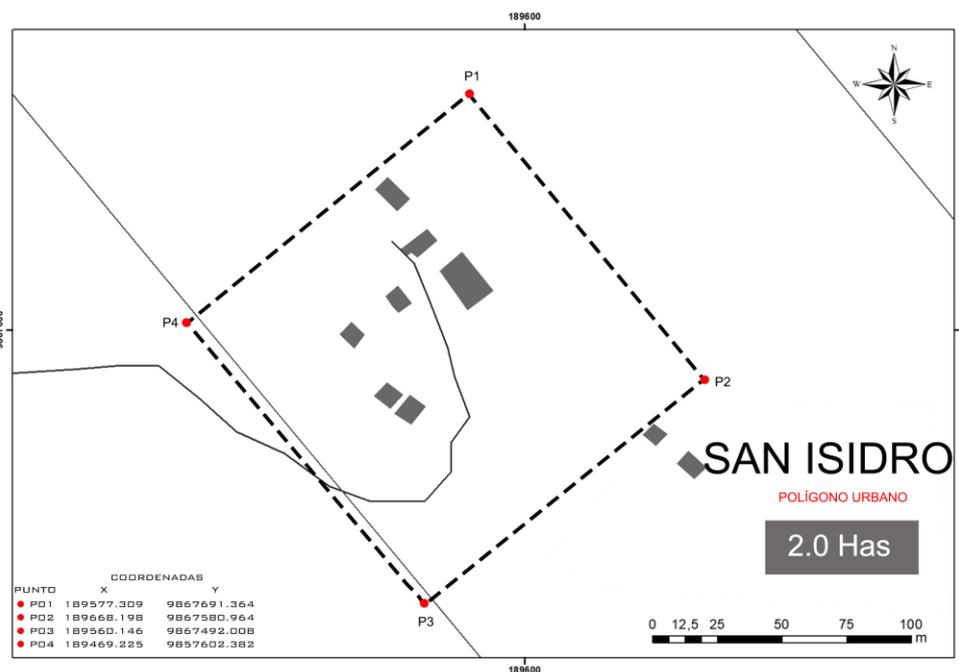
**2.2.2.17 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO ISHKAYACU**



**Figura 32:** Mapa de delimitación urbana de Ishkayacu  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

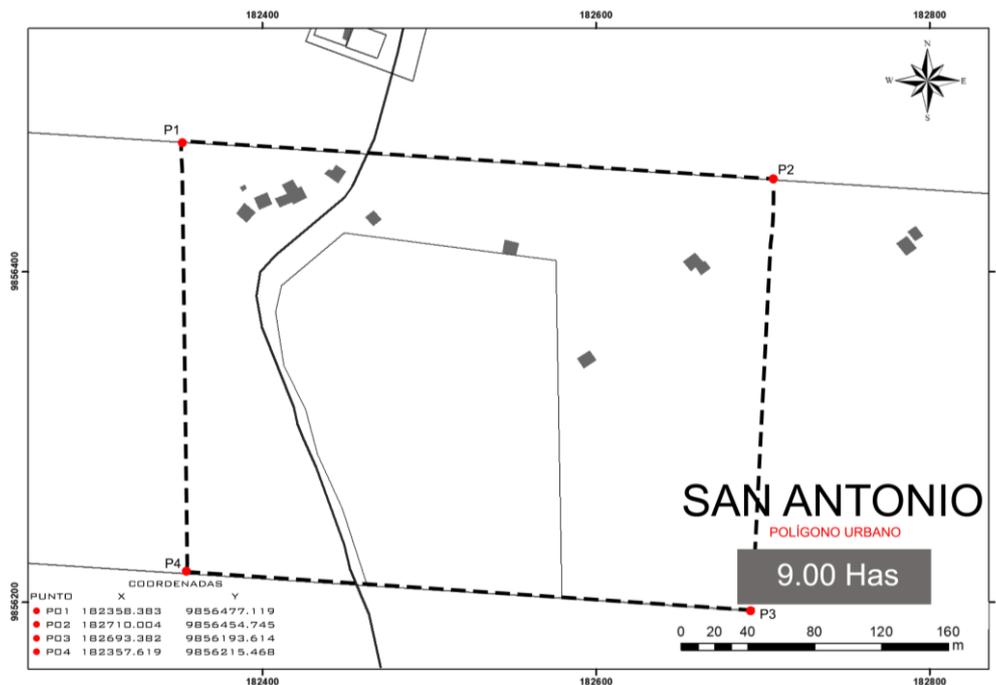


**2.2.2.18 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN ISIDRO**



**Figura 33:** Mapa de asentamiento humano de San Isidro  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

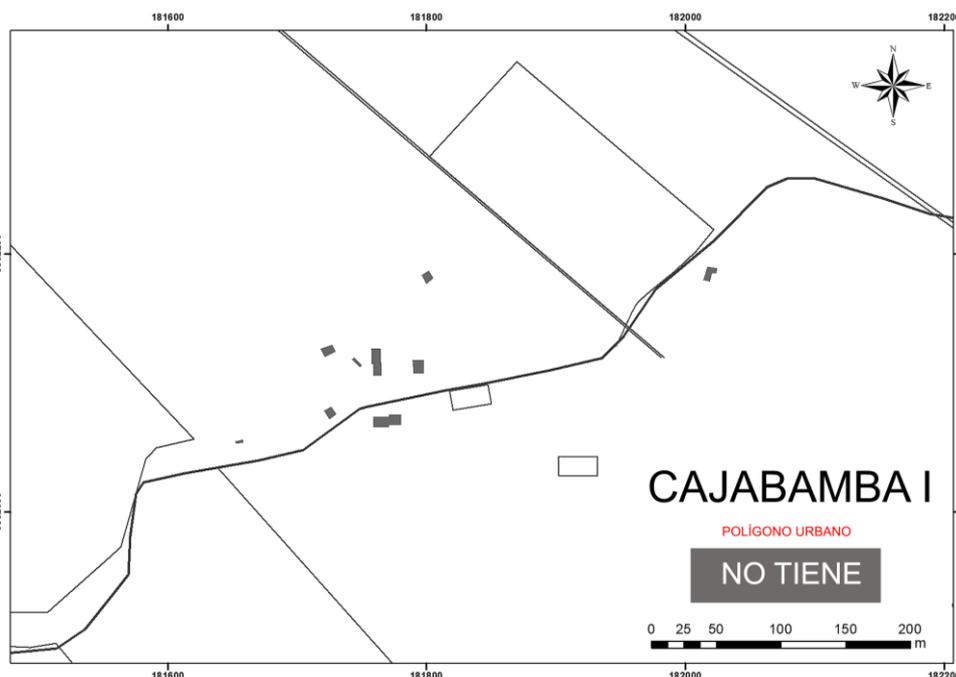
**2.2.2.19 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN ANTONIO**



**Figura 34:** Mapa del asentamiento humano de San Antonio  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

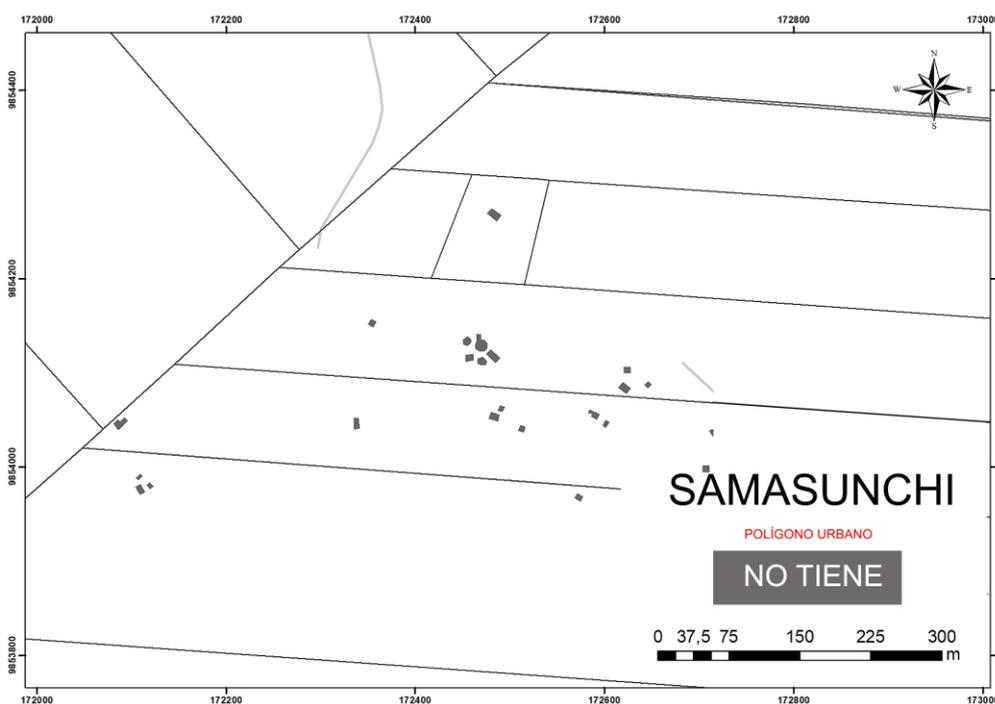


**2.2.2.20 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO CAJABAMBA I**



**Figura 35:** Mapa de asentamiento humano de Cajabamba I  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

**2.2.2.21 DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAMASUNCHI**



**Figura 36:** Mapa de asentamiento humano de Samasunchi  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



### 2.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

En función de la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión Del Suelo y su reglamento, y las características actuales del territorio, el suelo del cantón Santa Clara, se clasifica en urbano y rural.

Para la definición de estas categorías se han utilizado las siguientes variables espaciales, que se describen en la siguiente tabla.

**Tabla 5. Información base para la clasificación del suelo**

Información geográfica	Escala	Fecha de referencia	Fuente
Mapa Histórico de Deforestación del Ecuador Continental.	1:100.000	2018	Ministerio del Ambiente
Capacidad de uso de la tierra	1:25.000	2014	MAG – SIG-Tierras
Patrimonio de Áreas Naturales del Estado.	1:250.000	2016	Ministerio del Ambiente y Agua
Predios bajo acuerdos de conservación Socio Bosque	1:50.000	2018	Ministerio del Ambiente y Agua
Bosques y Vegetación Protectores	1:50.000	2012	Ministerio del Ambiente y Agua
Modelo Digital de Terreno	1:100.000	2010	Instituto Geográfico Militar
Zonas de protección hídrica	1:100.000	2010	IGM, Red hídrica
Territorios indígenas	1:50.000	2018	Gobierno Provincial de Pastaza, RAISG, TNC
Zonas de recarga hídrica	1:50.000	2016	Gobierno Provincial de Pastaza
Límites urbanos, zonas rurales de expansión urbana	1:5.000	2018 - 2020	Gobierno Municipal de Santa Clara
Bloques mineros y petroleros	1:100.000	2014	Ministerio de Recursos Naturales no Renovables
Vialidad			Gobierno Municipal de Santa Clara
Equipamientos			Gobierno Municipal de Santa Clara
Servicios básicos			Gobierno Municipal de Santa Clara
Catastro urbano y rural			Gobierno Municipal de Santa Clara

**Fuente:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020 **Elaborado por:** PROAmazonía, GADMSC

**Tabla 6. Articulación de la normativa nacional vigente y las categorías del PDOT para clasificación de suelo.**

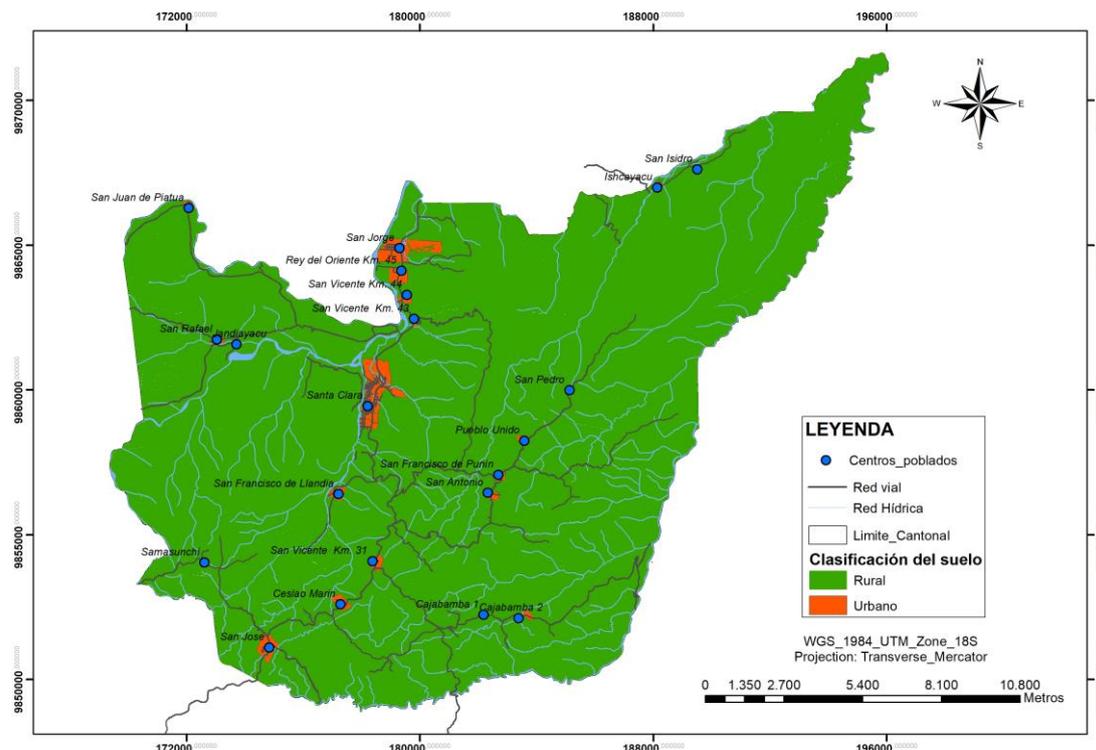
Constitución Artículo 241, 264, 276, 415.	MACROZONAS	ZONA		SUBZONAS		
	LOOTUGS Artículo 17 COOTAD Artículo 54, 55 Ley de Tierras Artículo 9, 44, 76	LOOTUGS Artículo 18, 19				
Ordenamiento o Territorial	RURAL	Protección	Constitución Artículo 250, 404	Áreas Estatales (Representación directa)	Sistema Nacional de Áreas Protegidas	Constitución Artículo 405 COA artículo 105
					Bosques y Vegetación Protectores	
					Áreas especiales para la conservación de la biodiversidad	
				Conservación Prioritaria	Humedales, bosques húmedos	COA artículo 105
Franjas de protección hídrica	Constitución Artículo 411 LORHUA artículo 3, 33, 64, 111					
Captación de agua						
Fuentes y zonas de recarga hídrica						



				Cauces naturales de agua	
			Restauración	Fuentes y zonas de recarga hídrica degradados Ecosistemas degradados	LORHUAA artículo 3, 14, 64, 66, 79, 84, DG 3ra
			Riesgos	Áreas de riesgo	Constitución Art. 389 COA Art. 249, 274, COOTAD Artículo 54 (o), 140, DG 14
				Pendientes mayores a (30%)	NEC
	Producción	Constitución Artículo 281 Ley de Tierras Artículo 2, 6, 32(L), 46,	Agrícola		Ley de Tierras Artículo 4, 47 Reglamento Ley Tierras Artículo 5
			Pecuaria		
			Silvícola		
			Acuícola		
			Forestal		Ley de Tierras Art. 4, 12, 47 Reglamento Ley Tierras Artículo 5
	Aprovechamiento extractivo	Sectores estratégicos Constitución Artículo 313			
	Expansión urbana	Ley de Tierras Artículo 6, 113, Reglamento Ley Tierras Artículo 3			
	URBANO	CONSOLIDADO			
		NO CONSOLIDADO			
		PROTECCIÓN			

**Fuente:** Constitución del Ecuador 2008, COOTAD 2010, LOOTUGS 2016, LOTRTA 2016, LORHUA 2015

**Elaborado por:** UEA, TNC, Seearth Contrato PROAmazonía, MAG, MAAE, PNUD, 2020



**Figura 37:** Clasificación del suelo del cantón Santa

**Fuente:** MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara **Elaborado por:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

### 2.3.1 SUELO URBANO

El suelo urbano de acuerdo con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica, redes de servicios y espacios públicos y privados interconectados, y que además cuenta con la asignación de zonificaciones y ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por los instrumentos de planificación del Cantón, por lo tanto, es apto para la urbanización o vivienda como usos predominantes. El suelo urbano se subclasifica a su vez en suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección. En el cantón Santa Clara el suelo urbano ocupa apenas el 1.81% (567,55ha) del territorio cantonal, los límites urbanos han sido determinados por la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE SANTA CLARA Y DE REGULARIZACIÓN DEL ÁREA URBANA CONSOLIDADA DE LA CABECERA PARROQUIAL, RECINTOS, COMUNIDADES Y CENTROS POBLADOS, promulgada el 01 de septiembre de 2017.

**Tabla 7. Áreas urbanas del cantón Santa Clara**

CANTON SANTA CLARA (Ha)		31303,21	100,00%
PARROQUIA	ZONA DETERMINADA EN ORDENAZA	NOMBRE	ÁREA URBANA (Ha) %
PARROQUIA SANTA CLARA	CABECERA CANTONAL	SANTA CLARA	193,88 0,62%
	CENTRO POBLADO	SAN JUAN DE PIATUA	9,59 0,03%
	CENTRO POBLADO	SAN RAFAEL	9,05 0,03%
	CENTRO POBLADO	JANDYAYACU	1,86 0,01%
	CENTRO POBLADO	ISHCAYACU	6,33 0,02%
	CENTRO POBLADO	SAN JORGE	126,58 0,40%
	CENTRO POBLADO	REY DE ORIENTE	31,47 0,10%
	CENTRO POBLADO	SAN VICENTE KM 43	4,49 0,01%
	CENTRO POBLADO	SAN VICENTE KM 44	10,33 0,03%
	SAN FRANCISCO DEL LLANDIA	20,57 0,07%	



	CENTRO POBLADO	SAN FRANCISCO DE PUNIN	12,92	0,04%
	CENTRO POBLADO	PUEBLO UNIDO	7,46	0,02%
	CENTRO POBLADO	SAN PEDRO	23,14	0,07%
	RURAL FUERA DE ORDENAZA	SAN ANTONIO	9,00	0,03%
	RURAL FUERA DE ORDENAZA	SAN ISIDRO	2,00	0,01%
	PARROQUIA SANTA CLARA		468,67	1,50%
PARROQUIA SAN JOSÉ	CABECERA PARROQUIAL	SAN JOSÉ	44,10	0,14%
	RURAL FUERA DE ORDENAZA	SAMASUNCHI	ND	0,00%
	RURAL FUERA DE ORDENAZA	CAJABAMBA I	ND	0,00%
	CENTRO POBLADO	CAJABAMBA II	9,82	0,03%
	CENTRO POBLADO	CESLAO MARIN	22,48	0,07%
	CENTRO POBLADO	SAN VICENTE KM 31	22,48	0,07%
	PARROQUIA SAN JOSE		98,88	0,32%
<b>TOTAL</b>			567,55	1,81%

**Elaboración:** Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial GADMSC

### 2.3.1.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

El suelo urbano consolidado se define como “el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.” (LOOTUGS, Art. 18). Es por esto por lo que, para la identificación de este suelo se toma como unidad base al predio, considerando que al menos cuente con servicios básicos, acceso vial y transporte, cobertura de equipamientos y principalmente a la ocupación de predio y consolidación de manzanas. De igual manera se realizó con el suelo de la cabecera parroquial, se ha considerado que para ser un suelo urbano consolidado deben contar al menos con red de abastecimiento de agua, energía, acceso de transporte público, cobertura de equipamientos y de acuerdo con la ocupación del predio. Las áreas resultantes del suelo urbano consolidado son: de la cabecera cantonal 28,71 has que corresponde al 14,81%, de la cabecera parroquial de San José 1,48 has que corresponde el 4,49%, de San Jorge 5,31 has que corresponde el 5,31%, de San Vicente km. 31, 1,86 has que corresponde al 8,27%, de Ceslao Marín 0,99 que corresponden a 4,40% del suelo urbano su respectivo polígono corresponde al consolidado.

### 2.3.1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El suelo no consolidado se define como “el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.” (LOOTUGS, Art. 18). Se determina que el suelo urbano no consolidado de los asentamientos humanos en el cantón Santa Clara son los que se muestran en la siguiente tabla:

**Tabla 8: Áreas de zonas no consolidadas en cada asentamiento humano**

PARROQUIA	ASENTAMIENTO HUMANO	ÁREA URBANA (has)	AREA NO CONSOLIDADA (has)	PORCENTAJE
SANTA CLARA	SANTA CLARA	193,88	127,84	65,94%
	SAN JUAN DE PIATUA	9,59	6,99	72,89%
	SAN RAFAEL	9,05	7,49	82,76%
	JANDIAYACU	1,86	1,79	96,24%
	ISHCAYACU	6,33	6,03	95,26%
	SAN JORGE	126,58	105,44	83,30%
	REY DE ORIENTE	31,47	30,97	98,41%
	SAN VICENTE KM 43	4,49	2,43	54,12%
	SAN VICENTE KM 44	10,33	8,42	81,51%
	SAN FRANCISCO DEL LLANDIA	20,57	19,37	94,17%



	SAN FRANCISCO DE PUNIN	12,92	12,92	100,00%
	PUEBLO UNIDO	7,46	7,46	100,00%
	SAN PEDRO	23,14	2,31	9,98%
	SAN ANTONIO	9,00	9,00	100,00%
	SAN ISIDRO	2,00	2,00	100,00%
	<b>SUBTOTAL</b>	468,67	350,46	74,78%
<b>SAN JOSÉ</b>	SAN JOSÉ	44,10	31,68	71,84%
	SAMASUNCHI	ND	13,06	
	CAJABAMBA I	ND	3,99	
	CAJABAMBA II	9,82	9,26	94,30%
	CESLAO MARIN	22,48	16,08	71,53%
	SAN VICENTE KM 31	22,48	11,71	52,09%
	<b>SUBTOTAL</b>	98,88	85,78	86,75%
	<b>TOTAL</b>	567,55	436,24	76,86%

Elaboración: Dirección de Planificación GAD Santa Clara, 2020

Fuente: GAD Santa Clara

Este suelo debe pasar por un proceso de mejoramiento y consolidación, para que pueda formar parte del suelo urbano consolidado, tanto en su edificación, en el suelo, y en todo su sistema de configuración urbana, tanto vial, de equipamientos y servicios básicos.

### 2.3.1.3 SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

Es el suelo urbano de protección es el “suelo que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos”. (LOOTUGS, Art. 18).

Dentro de la ciudad de Santa Clara existe una red hidrográfica distribuida por el territorio con fuertes causas como son el río Llandia, el río Guagua Llandia, el río San Antonio y pequeños esteros a lo largo de la cabecera cantonal. No existe presencia de pendientes pronunciadas, pero a causa de esta red hidrográfica, se generan zonas con alta susceptibilidad por sus condiciones geológicas, es por esto que las áreas a incluir en esta subclasificación son las fajas de protección hídricas, zonas que deben protegerse, recuperarse y evitar asentamientos humanos y construcciones, se consideran como zona de riesgo ante movimientos en masa e inundaciones. El suelo urbano de protección corresponde al 15,52% del suelo urbano. En caso de determinarse zonas arqueológicas, deberán incluirse dentro de este tipo de suelo. Teniendo en cuenta las condiciones actuales del suelo de urbano de protección, en este suelo se establece la siguiente consideración: Se prohíbe cualquier proceso de fraccionamiento o edificación en estas áreas, decisión de orden preventivo que permitirá evitar la consolidación de asentamientos altamente vulnerables y la ocupación de suelos de alto valor ambiental y patrimonial. Esta consideración deberá tomarse en cuenta para aplicar los usos y aprovechamientos que se establecen en el componente urbanístico.

La zona de protección hídrica tendrá una extensión variable de anchura medidos horizontalmente a partir de la cresta del talud o de la huella de la máxima crecida evidenciada en los lugares donde el talud no se identifique en los dos márgenes de los álveos, causas naturales, ríos o quebradas que se encuentran dentro de la jurisdicción, de acuerdo a la siguiente matriz:

**Tabla 9: Zonas de protección hídrica en la zona urbana Santa Clara**

CATEGORÍA	RÍOS	EXTENSIÓN DE ANCHURA DE LA ZONA DE PROTECCIÓN HÍDRICA (METROS)	SECTOR
01	Anzu	50,00	Santa Clara, San Vicente km 43 y 44,



				Rey de Oriente, San Jorge
01	Piatúa		30,00	Santa Clara, San Juan de Piatúa
01	Llandia		30,00	Santa Clara, San Francisco de Llandia
02	Guagua Llandia		20,00	Santa Clara
02	Sucio		20,00	San Vicente km 43
02	Jandiayacu		20,00	Jandiayacu, San Rafael
02	Cashayacu		20,00	San Jorge
02	Punín		20,00	Ishkayacu
03	San Antonio		10,00	Santa Clara
03	Caluncalun		10,00	Cajabamba 2
04	Esteros sin nombre en general		5,00	Sector urbano

**Elaboración:** Dirección de Planificación GAD Santa Clara, 2020

**Fuente:** GAD Santa Clara

Entre las zonas de protección hídricas del sector urbano y rural, la zona de protección se incrementará proporcionalmente desde la dimensión establecida para la zona urbana hasta alcanzar la de la zona rural en una longitud de doscientos metros. A excepción en los sectores donde existe las áreas de expansión urbana, donde prevalecerá la longitud del río/estero dentro de dicha área.

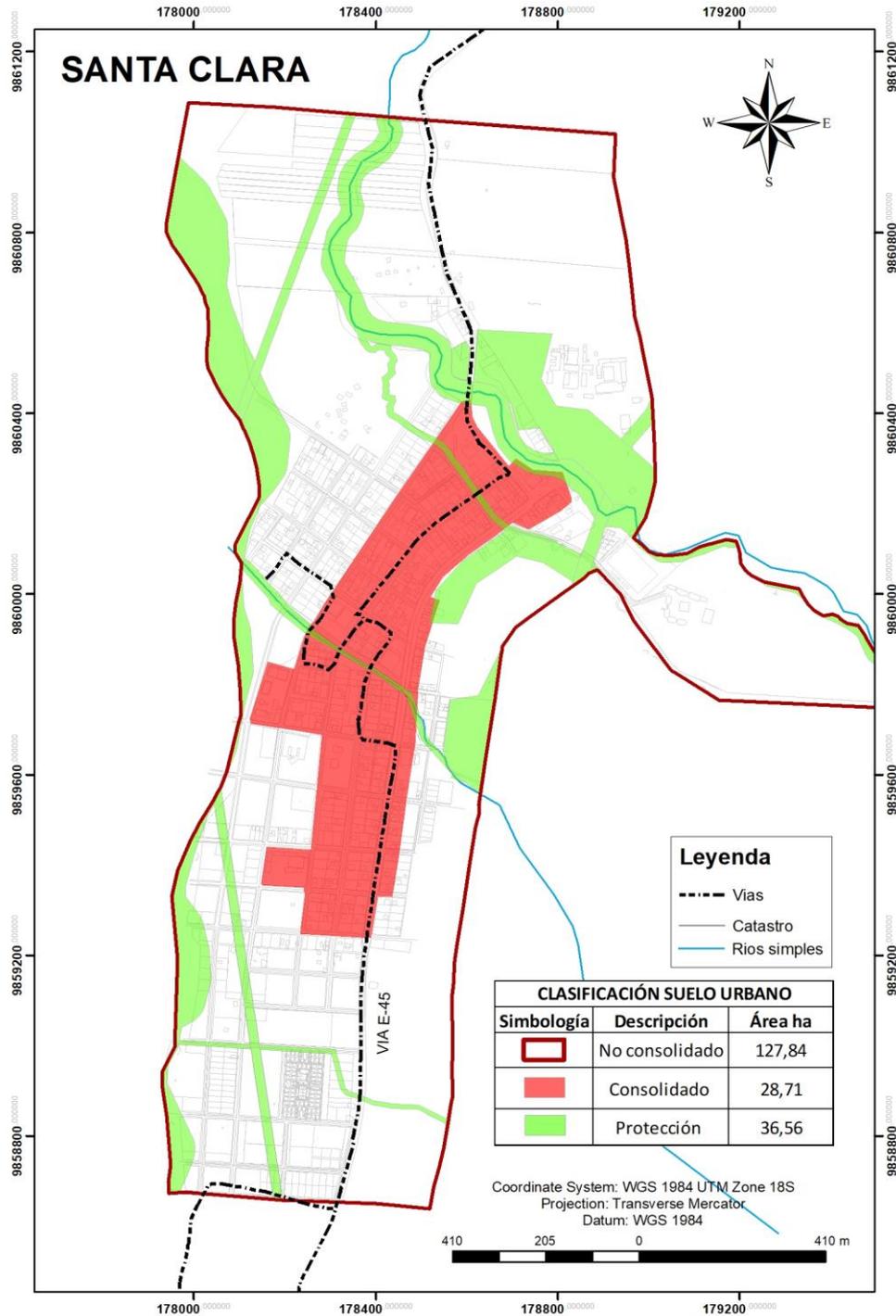
En las zonas urbanas, en los ríos en los que se encuentran muros de contención en las riberas, no existirá zonas de protección hídrica, pero se respetará las áreas de servidumbre existentes, en caso de construcción de muros se deberá establecer una servidumbre de 3.00 metros de ancho por toda la longitud, el mismo que servirá para mantenimiento y reparaciones de la estructura.

En las zonas urbanas en las que se contemple o se realice el entubamiento o embaulamiento de esteros, la zona de protección hídrica desaparecerá, sin embargo, se establecerá una zona de servidumbre para mantenimiento de un ancho del diámetro de la tubería más un metro adicional a cada lado. Para el entubamiento o embaulamiento se deberá garantizar que el área de la estructura sea superior al área hidráulica máxima del flujo.

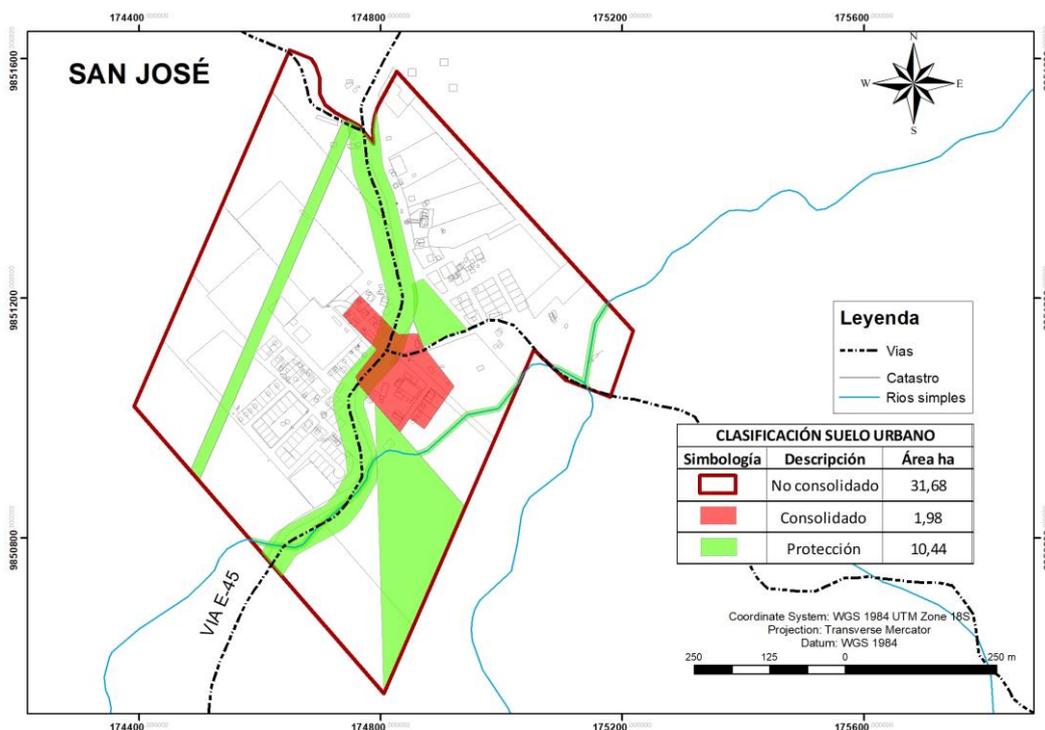
Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, esteros, arroyos o cascadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo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

Dentro de la cabecera parroquial de San José y los demás asentamientos humanos de igual manera el suelo urbano de protección corresponde a las zonas de protección hídrica de los ríos y a las zonas de riesgo detectadas por parte del analista de riesgos del GAD Municipal de Santa Clara, se cuenta con el registro de zonas patrimoniales dentro del cantón, los mismos que se encuentran establecidos en la Consultoría: INVESTIGACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL E INMUEBLE DEL CANTÓN SANTA CLARA PROVINCIA DE PASTAZA.

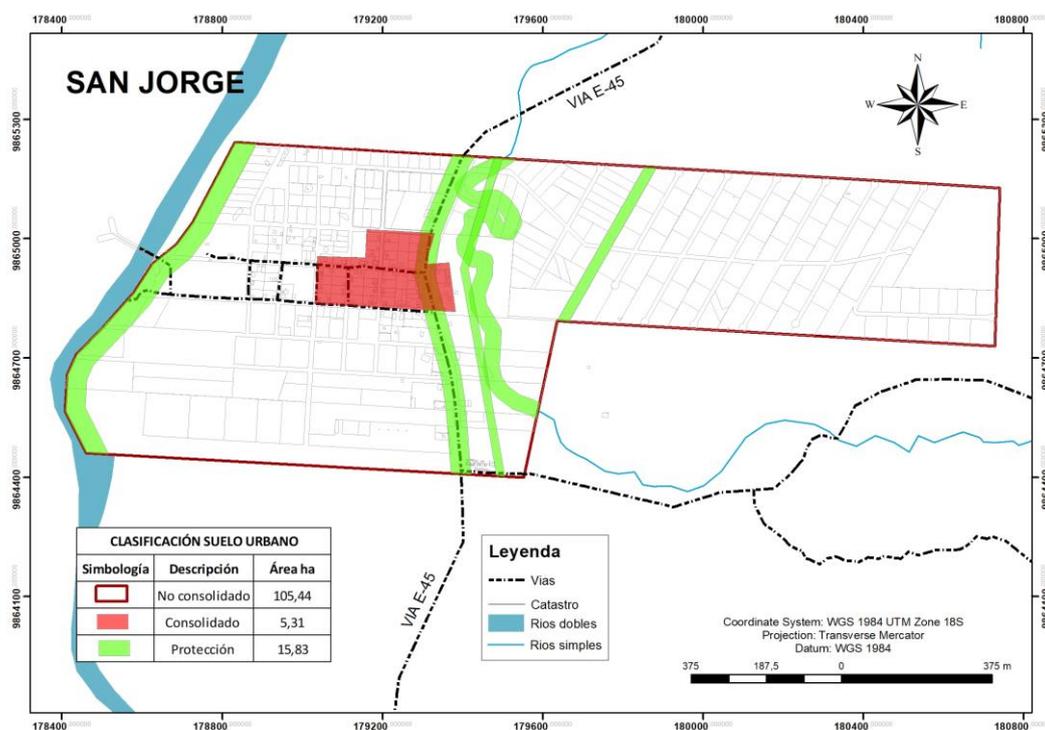
Se ha identificado el suelo urbano consolidado y no consolidado lo que permitirá conocer las áreas que requieren ser intervenidas para su consolidación. Como resumen de ello se puede observar que el suelo urbano del cantón se subclasifica en las siguientes proporciones:



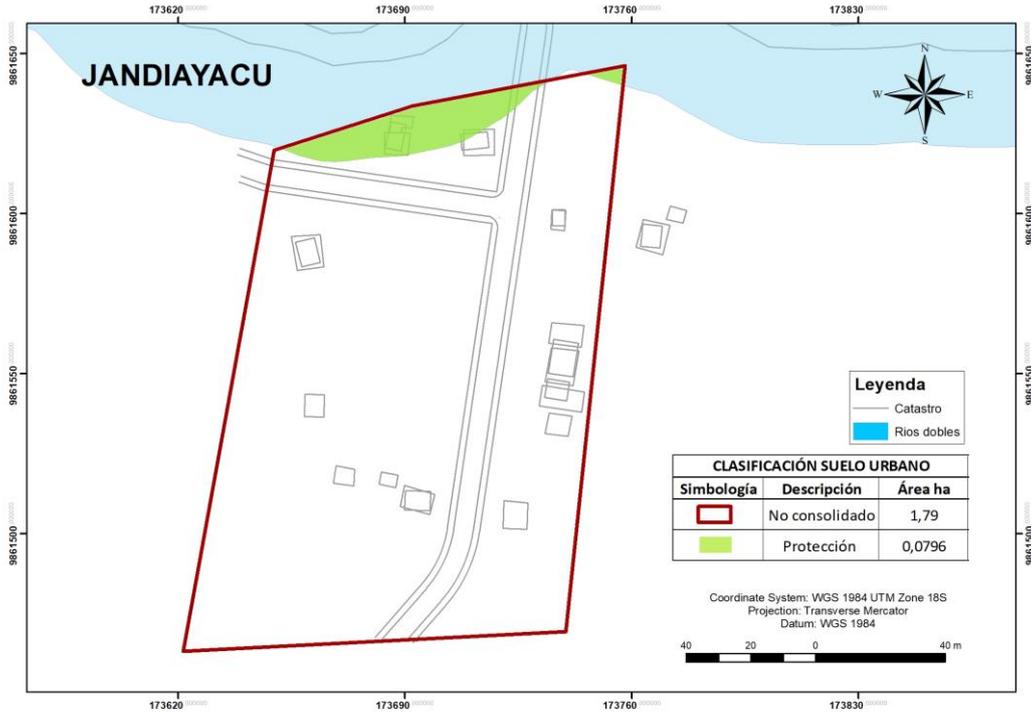
**Figura 38:** Clasificación del suelo urbano Santa Clara (cabecera cantonal)  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



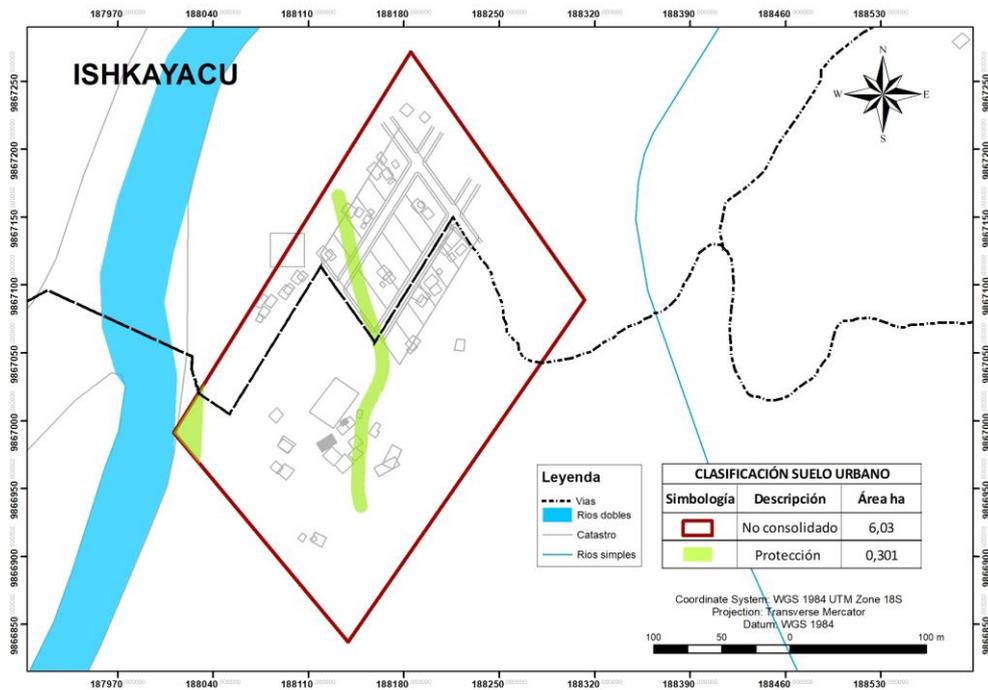
**Figura 39:** Clasificación del suelo urbano San José (cabecera parroquial)  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



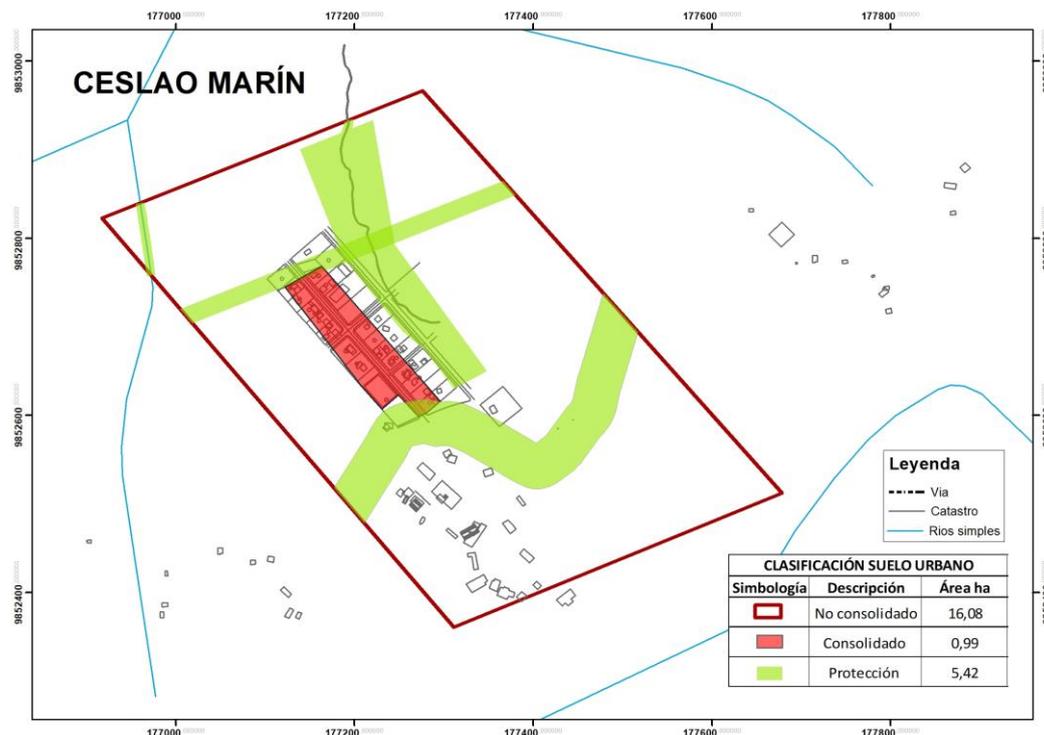
**Figura 40:** Clasificación del suelo urbano San Jorge  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



**Figura 41:** Clasificación del suelo urbano Jandiayacu  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

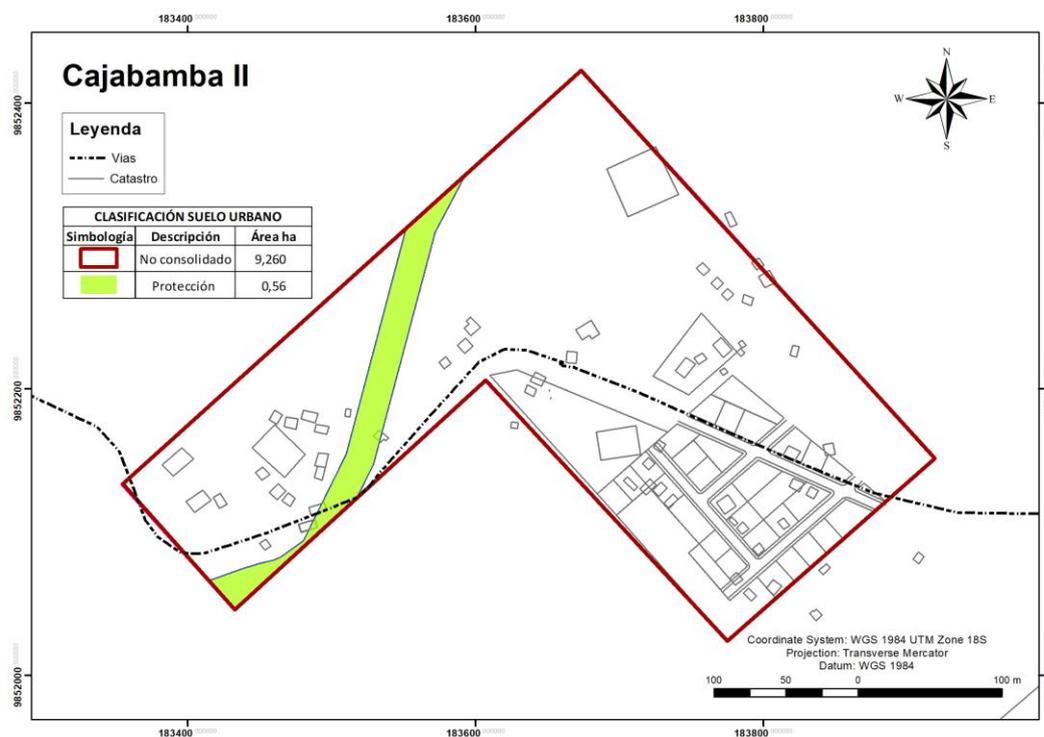


**Figura 42:** Clasificación del suelo urbano Ishkayacu  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



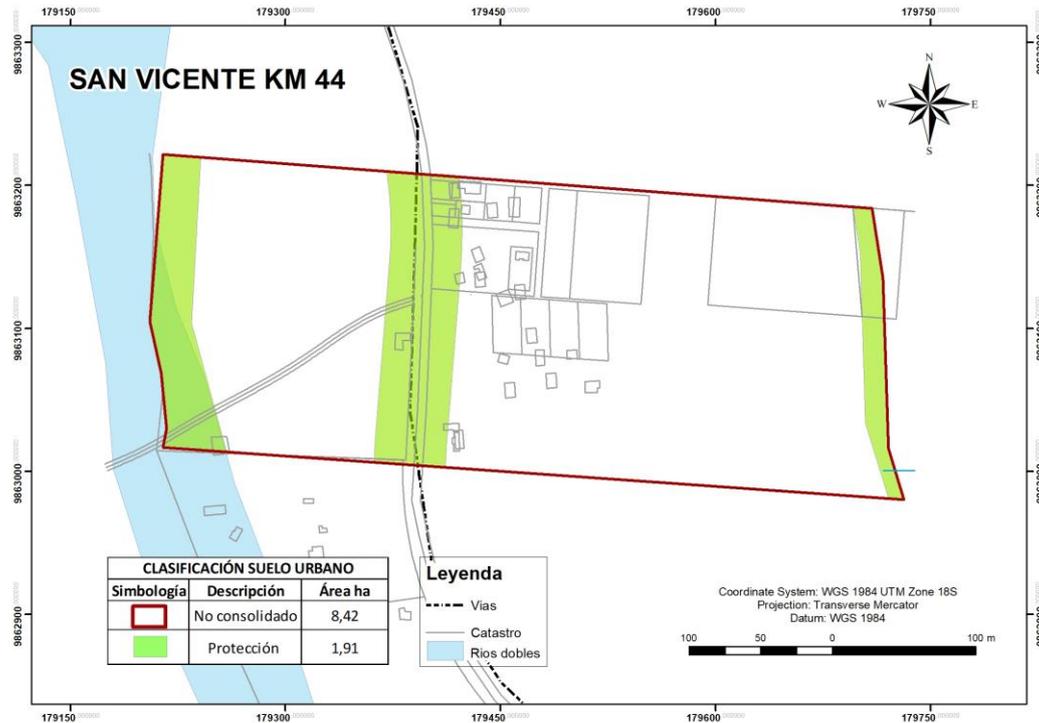
**Figura 43:** Clasificación del suelo urbano Ceslao Marín

Fuente: Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

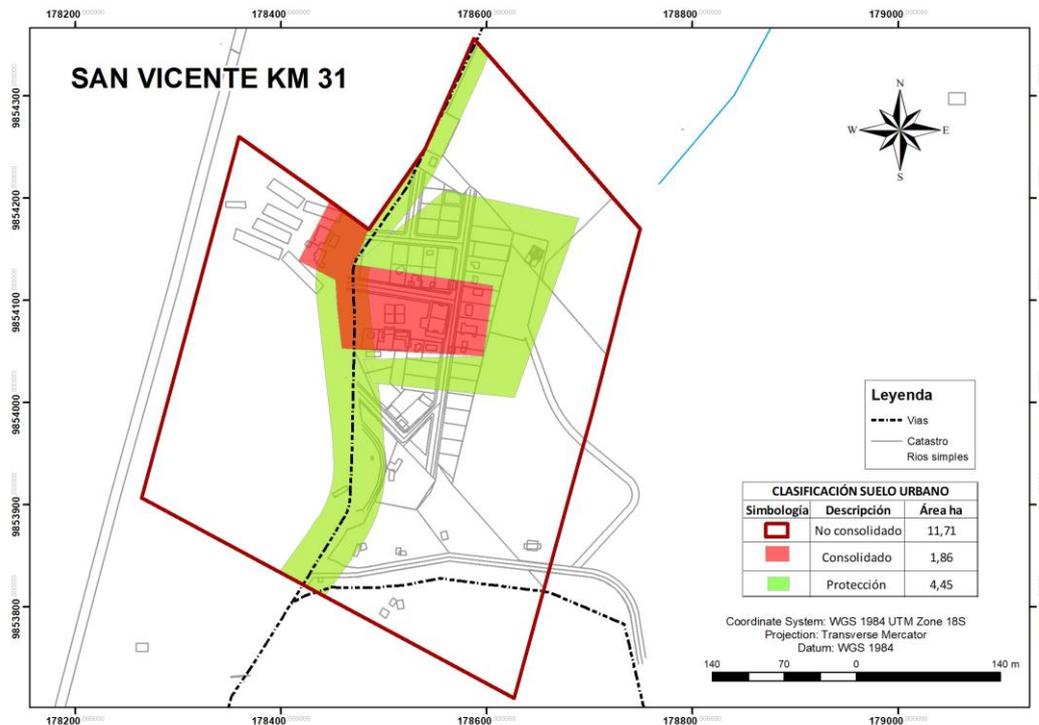


**Figura 44:** Clasificación del suelo urbano Cajabamba II

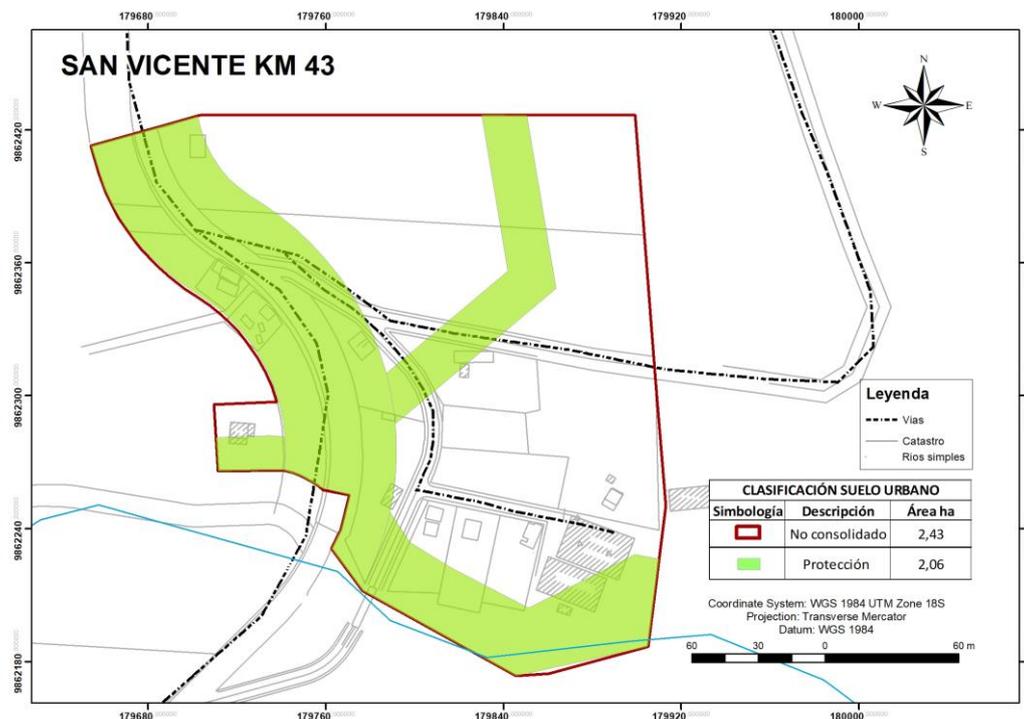
Fuente: Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



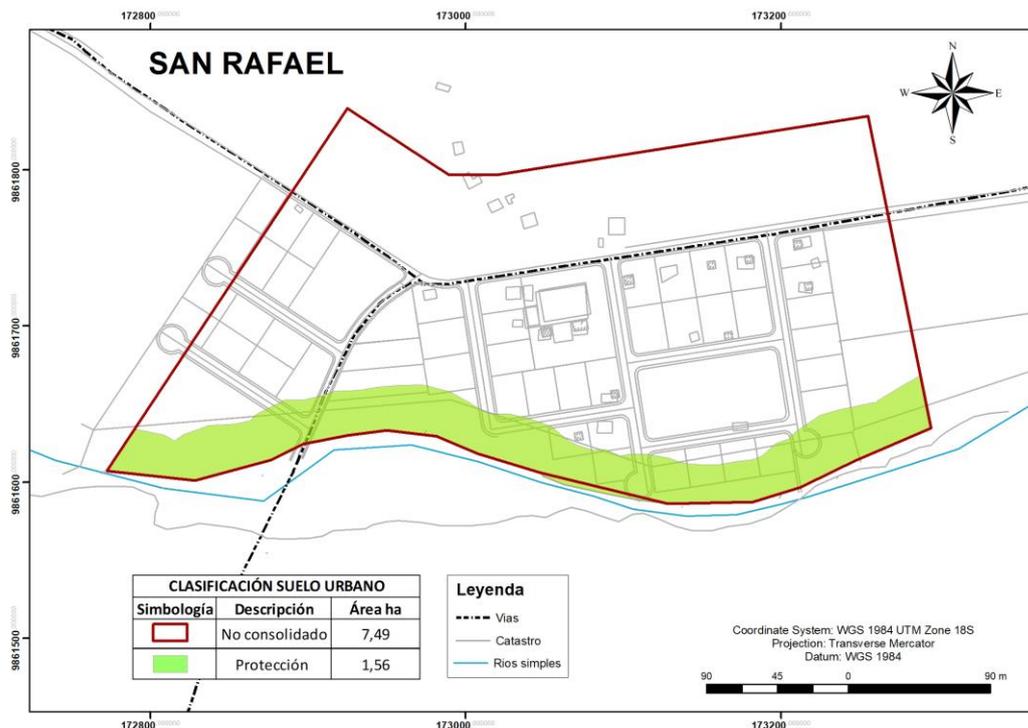
**Figura 45:** Clasificación del suelo urbano San Vicente km 44  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



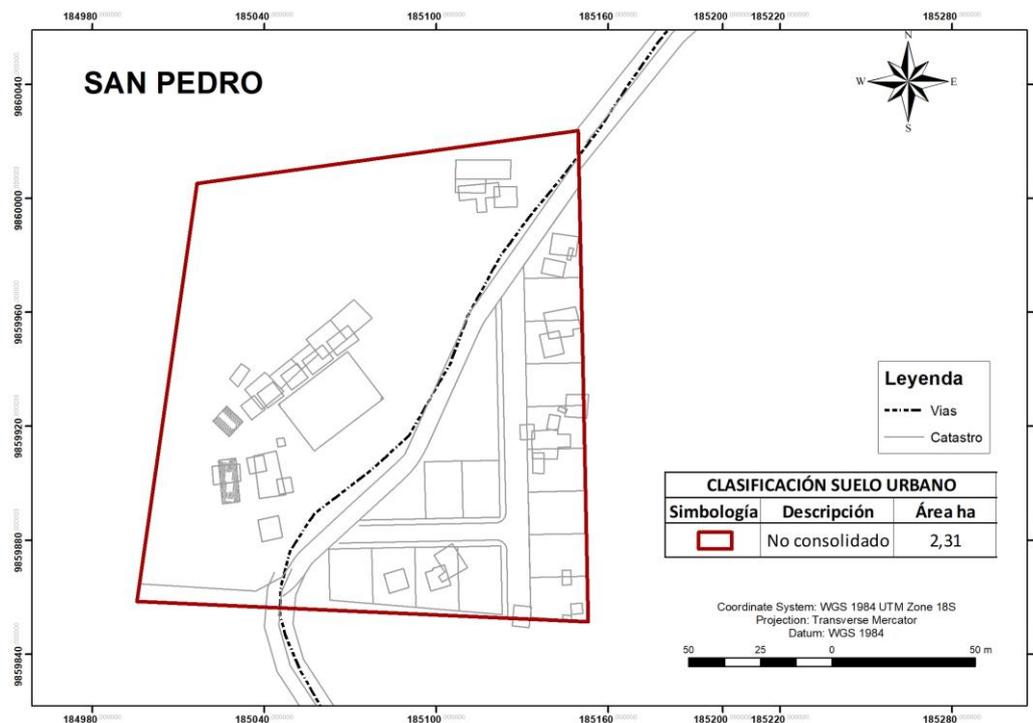
**Figura 46:** Clasificación del suelo urbano San Vicente km 31  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



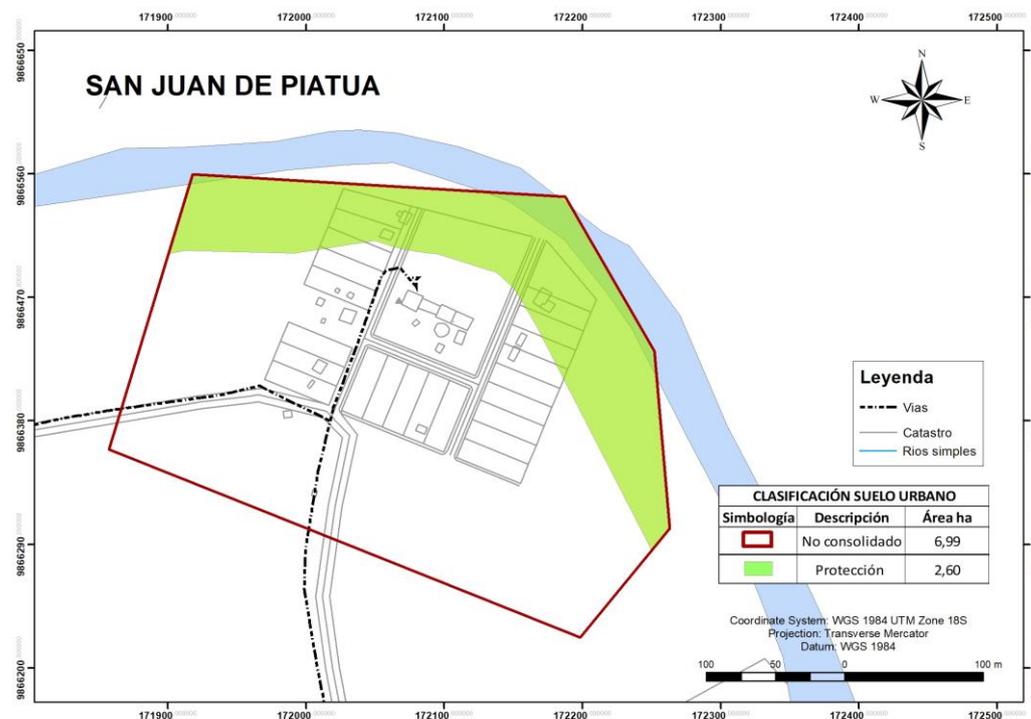
**Figura 47:** Clasificación del suelo urbano San Vicente km 43  
Fuente: Catastro Urbano y Rural de Santa Clara Elaborado por: DPOT



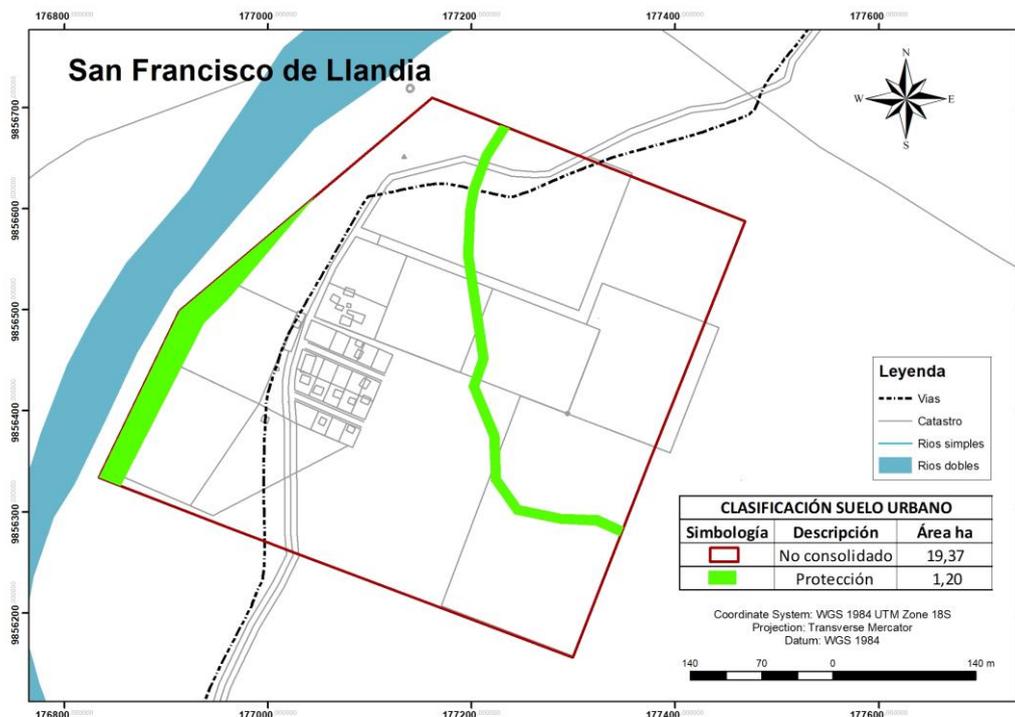
**Figura 48:** Clasificación del suelo urbano San Rafael  
Fuente: Catastro Urbano y Rural de Santa Clara Elaborado por: DPOT



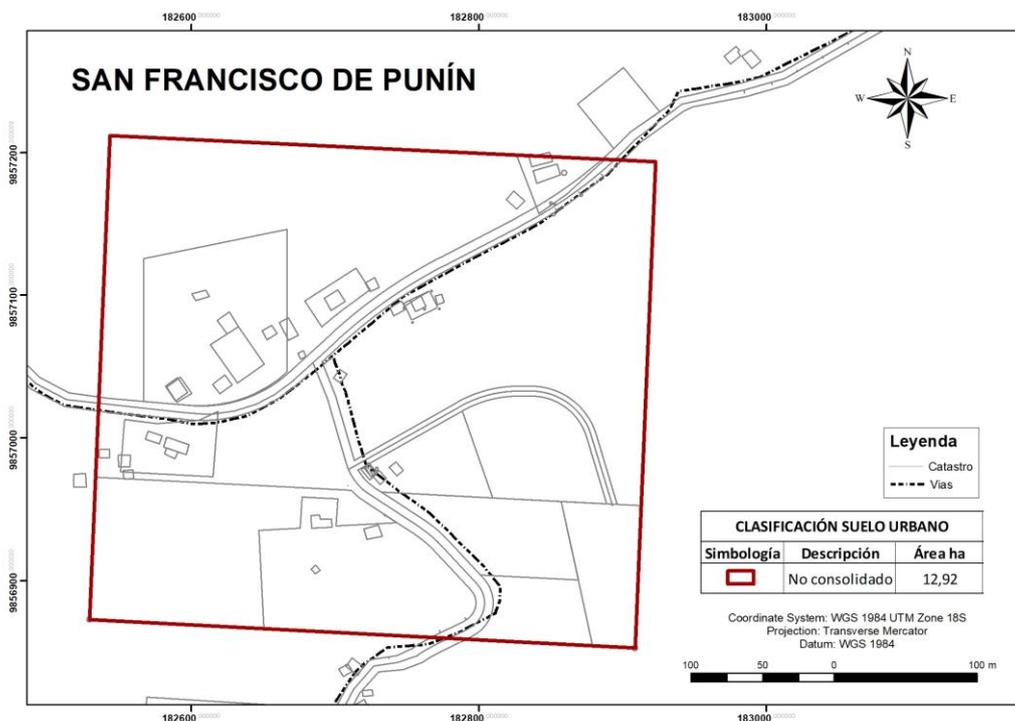
**Figura 49:** Clasificación del suelo urbano San Pedro  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



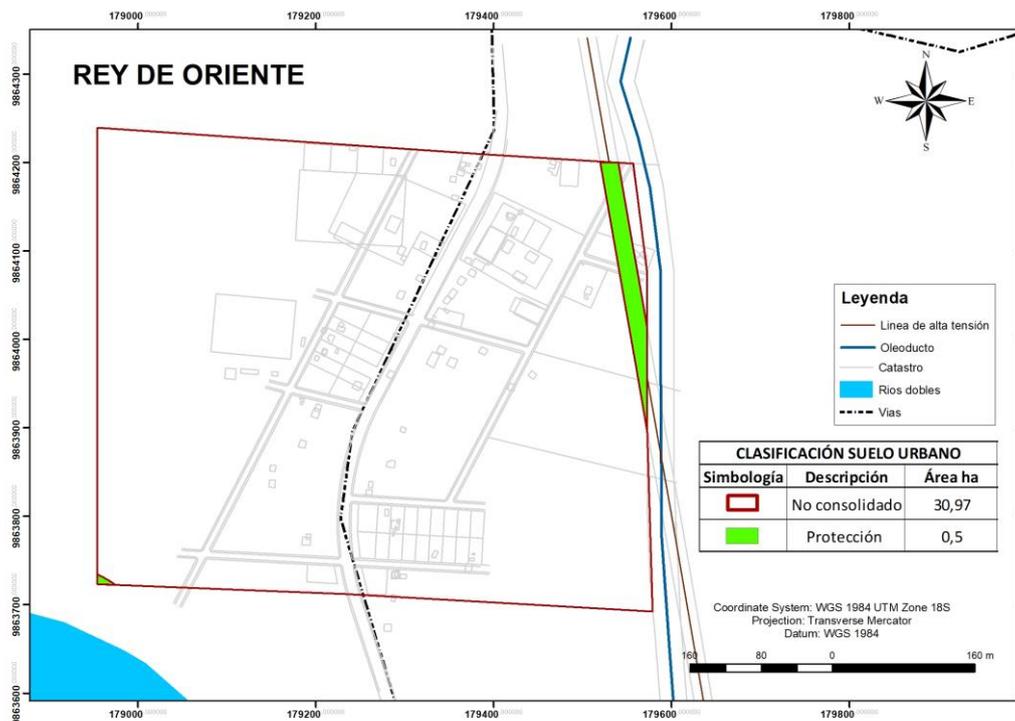
**Figura 50:** Clasificación del suelo urbano San Juan de Piatúa  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



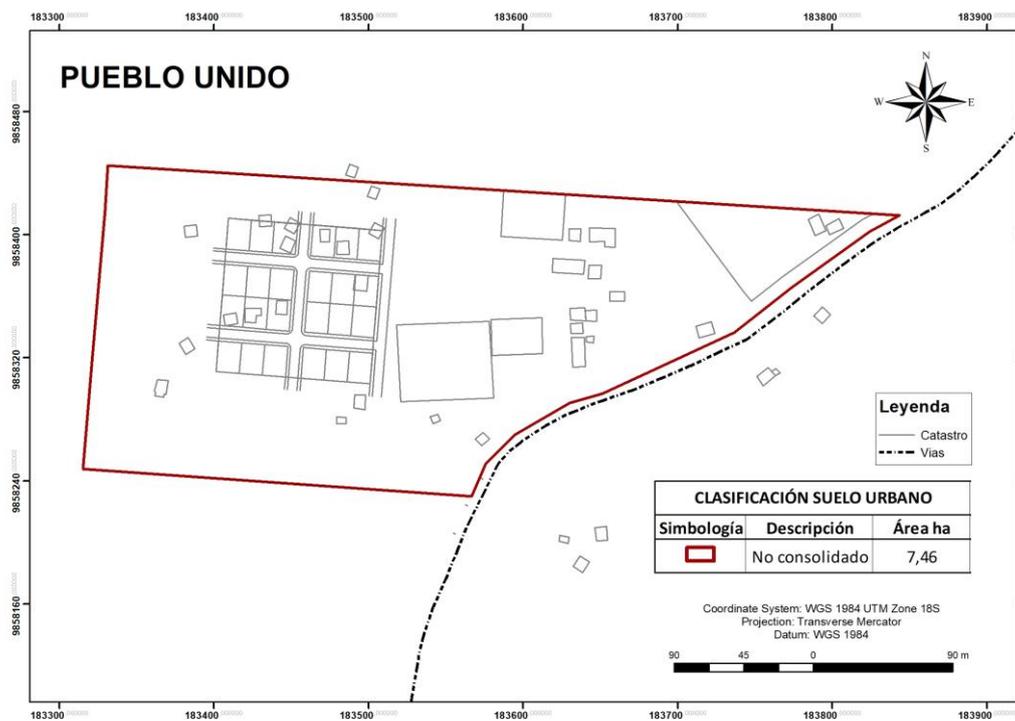
**Figura 51:** Clasificación del suelo urbano San Francisco de Llandia  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



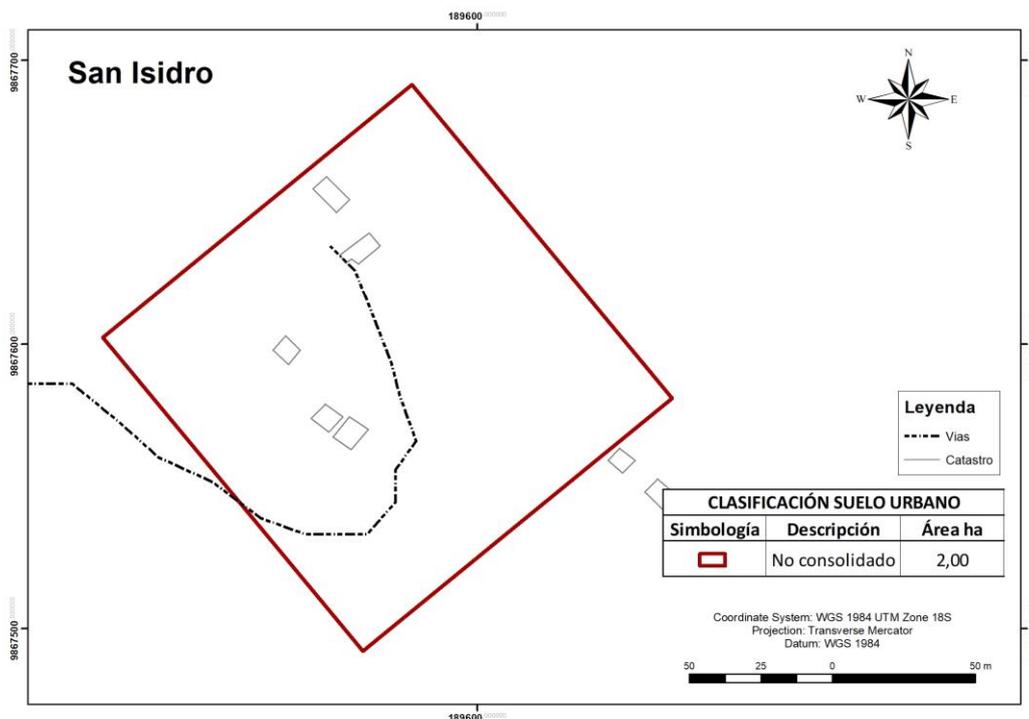
**Figura 52:** Clasificación del suelo urbano San Francisco de Punín  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



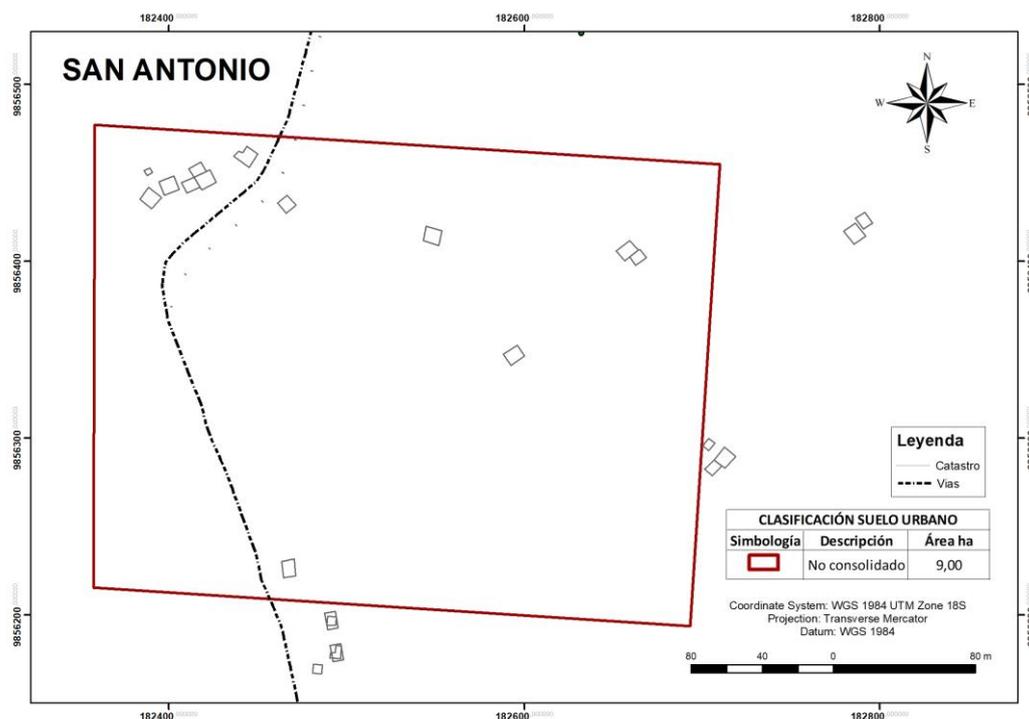
**Figura 53:** Clasificación del suelo urbano Rey de Oriente  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



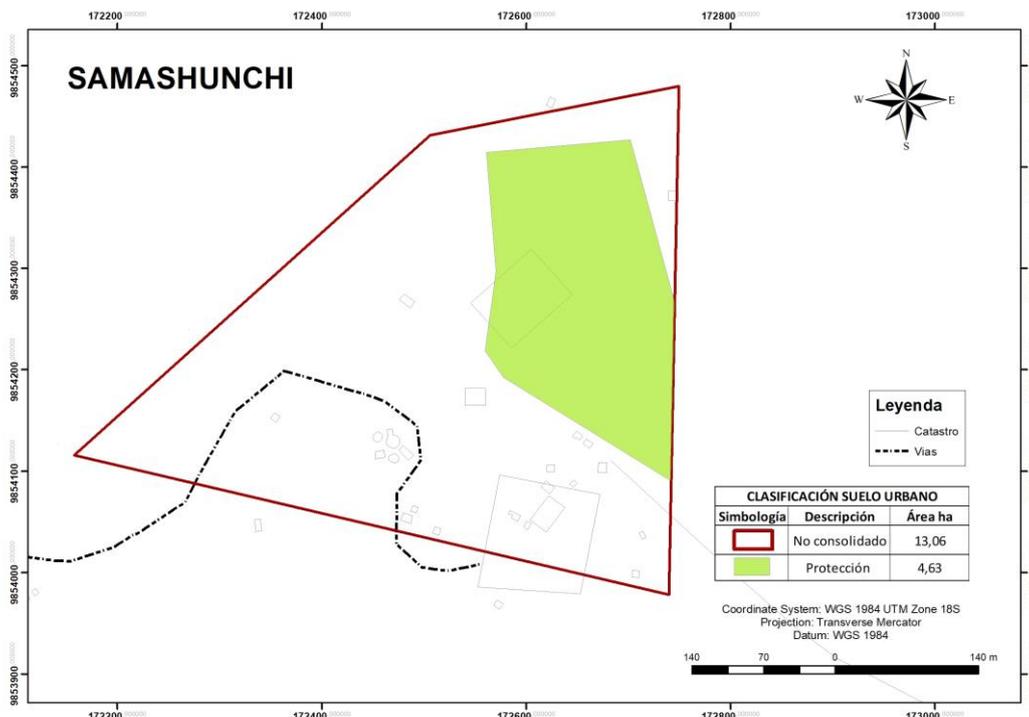
**Figura 54:** Clasificación del suelo urbano Pueblo Unido  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



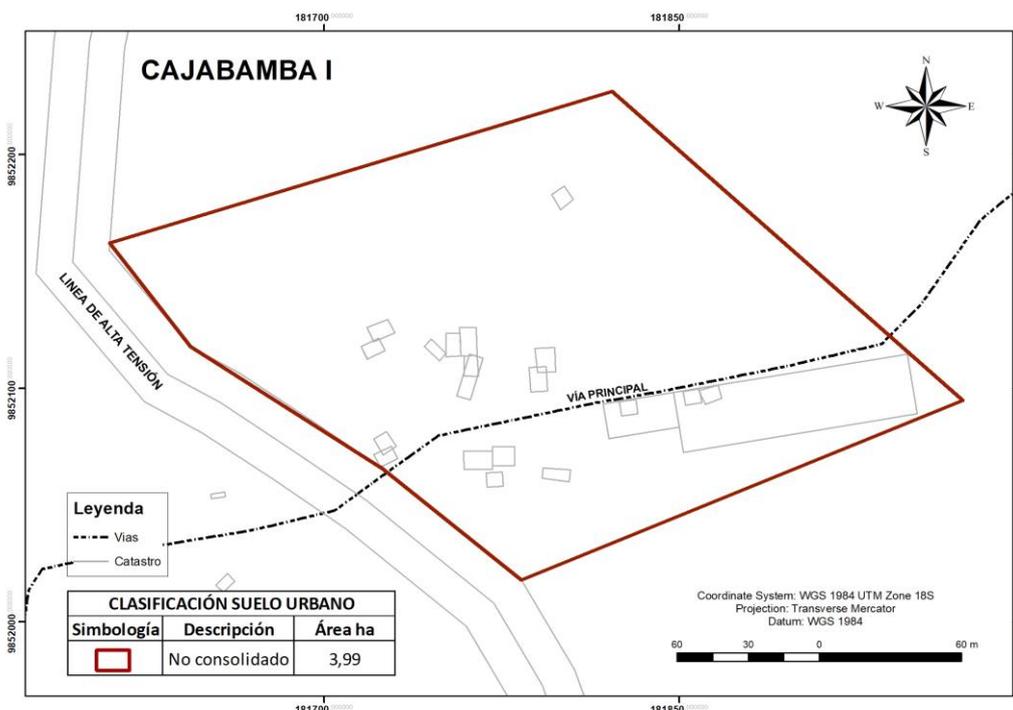
**Figura 55:** Clasificación del suelo San Isidro  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



**Figura 56:** Clasificación del suelo San Antonio  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



**Figura 57:** Clasificación del suelo Samasunchi  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT



**Figura 58:** Clasificación del suelo Cajabamba I  
**Fuente:** Catastro Urbano y Rural de Santa Clara **Elaborado por:** DPOT

### 2.3.2 SUELO RURAL.

El suelo rural de acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o que por sus características biofísicas y geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. En el cantón Santa Clara el suelo rural es con mucha diferencia



superior al suelo urbano, ya que cuenta con el 98.19% de todo el territorio que corresponden a 30850.58 Ha., según la LOOTUGS este a su vez se subclasifica en:

- Suelo rural de producción.
- Suelo rural de aprovechamiento extractivo.
- Suelo rural de expansión urbana.
- Suelo Rural de protección.

Sin embargo, en el territorio del cantón Santa Clara no se plantea un suelo rural de expansión urbana, sino la consolidación del suelo urbano existente, debido a que el cantón presenta áreas urbanas con baja densidad poblacional.

### 2.3.2.1 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.

Como se menciona anteriormente de acuerdo con el artículo 19 de la LOOTUGS, y las características del suelo, el suelo rural del cantón Santa Clara, tiene la siguiente subclasificación:

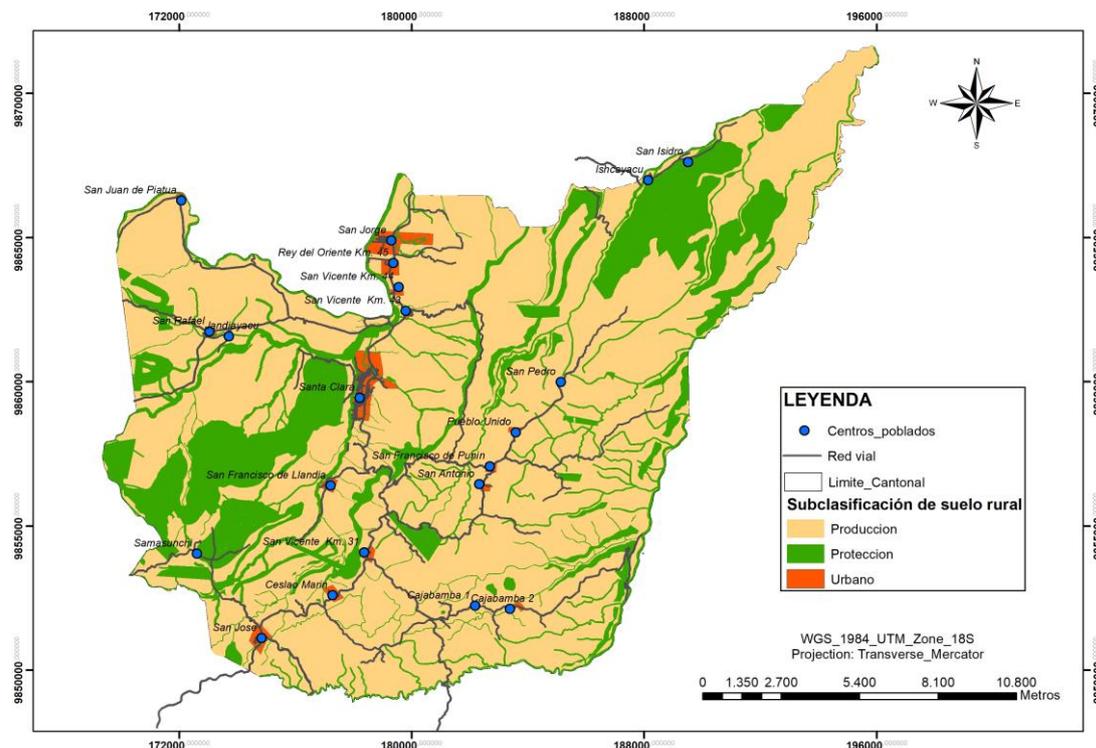
*Tabla 10: Subclasificación del suelo rural*

Subclasificación del suelo rural	Área (ha)	Porcentaje %
Rural de producción	22827.43	73.99
Rural de protección	8023.16	26.01
<b>Total</b>	<b>30850.58</b>	<b>100.00</b>

*Elaboración: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020*

*Fuente: MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara*

Como se puede apreciar en la tabla 10, la superficie del área rural suma 30850.58 ha, siendo el de mayor ocupación el suelo de producción con el 73.99% del suelo rural, mientras que el de protección representa el 26.01%. Esto difiere de la realidad de los cantones vecinos en los cuales el área de protección es la mayoritaria. En el siguiente mapa se identifica la distribución territorial de las zonas determinadas en la tabla anterior.



**Figura 59:** Subclasificación del suelo rural

**Fuente:** MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara **Elaborado por:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

### 2.3.2.2 SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN.

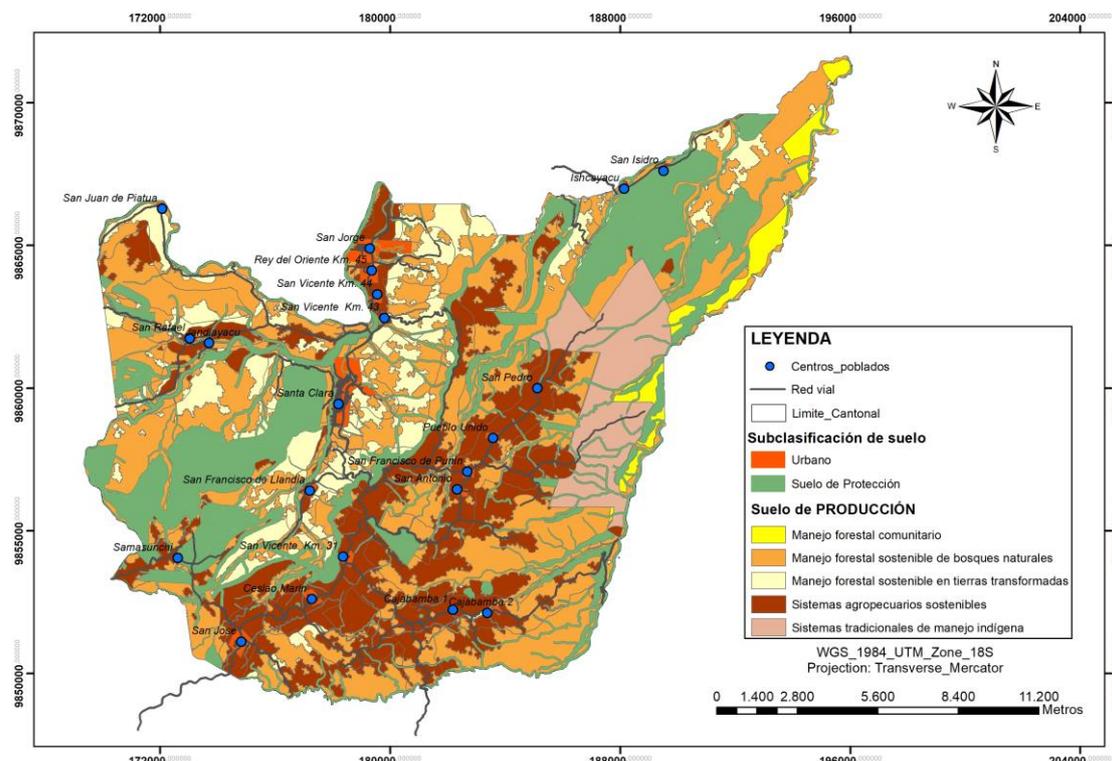
En el cantón el suelo rural de producción corresponde a 22827.43 has que representan el 73.99% del territorio. Se ha identificado a aquel que no está dentro de ninguna de las categorías de conservación o restauración y en el cual se pueden realizar actividades agro productivas. Las categorías que están dentro de este suelo se muestran en la siguiente en la siguiente tabla y mapa.

**Tabla 11:** Suelo rural de producción

Suelo rural de producción	Área (ha)	Porcentaje %
Sistemas tradicionales de manejo indígena	1826,48	8,00%
Manejo forestal comunitario	639,77	2,80%
Manejo forestal sostenible de bosques naturales	10839,52	47,48%
Manejo forestal sostenible en tierras transformadas	3299,04	14,45%
Sistemas agropecuarios sostenibles	6222,61	27,26%
<b>TOTAL</b>	<b>22827,43</b>	<b>100,00%</b>

**Elaboración:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

**Fuente:** MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara



**Figura 60:** Subclasificación del suelo rural de producción

**Fuente:** MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara **Elaborado por:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

A continuación, se describen cada una de las zonas indicadas en la tabla 11 y figura 60.

### Manejo Forestal Sostenible de Bosque Naturales

Corresponden a aquellas áreas que se encuentran cubiertas por bosques naturales, y tienen potencial para promover actividades de manejo sostenible de productos forestales maderables o no maderables, dependiendo de las características y aptitud productiva de estos bosques. Igualmente, en caso de tener potencial para implementar actividades relacionadas a turismo, se pueden desarrollar este tipo de proyectos. Sobre estas áreas no debe existir cambio de uso del suelo a actividades de tipo agrícola o ganadero, debido a que los suelos presentan limitaciones muy altas y por lo tanto la producción sería muy limitada.

Las actividades de manejo forestal deben promoverse tomando en cuenta lo establecido en el Código Ambiental con respecto al manejo y aprovechamiento de productos maderables o no maderables. Estos suelos representan el mayor porcentaje que corresponde al 47.48% (10839.52 ha) del suelo rural de producción.

### Manejo forestal comunitario

Estas áreas tienen las mismas características que las de manejo sostenible de bosques naturales, solamente que están bajo posesión de las Nacionalidades que se encuentran al interior del cantón. En este sentido se puede promover actividades de manejo forestal de productos maderables o no maderables, pero considerando lo establecido en la normativa forestal para áreas comunitarias. Estos suelos representan el 2.80% (639.77 ha) del suelo rural de producción.

### Manejo Forestal sostenible en tierras transformadas



Corresponden a sitios transformados sobre los que actualmente se desarrollan actividades agrícolas o ganaderas, pero que, por sus condiciones naturales del suelo, son sitios que no tienen potencial para estas actividades. Se prevé que en estos sitios las condiciones de producción y productividad son muy bajas y se pueden estar desarrollando procesos de degradación de los suelos. En este sentido deben promoverse actividades productivas de forestación con fines comerciales con especies maderables o no maderables. Dependiendo de las condiciones en que se encuentran los sistemas productivos que actualmente se implementan en estos sitios, se puede promover la implementación de sistemas agroforestales en los que se integre el manejo de componentes arbóreos en pastos o cultivos, además de prácticas de conservación de suelos para recuperar las condiciones biofísicas de los suelos. Estos suelos representan el 14,45% (3299.04 ha) del suelo rural de producción.

### **Sistemas agropecuarios sostenibles**

Son sitios que actualmente están transformados a sistemas productivos de cultivos permanentes o de ciclo corto, incluyendo pastos. Sobre estas áreas se debe promover la implementación de sistemas agropecuarios sostenibles que optimicen la producción y productividad de los cultivos, incorporando criterios de zonificación y manejo integral de fincas, prácticas de conservación de suelos, manejo integral de plagas, promoción de sistemas agroforestales y promoción de valor agregado a los productos cosechados y comercializados de estas áreas. Estos suelos representan el 27.26% (6222.61 ha) del suelo rural de producción.

### **Sistemas tradicionales de manejo indígena**

Corresponden a los sitios que se encuentran en posesión de las nacionalidades ubicada al interior del cantón y que actualmente se encuentran en procesos productivos, principalmente cultivos bajo sistemas chakras (Kichwas) o aja (Shuar). Considerando que las nacionalidades deben desarrollar sus planes de vida y determinar la zonificación y/o uso de su territorio de acuerdo con sus valores culturales, la promoción de sistemas tradicionales de manejo debe enmarcarse en estos instrumentos de planificación comunitarios. Estos incluyen, la promoción de sistemas productivos tradicionales de baja intensidad principalmente para subsistencia y o cultivos mercantiles adoptados de acuerdo a sus necesidades., También varias comunidades vienen implementando sistemas productivos iniciativas de turismo comunitario como alternativas para el desarrollo sostenible, por lo que estas iniciativas son prioritarias para el apoyo. Estos suelos representan el 8.00% (1826,48 ha) del suelo rural de producción.

Los tratamientos de promoción productiva impulsan la agricultura familiar con enfoque agroecológico que contribuyan a mejorar el empoderamiento de las mujeres, la capacidad adaptativa local, la seguridad y soberanía alimentaria, valorando los conocimientos y saberes ancestrales.

### **2.3.2.3 SUELO RURAL DE PROTECCIÓN**

El suelo rural de protección corresponde a 8023,16 ha que representan el 26.01% del suelo rural, a diferencia de los cantones vecinos y el resto de cantones de la amazonia, en Santa Clara, el suelo de protección no es el de mayor cobertura. La mayor parte de este suelo corresponde a suelos que tienen limitaciones biofísicas que ocupan el 36.39% del suelo de protección, le siguen los de zonas de protección hídrica y los de restauración por conflictos de uso del suelo con el 31.29% y 19.42% respectivamente. Esto se puede observar en la siguiente tabla y mapa.

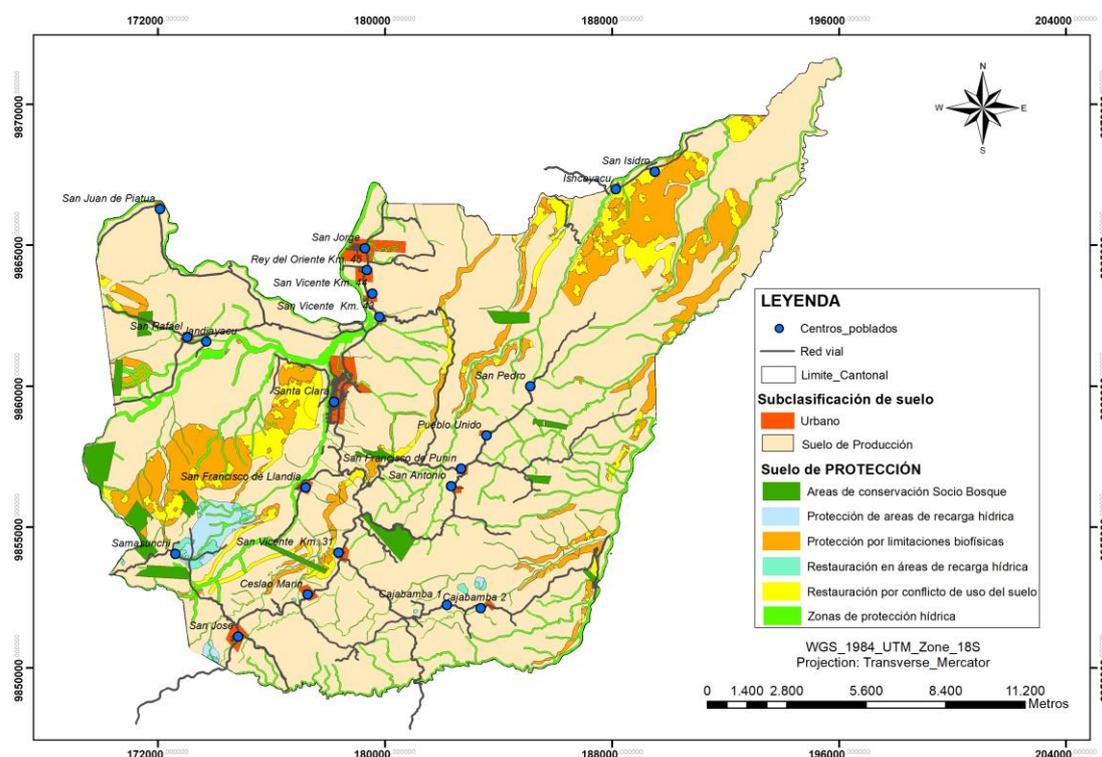


**Tabla 12: Suelo rural de protección**

Suelo rural de protección	Área (ha)	Porcentaje %
Protección de áreas de recarga hídrica	254,03	3,17%
Protección por limitaciones biofísicas	2919,49	36,39%
Zonas de protección hídrica	2510,32	31,29%
Áreas de conservación Socio Bosque	668,22	8,33%
Restauración en áreas de recarga hídrica	113,08	1,41%
Restauración por conflicto de uso del suelo	1558,02	19,42%
<b>TOTAL</b>	<b>8023,16</b>	<b>100,00%</b>

Elaboración: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

Fuente: MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara



**Figura 61: Subclasificación del suelo rural de protección**

Fuente: MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara Elaborado por: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

A continuación, se describen cada una de las zonas indicadas en la tabla 12 y figura 61.

### Áreas de conservación Socio Bosque

Corresponden a fincas privadas sobre las cuales, sus propietarios han decidido firmar acuerdos para la conservación. En este sentido no se puede implementar ningún tipo de actividad productiva o extractiva con fines comerciales. El Ministerio del Ambiente es el ente encargado de controlar y realizar el monitoreo para que el proceso de conservación se cumpla. Estos suelos representan el 8.33% (668.22 ha) del suelo rural de protección.

### Protección de áreas de recarga hídrica

Corresponden a aquellas áreas que deben conservarse porque proveen un servicio ecosistema esencial para el bienestar humano, que es el de provisión de agua pura para la población. Se



delimitan aquellas microcuencas donde existen captaciones de agua, por lo que es esencial conservar estos sitios. El Gobierno Municipal brindará las garantías para que estos sitios se mantengan conservados y en caso de encontrarse bajo propiedad privada, se deberán establecer los mecanismos necesarios de incentivos o sistemas de control, para que no existe cambio de uso del suelo. Las zonas de protección de áreas de recarga hídrica representan tan solo el 3.17% (254.03ha) del suelo rural de protección.

### **Protección por limitaciones biofísicas**

Son sitios cubiertos por vegetación natural que por sus limitaciones de suelos o topográficas no tienen vocación para la implementación de actividades extractivas de ningún tipo. Dependiendo de las características y condiciones de estos sitios, podrían establecerse actividades relacionadas con el ecoturismo o promover mecanismos o incentivos por pagos por servicios ecosistémicos como el almacenamiento de carbono, la provisión y regulación de agua, etc. Estos suelos representan el 36.39% (2919.49 ha) del suelo rural de protección.

### **Restauración en áreas de recarga hídrica y zonas de protección hídrica**

Son sitios sobre los cuales la población se encuentra desarrollando algún tipo de actividad productiva relacionada a la agricultura o ganadería, pero que deberían estar conservándose por constituir áreas de recarga hídrica o zonas de protección hídrica. En este sentido, el Gobierno Municipal deberá promover actividades de restauración activa o pasiva para recuperar las condiciones naturales. Para esto se podrá implementar mecanismos de incentivos o acuerdos de conservación con los propietarios privados que estén desarrollando actividades de tipo productivo. El suelo de restauración en áreas de recarga hídrica representa tan solo el 1.41% (113,08 ha) del suelo rural de protección del cantón.

### **Restauración por conflicto de uso del suelo**

Corresponden a sitios en los que la población está desarrollando algún tipo de actividades productiva de agricultura o ganadería, pero que debería estar en conservación, considerando que no tienen potencial productivo. Posiblemente los niveles de producción deben ser muy bajos y eventualmente se están desarrollando procesos de degradación de suelos o incluso generando riesgos potenciales de deslizamiento y/o derrumbes. Con estas consideraciones, el Gobierno Municipal deberá promover proceso de restauración activa o pasiva para tratar de recuperar las condiciones iniciales en cuanto a cobertura vegetal. Estos suelos representan el 19,42% (1558.02 ha) del suelo rural de protección.

### **Zonas de protección hídrica**

Corresponden a las áreas de influencia de ríos o arroyos que deben mantenerse en conservación como franjas de protección con el fin de asegurar que no se generen procesos de contaminación del agua, así como evitar posibles riesgos naturales que afecten a la población y/o sistemas productivos en caso de eventos extremos de lluvias. El Gobierno Municipal ha determinado diferentes áreas de influencia para determinar la longitud de protección de estos sitios, dependiendo de los caudales y ancho de los ríos. Las zonas de protección hídrica representan el 31.29% (2510.32ha).



En el territorio rural la zona de protección hídrica tendrá una extensión variable de anchura medidos horizontalmente a partir de la cresta del talud o de la huella de la máxima crecida evidenciada en los lugares donde el talud no se identifique en los dos márgenes de los álveos, causes naturales, ríos o quebradas que se encuentran dentro de la jurisdicción, de acuerdo a la siguiente matriz:

**Tabla 13: Zonas de protección hídrica en la zona rural del Santa Clara**

CATEGORÍA	RÍOS	EXTENSIÓN DE ANCHURA DE LA ZONAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA (METROS)		SECTOR
			ZONA RURAL	
01	Anzu		50,00	Santa Clara, San Vicente km 43 y 44, Rey de Oriente, San Jorge, Sector Rural
01	Piatúa		50,00	Santa Clara, San Juan de Piatúa, Sector Rural
01	Llandia		50,00	Santa Clara, San Francisco de Llandia, Sector Rural
01	Arajuno		50,00	Sector Rural
02	Guagua Llandia		30,00	Santa Clara, Sector Rural
02	Sucio		30,00	San Vicente km 43, Sector Rural
02	Jandiyacu		30,00	Jandiyacu, San Rafael, Sector Rural
02	Cashayacu		30,00	San Jorge, Sector Rural
02	Punín		30,00	Ishkayacu, Sector Rural
02	Chulayacu		30,00	Sector Rural
02	Chambira		30,00	Sector Rural
02	Chapala		30,00	Sector Rural
02	San Alfonso		30,00	Sector Rural
02	Ocachi		30,00	Sector Rural
02	Cotona		30,00	Sector Rural
02	Rivadeneira		30,00	Sector Rural
03	San Antonio		15,00	Santa Clara, Sector Rural
03	Caluncalun		15,00	Cajabamba 2, Sector Rural
03	Undios		15,00	Sector Rural
03	Blanco		15,00	Sector Rural
03	Pinlloyacu		15,00	Sector Rural
03	Guagrayacu		15,00	Sector Rural
03	Sicuyacu		15,00	Sector Rural
03	Aandiyacu		15,00	Sector Rural
03	Chapalita		15,00	Sector Rural
03	Guanayacu		15,00	Sector Rural
04	Esteros sin nombre en general		10,00	Sector urbano y rural

**Elaboración:** Dirección de Planificación GAD Santa Clara, 2020

**Fuente:** GAD Santa Clara

De conformidad con el artículo 64 del Reglamento Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, la zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir de cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua de los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas y otras que determine la Autoridad Ambiental Nacional



### 2.3.2.4 SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Por las características del territorio y considerando como principal objetivo del PDOT, el rescatar las actividades de conservación, producción y turismo, no se ha determinado el suelo rural para aprovechamiento extractivo como una subclasificación. Sin embargo, y considerando lo establecido en el artículo 19 de la LOOTUGS, es necesario indicar que en el cantón existen concesiones mineras que han sido otorgadas, estas se sitúan en los suelos rurales de producción y protección como se puede observar la Figura 62. En el cantón se registran 8 concesiones, siendo mayoritariamente con un total de seis las que corresponden a materiales de construcción y que ocupan 279.04ha, mientras que las concesiones no metálicas corresponden a 97.04 ha y las metálicas ocupan apenas 5.09 ha. El total de concesiones suman 381.21 ha, que representan el 1.21% del territorio cantonal. Un motivo importante para no establecer como una categoría el suelo rural para aprovechamiento extractivo, es que, el cantón en su totalidad está cubierto por pozos petroleros, lo que no permitiría las actuaciones en el territorio si se declara de extracción.

En concordancia con lo establecido en la Constitución y en los instrumentos ratificados por el Estado se debe garantizar el derecho individual y colectivo a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, razón por la cual después de llevarse a cabo una actividad minera los GADs y las empresas tienen conjuntamente que reparar integralmente el territorio que se ha explotado siempre y cuando se cumplan las normas que se encuentran diseñadas para el inicio de proyectos mineros, contenidas entre los artículos 78-91 de la Ley de Minería.

Se deben establecer medidas eficaces, eficientes y transversales para gestionar el suelo para aprovechamiento extractivo, siendo algunas de estas:

- Garantizar la calidad y gestión del agua
- Revegetación y Reforestación
- Acumulación de residuos y prohibición de descargas de desechos.
- Conservación y manejo de la flora y fauna
- Manejo de desechos en general
- Protección del ecosistema
- Plan de Relaciones Comunitarias
- Plan de contingencias
- Monitoreo de actividades de cierre
- Auditoría Ambiental de cierre

Finalizados los proyectos, el área deberá ser rehabilitada y recuperada acorde a lo establecido en los estudios ambientales aprobados, y previa consulta, planificación y aprobación de las autoridades pertinentes, se podrá adecuar para su uso en otros fines, especialmente culturales, recreativos, turísticos o productivos en beneficio y fortalecimiento de las comunidades.

Es necesario regular todo el proceso de las actividades mineras, con el fin de prevenir, controlar, mitigar, rehabilitar, remediar y compensar los impactos ambientales y sociales que éstas derivan.

**Tabla 14: Tipos de concesiones mineras**

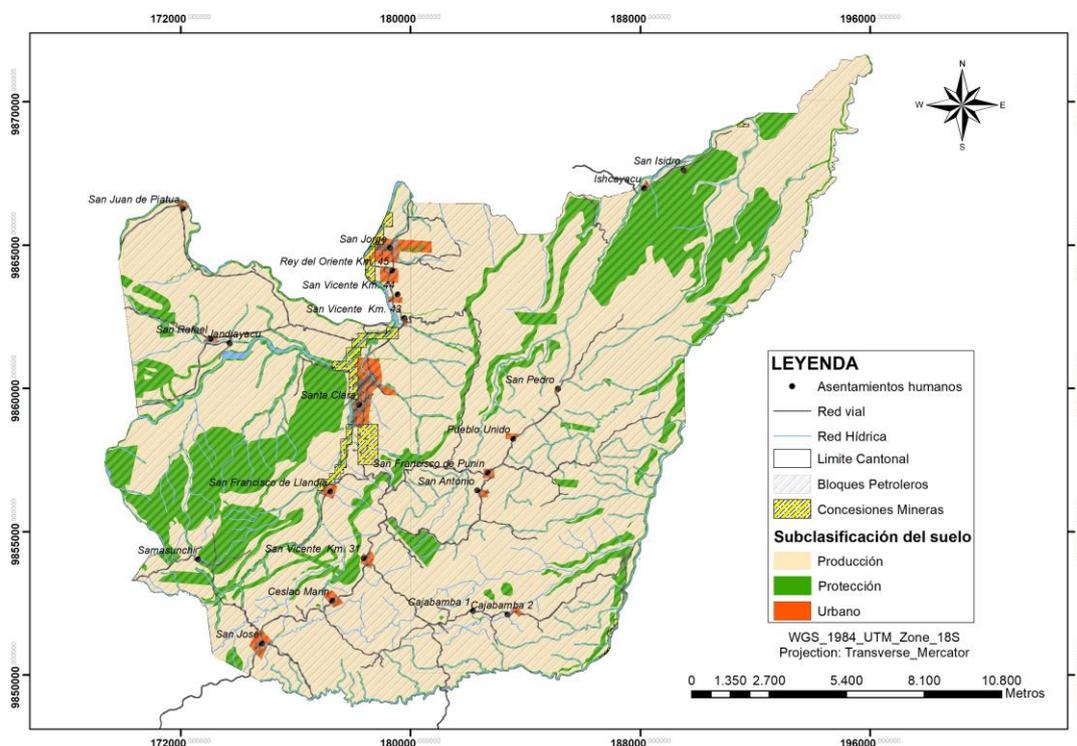
Tipo de concesión	Nro.	Área (Ha)
<b>Materiales de construcción</b>	6	279,07



<b>Metálicos</b>	1	5,09
<b>No metálicos</b>	1	97,04
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>381,21</b>

Elaboración: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

Fuente: Ministerio de Recursos Naturales no Renovables, 2014.



**Figura 62:** Concesiones mineras en el Cantón Santa Clara

Fuente: MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara **Elaborado por:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

## 2.4 CONSERVACIÓN Y RIESGOS

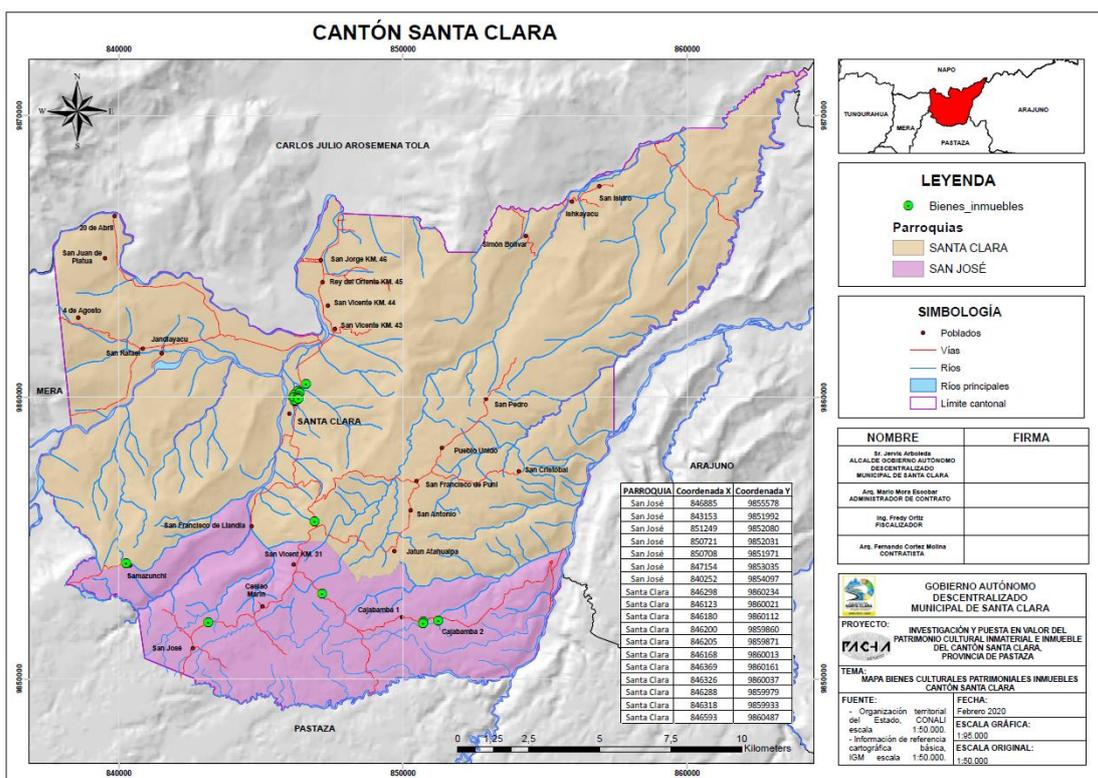
El terremoto en abril de 2016 y los constantes desastres e inundaciones producidas durante las épocas de lluvias pronunciadas y el evento natural conocido como el “Fenómeno del niño”, han constituido numerosas pérdidas materiales y humanas obligando al gobierno nacional a endurecer las políticas para la mitigación de riesgos y reducción de sus impactos. En el cantón Santa Clara los riesgos no son ajenos y se dan por factores naturales como susceptibilidad de movimientos en masa, susceptibilidad por inundación y caída de ceniza, los que sumados a malas prácticas constructivas e intervenciones antrópicas pueden poner en riesgo la vida de sus habitantes. A continuación, se describen los principales riesgos y áreas de conservación del cantón.

- **Conservación y riesgos en el suelo urbano**

En el área urbana de Santa Clara (río Llandia y Guagua Llandia), San Vicente Km. 43 (río Sucio) y San Francisco de Llandia (río Llandia), las zonas consideradas de riesgo y por ende son de inmediata conservación son las fajas de protección hídrica debido a las constantes lluvias produce el deslizamiento de tierras en los taludes de los causes de los ríos y esteros produciendo daños en las estructuras de la población cercana. Otro sector considerado de riesgo es el límite oeste del polígono urbano de la cabecera cantonal debido a que existen



pendientes donde se presentan movimientos de tierras y al estar junto a las zonas ECOs requieren de inmediata acción para su conservación y así evitar los asentamientos humanos en estas zonas y sus constantes afectaciones. Estas zonas se identifican dentro del Mapa de zonas propensas a movimientos en masa e inundaciones del área urbana dentro del diagnóstico del PDOT. La Ciudad de Santa Clara no cuenta con un estudio del nivel de riesgo en cada zona, por lo que es necesario realizar un análisis y estudio de los niveles de riesgos en cada una de las zonas. Es importante señalar también que existen construcciones o bienes patrimoniales registrados en el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural dentro del área urbana, para lo que es necesario implementar acciones dentro del GADM que conlleven a su protección, mejoramiento y potencialización, que permita rescatar el legado histórico de los mismos en coordinación con el ente rector para implementar políticas que preserven estos sitios.



**Figura 63:** Mapa de bienes patrimoniales urbanos y rurales.

**Fuente:** Consultoría: Investigación y puesta en valor del patrimonio cultural inmaterial e inmueble del cantón Santa Clara provincia de Pastaza.

**Elaborado por:** Departamento Planificación GADMSC

**Tabla 15. Fichas de Inventario 2020 de Bienes Inmuebles Patrimoniales.**



**FICHAS DE INVENTARIO, EQUIPO CONSULTOR 2020**

No.	Código	Denominación	Dirección	Nombre del Propietario	Valoración	Grado de Protección
1	IBI-16-03-50-000-000001	Vivienda	Calle Jatun Vinillo entre Maximiliano Spiller y calle P. Vanio	Coyago Chacón Víctor Ariolfo	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
2	IBI-16-03-50-000-000002	Vivienda	Calle Jatun Vinillo entre Jaime Roldos Aguilera y calle Rey de	López Huatatoca	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
3	IBI-16-03-50-000-000003	Vivienda	Calle Jatun Vinillo y calle 19 de Marzo.	Aguinda Vargas Agustín Ventura	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
4	IBI-16-03-50-000-000004	Vivienda	Calle Llanganates entre calle Cascabel y calle Rey de Oriente.	Hernández Miranda Luis Gerardo	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
5	IBI-16-03-50-000-000005	Vivienda	Calle Llanganates entre calle Cascabel y calle Rey de Oriente.	Guevara Llerena Luis Gonzalo	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
6	IBI-16-03-50-000-000006	Vivienda	Calle Jaime Roldos Aguilera entre calle Jatun Vinillo y calle Piatua.	Bunshé Chicaiza Manuel Teodomiro	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
7	IBI-16-03-50-000-000007	Vivienda	Calle Piatua entre calle P. Vanio di Marco y calle Maximiliano Spiller.	Coyago Chacón Luis Clodoveo	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
8	IBI-16-03-50-000-000008	Vivienda	Av. 2 de Enero entre calle Jaime Roldos Aguilera y P. Vanio di	Guamán Mansano Víctor Manuel	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
9	IBI-16-03-50-000-000009	Vivienda	Av. 2 de Enero entre calle Jaime Roldos Aguilera y P. Vanio di	Aguirre Fiallos Segundo Eloy	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
10	IBI-16-03-50-000-000010	Vivienda	Av. 2 de Enero y calle Jaime Roldos Aguilera	Wilcapi Tenesaca Gloria Piedad	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
11	IBI-16-03-50-000-000011	Hospital	Vía Puyo Tena, y calle Jesús Londoño	Congregación Religiosa De Madres Murialdinas	Valor Patrimonial	Protección Parcial
12	IBI-16-03-51-000-000001	Vivienda	Vía Colonia San Francisco de Llandía.	Fundación Tsama Shunchi	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
13	IBI-16-03-51-000-000002	Vivienda	Vía Puyo a Tena. Km. 33	Flores Barros Manuel Emilio	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
14	IBI-16-03-51-000-000003	Vivienda	Vía Puyo a Tena. Km. 25	Vargas Lascano Héctor Alfonso	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
15	IBI-16-03-51-000-000004	Vivienda	Vía a Colonia Cajabamba uno	Guamán Guato Fausto	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
16	IBI-16-03-51-000-000005	Vivienda	Vía a Colonia Cajabamba uno	Murillo Cárdenas Carlos Vicente	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
17	IBI-16-03-51-000-000006	Vivienda	Vía a Colonia Cajabamba dos	Ashqui Cuví Luis	Interés Patrimonial	Protección Condicionada
18	IBI-16-03-51-000-000007	Vivienda	Vía a Colonia Cajabamba uno	Sani Tayupanda Felipe	Interés Patrimonial	Protección Condicionada

**Fuente:** Consultoría: Investigación y puesta en valor del patrimonio cultural inmaterial e inmueble del cantón Santa Clara provincia de Pastaza.

**Elaborado por:** Departamento Planificación GADMSC

• **Conservación y riesgos en el suelo rural**

En el cantón el riesgo de mayor vulnerabilidad es el de inundación por la presencia de cuerpos de agua y lluvias frecuentes durante todo el año, existen épocas en que estas se tornan tormentosas provocando desbordamientos de sus ríos y daños en los asentamientos humanos ubicados próximos a sus márgenes. La vulnerabilidad del territorio se puede observar en la figura 64. En base a estas consideraciones y la función ecosistémica, en el suelo rural se establecen como áreas de protección hídrica a las establecidas en el numeral 2.3.2.3 SUELO RURAL DE PROTECCIÓN, literal Zonas de protección hídrica, tabla 13, para suelo rural y a continuación de estable la tabla 16 con las zonas de protección hídrica tanto en la zona urbana como rural en el cantón Santa Clara.

**Tabla 16: Zonas de protección hídrica en la zona urbana y rural del Santa Clara**

CATEGORÍA	RÍOS	EXTENSIÓN DE ANCHURA DE LA ZONAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA (METROS)		SECTOR
		ZONA URBANA	ZONA RURAL	
01	Anzu	50,00	50,00	Santa Clara, San Vicente km 43 y 44, Rey de Oriente, San Jorge, Sector Rural



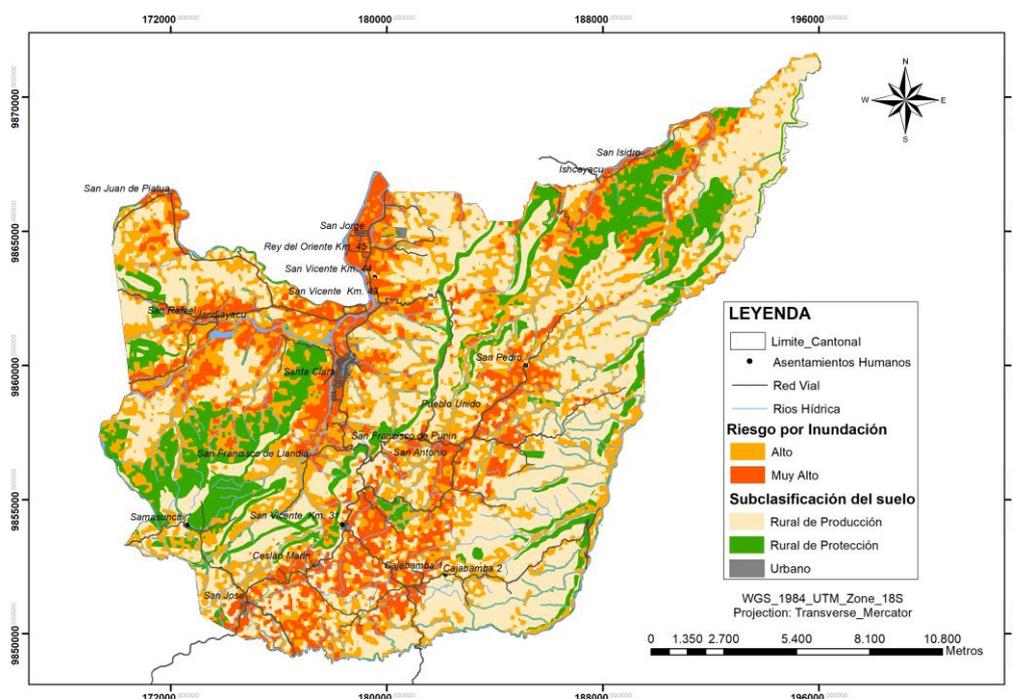
01	Piatúa	30,00	50,00	Santa Clara, San Juan de Piatúa, Sector Rural
01	Llandia	30,00	50,00	Santa Clara, San Francisco de Llandia, Sector Rural
01	Arajuno		50,00	Sector Rural
02	Guagua Llandia	20,00	30,00	Santa Clara, Sector Rural
02	Sucio	20,00	30,00	San Vicente km 43, Sector Rural
02	Jandiyacu	20,00	30,00	Jandiyacu, San Rafael, Sector Rural
02	Cashayacu	20,00	30,00	San Jorge, Sector Rural
02	Punín	20,00	30,00	Ishkayacu, Sector Rural
02	Chulayacu		30,00	Sector Rural
02	Chambira		30,00	Sector Rural
02	Chapala		30,00	Sector Rural
02	San Alfonso		30,00	Sector Rural
02	Ocachi		30,00	Sector Rural
02	Cotona		30,00	Sector Rural
02	Rivadeneira		30,00	Sector Rural
03	San Antonio	10,00	15,00	Santa Clara, Sector Rural
03	Caluncalun	10,00	15,00	Cajabamba 2, Sector Rural
03	Undios		15,00	Sector Rural
03	Blanco		15,00	Sector Rural
03	Pinlloyacu		15,00	Sector Rural
03	Guagrayacu		15,00	Sector Rural
03	Sicuyacu		15,00	Sector Rural
03	Aandiyacu		15,00	Sector Rural
03	Chapalita		15,00	Sector Rural
03	Guanayacu		15,00	Sector Rural
04	Esteros sin nombre en general	5,00	10,00	Sector urbano y rural

**Elaboración:** Dirección de Planificación GAD Santa Clara, 2020

**Fuente:** GAD Santa Clara

Debido a la susceptibilidad de movimientos en masa y la dificultad del acceso, se incorporan como áreas de protección los suelos con pendientes pronunciadas, las mismas que superan ángulos de 45grados.

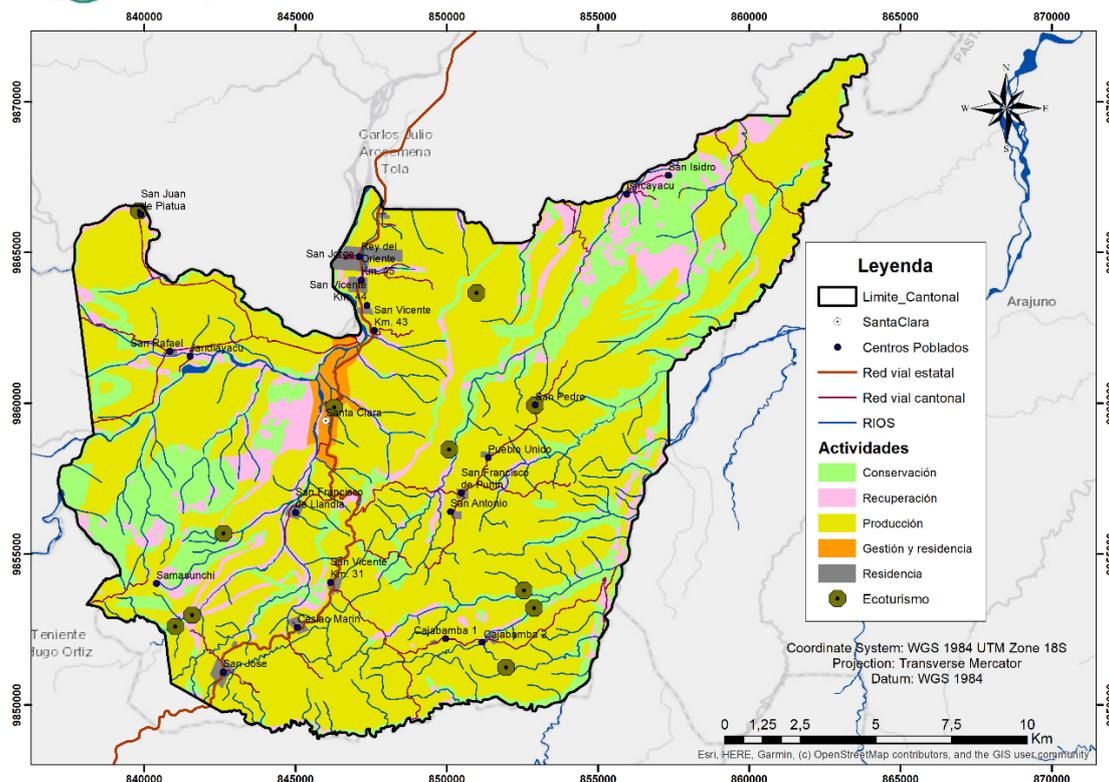
Cada una de las áreas de protección se describen en la subclasificación del suelo rural.



**Figura 64:** Suelos de conservación y susceptibilidad a riesgos por inundación

**Fuente:** secretaria de Riesgos, IGM, 2010, GAD Santa Clara **Elaborado por:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

Muchos países en desarrollo son muy vulnerables al cambio climático porque además de depender en gran medida de actividades sensibles al clima, como la agricultura y la pesca, tienen ingresos bajos per cápita, instituciones más débiles y un acceso limitado a la tecnología y los mercados. (FAO-SF). La frontera agrícola continuamente se expande hacia bosques y áreas naturales sensibles, por lo tanto, con el fin de mitigar los impactos negativos del cambio climático, se establecen áreas de protección que garantizan el cuidado de bosques, los cuerpos de agua y sus márgenes, zonas de recargar hídrica y otros suelos susceptibles que por su importancia deben ser preservados para garantizar un hábitat seguro tanto para los seres humanos, como para especies vegetales y animales del lugar. De igual manera, la agricultura al ser una actividad esencial para garantizar la soberanía alimentaria, a través del mejoramiento de los sistemas de riego, fomento del uso del abono orgánico y la incorporación de energías renovables, como la eólica o solar.



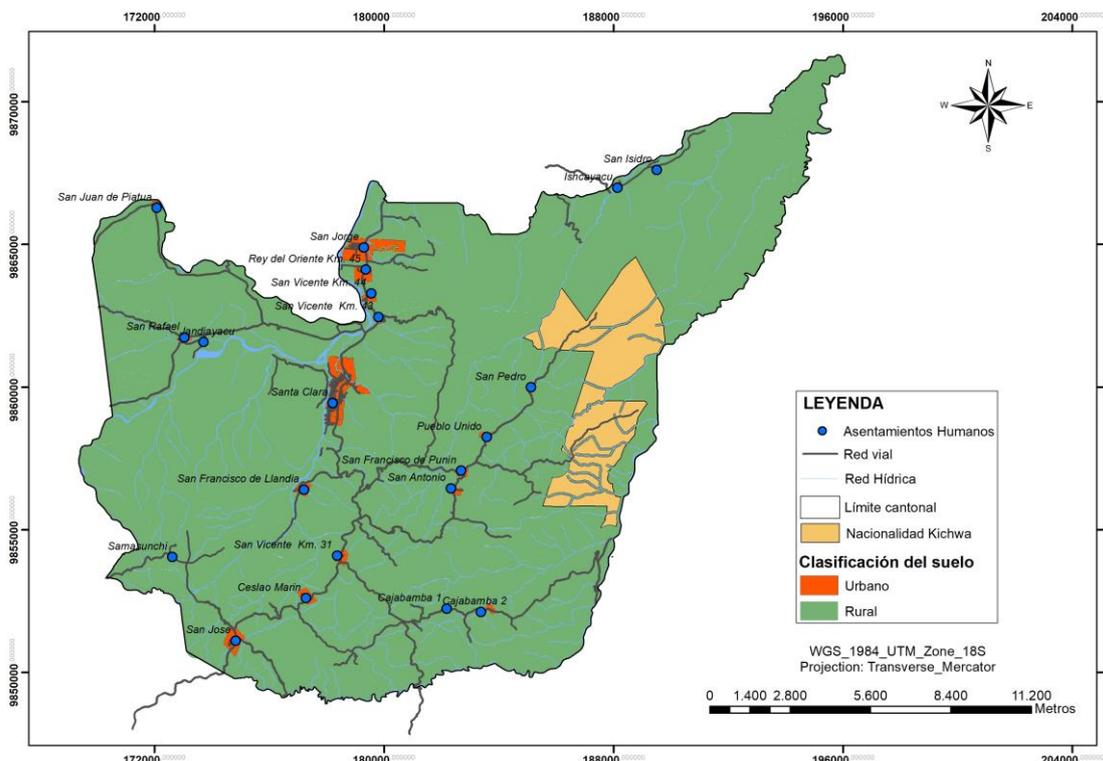
**Figura 65:** Distribución general de las actividades

**Fuente:** Secretaria de Riesgos, IGM, 2010, GAD Santa Clara **Elaborado por:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

## 2.5 PATRIMONIO Y CULTURA

El patrimonio constituye la herencia cultural (tabla 17) de un pueblo o comunidad que se transmite a través de sus generaciones. Estos legados pueden ser materiales (Construcciones (inmuebles), herramientas, sitios arqueológicos, etc.) o inmateriales (Costumbres, tradiciones, idioma, etc.), que tienen un valor en la cultura e identidad de un grupo poblacional.

El patrimonio cultural del cantón se ve reflejado en su población y la diversidad de etnias que habitan el territorio, identificando principalmente a la comunidad Kichwa que se asienta sobre la parte este del cantón como se observa en la figura 66. Además de esta nacionalidad, en el cantón se encuentran inventariados 18 bienes patrimoniales, tal como se indica en la Sección de Conservación y Riesgos en el numeral 2.4, figura 63 y tabla 15, información que fue extraída de la Consultoría “Investigación y puesta en valor del patrimonio cultural inmaterial e inmueble del cantón Santa Clara provincia de Pastaza.”



**Figura 66:** Patrimonio y cultura

**Fuente:** GAD Santa Clara **Elaborado por:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara

**Tabla 17. Inventario 2020 de Patrimonio Cultural Inmaterial del Santa Clara.**

Subámbito	Nombre de las Fichas
<b>Memoria local vinculada a acontecimientos históricos reinterpretados por las comunidades</b>	Historia de la creación de la comunidad San Pedro de Punín
	Inundación del río Puní en Ishkayaku
<b>Leyendas</b>	Leyenda de las cascadas Chambira
	Leyenda de la piedra Ñawi Rumi
	Leyenda de la laguna de Churohilo
<b>Danza</b>	Música Amazónica
<b>Fiestas</b>	Celebración de la cantonización del cantón Santa Clara
<b>Técnicas y saberes productivos tradicionales</b>	Elaboración del Chalo o Ashanga
	Técnica para la fabricación de canoas
	Elaboración artesanal de carbón vegetal
	Elaboración de hilo de Pita
	La minga
<b>Gastronomía</b>	Preparación de hormigas Ukuis
	Preparación del churo
	Preparación del Maito de Ñachi
<b>Medicina tradicional</b>	Tzimbio, hierba para cura las afecciones de la piel
	Uso de la Ayahuasca
	Limpia con Surupanga
	Elaboración del Chuchuguazo
	Preparación de la medicina natural Curarina
	Partera de la comunidad de San Jorge
	Ritual de iniciación de una curandera guantera
	Fregadora de la comunidad San Cristóbal



	Baños curativos y energéticos en el Río Piatua
	Sumuruna, árbol medicinal para tratar enfermedades gástricas
<b>Técnicas artesanales tradicionales</b>	Elaboración artesanal de peinilla de calabaza
<b>Técnicas constructivas tradicionales</b>	Técnica de construcción de casas tradicionales

**Fuente:** Consultoría: Investigación y puesta en valor del patrimonio cultural inmaterial e inmueble del cantón Santa Clara provincia de Pastaza.

**Elaborado por:** Departamento Planificación GADMSC

## 2.6 SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Comprende los servicios públicos e infraestructura básica para el correcto desarrollo del cantón y las actividades que en este se realizan, sean estas las actividades cotidianas y básicas, como las económicas, de producción y conservación. La LOOTUGS establece como mínimo los siguientes: 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.

### 2.6.1 SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE EN EL SUELO RURAL

Es la infraestructura para la producción agrícola y forestal que prestan servicios a la población rural para el almacenamiento, transformación y/o comercialización de sus productos. Forman parte de esta infraestructura las vías para el transporte y comercialización. El cantón Santa Clara, como ejes principales de transporte y comercialización, tiene como infraestructura vial la Troncal Amazónica. El transporte hacia los asentamientos humanos es a través de vías pavimentadas (asfalto) o lastre. La infraestructura que se dispone es escasa, ya que la infraestructura principalmente de producción es limitada y los centros turísticos principalmente los comunitarios solo utilizan el medio natural sin infraestructura básica.

#### 2.6.1.1 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ACTIVIDADES

Los asentamientos humanos establecen sus relaciones mediante el desarrollo de actividades que permiten el intercambio de productos y conocimientos. Estas actividades se clasifican por su especialización y el lugar en el que se realizan, tienen interdependencia unas de otras, siendo el objetivo del plan establecer un equilibrio entre cada una de ellas.

Dentro del área urbana de la cabecera cantonal se identifica como principales actividades el comercio, administración y la residencia, las cuales pueden fortalecer las actividades en el sector rural, convirtiéndose en comercios locales para la producción y administración de la parroquia y la vivienda rural. Con el fin de guardar coherencia con la vocación del territorio, la clasificación del suelo, y los tratamientos que se asignarán a los mismo, las actividades generales que se plantean para el suelo rural del cantón son:

- Conservación
- Recuperación
- Producción
- Turismo

**Conservación:** Aplica a los suelos de protección que por su función ecosistémica y como recurso natural debe ser preservado, se restringen todo tipo de actividades a excepción de las de ecoturismo, con el fin de garantizar su conservación.

**Recuperación:** Estas actividades van dirigidas principalmente a los suelos de protección que han sido degradados y necesitan intervención para restaurar y recuperar su vocación, entre



ellos se ubican las zonas de recarga hídrica y zonas de protección hídrica. Se permiten las actividades no destructivas, bioemprendimientos (biocomercio), y ecoturismo.

**Actividades productivas:** Son las actividades que se podrán realizar en el suelo rural de producción, están son, agricultura, ganadería, piscicultura, producción sostenible, turismo y recreación.

**Actividades turísticas:** Estas actividades son aplicables a todo el territorio, sin embargo, se focalizan en cuyos sectores o zonas específicas que destaquen por sus atractivos naturales y paisajísticos. Cuando los atractivos se ubiquen al interior del suelo rural de protección, las actividades estarán relacionadas al ecoturismo permitiendo caminatas y avistamientos de flora y fauna; los accesos serán peatonales y la infraestructura respetara en entorno a través de la bioconstrucción, se prohíbe la utilización de altos parlantes y fogatas. En el resto del territorio los accesos podrán ser carrozables, sin embargo, se respetará un radio de al menos un kilómetro hacia los atractivos a fin de que estos sean preservados, se permitirá además actividades deportivas grupales, fogatas y construcción de infraestructura no permanente.

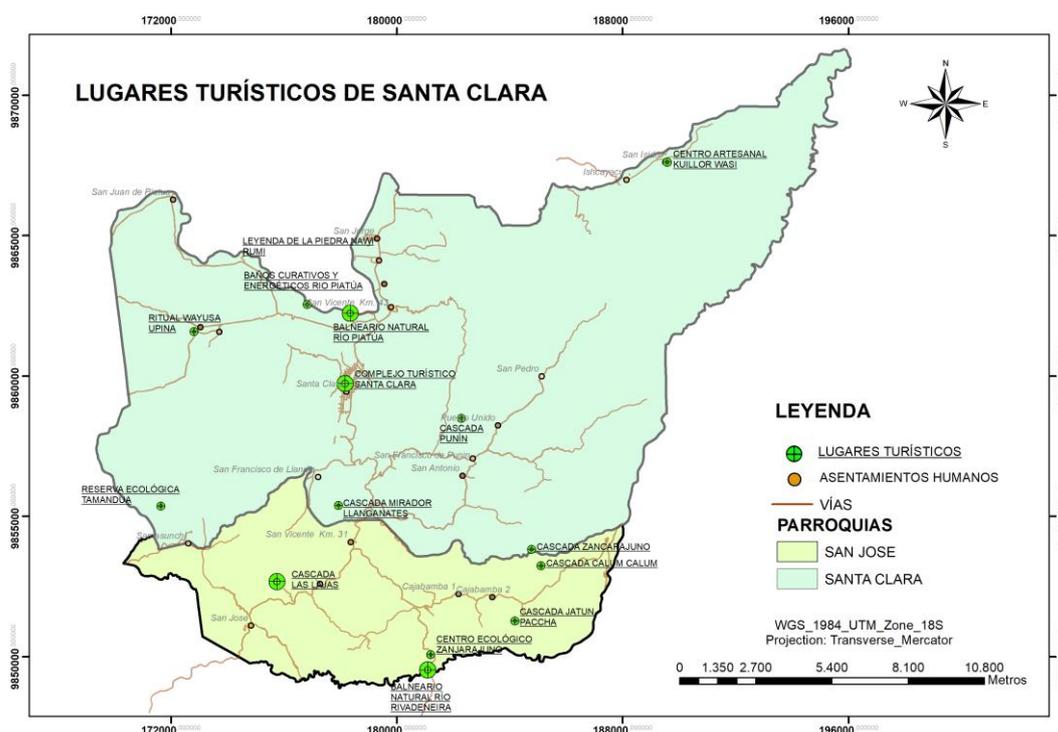


Figura 67: Lugares turísticos en el cantón

Fuente: GAD Santa Clara Elaborado por: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara

### 6.6.2 SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE EN EL SUELO URBANO

La realidad territorial del cantón Santa Clara permite determinar la deficiencia en los sistemas públicos de soporte, a pesar de ser un espacio en crecimiento y de baja densidad poblacional, requiere una planificación de intervención sobre el espacio público, equipamientos, sistema vial y redes de servicios básicos.

#### 2.6.2.1 COBERTURA Y CAPACIDAD DE RECEPCIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS

En este apartado el PUGS pretende garantizar una adecuada cobertura de servicios básicos en el cantón Santa Clara principalmente en las zonas de mayor consolidación y densidad



poblacional, considerando los futuros procesos de densificación, edificabilidad e infraestructuras para los asentamientos humanos. (ver figura 6 y 7). Las unidades encargadas de los servicios básicos son:

- La Coordinación de Servicio Públicos, árido y Pétreos encargada de la dotación de agua y servicio de alcantarillado en el cantón Pastaza.
- Empresa Eléctrica Ambato es la empresa encargada de la dotación del servicio de energía eléctrica en el cantón.
- La Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT Pastaza es la encargada de la dotación de los sistemas de telecomunicación en el cantón.
- La Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos es la encargada de la recolección y gestión de desechos sólidos.

#### **Lineamientos para la estructuración de redes de infraestructura**

- Los proyectos de urbanización y subdivisión en el suelo urbano deben sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones establecidas por los organismos competentes, y todas las normas de arquitectura y urbanismo.
- Deberán someterse los estudios a la aprobación previa elaborados por las entidades respectivas, Coordinación de Servicios Públicos Áridos y Pétreos, Empresa Eléctrica, CNT Pastaza, y la Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos del GADM del Cantón Pastaza
- El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura y sus planos y estudios para implementarlos en la base catastral.
- Se deben respetar de manera obligatoria las franjas de protección o servidumbres establecidas.

#### **Lineamientos para la formulación de planes maestros de sistemas de los servicios básicos**

Las Unidades señaladas serán las encargadas de desarrollar Planes maestros o planes sectoriales para la dotación y provisión de los servicios de su competencia, pero deben ser coordinados con la Dirección de Planificación en el GADMSC y que se encuentren acordes al Plan de Uso y Gestión de suelo. Considerando principalmente:

- En su planificación la reducción de costos de infraestructura básica y uso de tecnologías urbanas alternativas.
- Creación de programas y proyectos para un correcto manejo de los desechos sólidos alineados a lo planificado en el PDOT cantonal.
- Coordinación con las unidades encargadas para lograr una correcta priorización y alcanzar una cobertura total en las áreas urbanas.

#### **AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO**

El PUGS plantea que las mejoras en la calidad y cobertura de la dotación del servicio de agua se enmarque en la propuesta de desarrollo del PDOT enfocado en mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural.

#### **Agua potable**

El servicio de agua potable para las viviendas en el área urbana y rural tiene una cobertura del 97.31%. El cantón Santa Clara se abastece de seis fuentes de captación. Cabe señalar que el porcentaje restante corresponde a zonas rurales que no poseen el servicio básico ya que la dotación en las áreas rurales el abastecimiento es complejo por temas de distancia y falta de



consolidación, estos estándares se encuentran condicionados a factores económicos, sociales y culturales que invitan a investigar y desarrollar tecnologías alternativas que aseguren, por lo menos, la salubridad de los servicios. Estos últimos se abastecen de agua de distintas maneras, en mayor parte se sirve directamente de vertientes, ríos o acequias y otra parte recibe de sistemas artesanales de recolección de agua lluvia.

### **Saneamiento**

El área urbana cuenta con redes de alcantarillado que cubre un 67.04% del cantón Santa Clara. En el sector rural se determina que aproximadamente, el 90.00% de las viviendas en predios cuentan con el servicio de alcantarillado alternativo mediante la dotación de unidades básicas de saneamiento que constan de una letrina sanitaria y la implementación de un biodigestor para el tratamiento de las aguas residuales.

Para la estructuración de las nuevas redes es necesario tener las siguientes consideraciones:

- Dotación de agua y alcantarillado en áreas donde existe consolidación de la población para optimizar los recursos y satisfacer las necesidades poblacionales
- Optimizar y utilizar las infraestructuras existentes para la densificación de la ciudad
- Establecer lineamientos para la implementación de estos sistemas de buena calidad con la finalidad de evitar problemas de salud de la población y contaminación del medio ambiente
- Evitar la implementación de infraestructura en zonas consideradas de protección o con limitantes para la edificabilidad.
- Los proyectos de urbanización y subdivisión en el suelo urbano, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones establecidas por los organismos competentes, y todas las normas de arquitectura y urbanismo.
- El urbanizador construirá y deberá someterse a los estudios aprobados por las unidades y empresas respectiva y entregará al Municipio las redes de infraestructura sin costo y la información para registro en la Base catastral Municipal.
- Las nuevas propuestas o planes a implementarse deben vincularse con las redes existentes y considerar los sectores de mayor demanda para su priorización e implementación, tomando en cuenta características topográficas desarrollo demográfico y socio cultural.
- Considerar la implementación de las redes por etapas, lo que permita ir desarrollando los estudios y planes de ampliación de la red de agua y saneamiento.

### **Directrices adoptadas por el PUGS**

- Dotación de agua potable y alcantarillado en las áreas de densificación, consolidación y expansión urbana para optimizar los recursos y satisfacer las necesidades poblacionales.
- Optimizar y utilizar las infraestructuras existentes para la densificación de la ciudad
- Establecer lineamientos para sistemas de tratamientos de aguas residuales con la finalidad de evitar problemas de salud de la población y de contaminación del medio ambiente.
- Evitar la dotación de infraestructura de agua potable y alcantarillado en zonas que se encuentren en áreas de protección o con limitantes para la edificabilidad
- Priorizar sectores cercanos a las fuentes hídricas para la dotación de red de saneamiento y poder precautelar la contaminación de este recurso.

### **Lineamientos para la estructuración de redes**

Es necesario regular los asentamientos poblados en las cercanías a las zonas de captación de agua, a través de reglamentos que permitan el control debido a su riesgo de contaminación.



- Los proyectos de subdivisión en el suelo urbano y zonas de expansión deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre las redes de agua, alcantarillado, energía y telecomunicaciones establecidas por los organismos competentes cumpliendo las normas de arquitectura y urbanismo.
- Los mismos deberán presentar estudios y someterse a la aprobación previa por parte de las respectivas unidades encargadas.
- El urbanizador o representante de la subdivisión construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura.
- Se deberá respetar estrictamente las franjas de protección o servidumbres de líneas de alta tensión.

### **Planeación de proyectos afines**

Actualmente se encuentra en funcionamiento la planta de tratamiento de Santa Clara, San José, Ishkayacu, San Juan de Piatúa, San Rafael, Samasunchi, que busca ampliar y mejorar la dotación del servicio de agua a la población del área urbana y rural, pero es necesario considerar nuevos sistemas que permitan a largo plazo abastecer a toda la población del área urbana con calidad y frecuencia del servicio. Cabe señalar que lograr la potabilización de los sistemas de agua existente es un reto importante para la institución por lo que se considera como un proyecto necesario para el cantón.

### **ENERGÍA ELÉCTRICA**

El abastecimiento de luz por parte de la Empresa Eléctrica Ambato en el cantón Santa Clara cubre el 96.00% del servicio dentro del perímetro urbano, y un 65.88% del territorio en la zona rural, sin embargo, en todos los asentamientos existe la presencia de la red eléctrica. Actualmente existe un proyecto hidroeléctrico del río Piatúa el cual se encuentra paralizado por temas legales y/o judiciales.

Se deberá tener en consideración:

- Dotación programada del servicio de energía eléctrica en función de satisfacer el déficit existente y las determinaciones de uso y ocupación de suelo futuro.
- Mejorar la imagen urbana de la ciudad de Santa Clara mediante el soterramiento de cables aéreos.
- Los nuevos programas y planes de la Empresa eléctrica deberán contar con un informe de factibilidad de los estudios de los nuevos proyectos, para corroborar que están realizados de acuerdo al PUGS y a la realidad cantonal establecida en el PDOT.
- Los nuevos proyectos o planes deberán priorizar los sectores con mayor demanda, donde exista concentración y consolidación de la población, en coordinación con el GAD Municipal.

### **TELECOMUNICACIONES**

En lo referente a la comunicación por internet el porcentaje de hogares que disponen de la cobertura de internet no cubre todo el cantón, apenas el 3.2 % de la población tiene acceso a internet. El servicio de telefonía móvil del Cantón está cubierto por 3 operadoras Claro, Movistar y CNT. El servicio de telefonía celular nota un porcentaje considerable en la población de 64.1%. En la zona rural la telefonía móvil es el medio más utilizado para la conexión telefónica con el resto del cantón y provincias.

Se deberá tener en consideración:



- Dotación programada del servicio en función de satisfacer el déficit existente y las determinaciones de uso y ocupación del suelo a futuro
- Considerar sistemas alternativos y de poca invasión en el territorio del sector rural
- Los planes de telecomunicaciones a implementarse deberán ser aprobados mediante un informe de factibilidad por parte del GAD Municipal en caso de infraestructuras que requieran permisos de uso de suelo o que generen impacto en su localización

## **GESTIÓN DE LOS DESECHOS SÓLIDOS**

La recolección de los desechos en la jurisdicción cantonal se encuentra bajo la responsabilidad de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos de la institución: la que se encarga de la gestión de desechos en el área urbana y rural. La población que se beneficia de este servicio es del 90.29%, el valor restante corresponde a la población que no cuenta con este servicio, siendo esta la población de Samasunchi e Ishkayacu; quienes suelen enterrar los desechos inorgánicos mientras que los desechos orgánicos son utilizados como abono para las plantas. El cantón Santa Clara mantiene una generación diaria de desechos de aproximadamente 0.6 toneladas.

La gestión de los desechos en el cantón se realiza de forma legal es decir mantiene los permisos correspondientes según la normativa ambiental vigente los mismos que son: viabilidad técnica emitida por el Plan Nacional de la Gestión Integral de Desechos Sólidos del Ecuador y licencia ambiental emitida por la autoridad ambiental de la provincia de Pastaza, la mencionada gestión abarca las fases de: separación en la fuente, barrido de calles, recolección, transporte, reclasificación y disposición final, fases que se detallan a continuación

-Separación en la fuente. - Corresponde a la separación de los desechos que la población realiza en sus hogares siendo esta en desechos orgánicos e inorgánicos.

-Barrido de calles. - Se realiza el barrido de calles y veredas en la cabecera cantonal en las calles asfaltadas y adoquinadas en las calles de lastre se realiza una recolección manual.

-Recolección. – Diariamente se recolecta los desechos desde los domicilios hasta el vehículo recolector de desechos que posee la institución.

-Transporte. - los desechos son transportados en un vehículo recolector compactador que posee la institución.

-Reclasificación. - esta actividad se realiza en el sitio de disposición final de desechos el cual se ubica en la comunidad de Cajabamba 1, aproximadamente a 14 kilómetros de la cabecera cantonal, consiste en reclasificar los desechos que son descargados por el vehículo que los transporta el cual hace su desembarque en un espacio cubierto; esta fase se realiza con el objeto de recuperar los desechos inorgánicos y orgánicos que pueden ser aún reutilizados.

-Disposición final. - consiste en disponer en la celda de desechos inorgánicos el material que ya es imposible reclasificarlos para darle algún uso, la gestión que se realiza es de colocar capas de 0.60 centímetros de desechos y cubrirlo con una capa de 0.20 centímetros de tierra.

Es importante citar que en el sitio de disposición final de desechos existe una planta de tratamiento para lixiviados la cual realiza un proceso anaerobio y mejora las condiciones del lixiviado para ser vertido a un efluente; el lixiviado tratado al momento de su descarga cumple con los parámetros establecidos en la normativa ambiental vigente; como medio de verificación se mantiene los monitoreos realizados de forma semestral al sitio.



La municipalidad también realiza la gestión de los desechos peligrosos que por normativa vigente se denominan desechos hospitalarios (infecciosos); para lo cual posee las autorizaciones ambientales necesarias en lo que corresponde a los anexos B y C del acuerdo ministerial 026, que corresponden al transporte y disposición final de los desechos peligrosos; para el transporte se realizó la construcción de un remolque con las especificaciones técnicas para que cumpla esta función y para la disposición final de estos desechos se mantiene una celda de seguridad en el sitio de disposición final, la que en sus paredes mantiene hormigones y es revestida de geomembrana para dar una mayor seguridad.

Para la implementación de planes o proyectos se deberá tener en consideración:

-Implementar un mapa para la gestión integral de los desechos en el cantón, lo que permitirá definir acciones que la unidad debe emprender para mantener el buen servicio de recolección y manejo de los residuos sólidos. Este mapa también deberá definir los espacios y equipamientos que requiere la unidad y que deberán ser tomados en cuenta dentro del PUGS y ser priorizados para una implementación por etapas.

-Considerar el tratamiento por separado de los desechos: a) residuos orgánicos que deben ser utilizados para elaboración de composta y abono para las plantas de las áreas verdes y espacios públicos de la ciudad, o venderlos para quien requiera de abono; b) Residuos peligrosos, a una planta de esterilización reduciendo su peligro; c) residuos indiferenciados, los que llegan de viviendas, llevados al relleno para recibir un proceso adecuado para su degradación, d) Residuos diferenciados implementados en la ciudad mediante sistemas de reciclaje que inicia en casa separando plásticos, botellas, papel, etc. Que pueden ser reutilizados, considerando en el PUGS un espacio donde pueda llevarse a cabo el proceso.

- Para establecimiento de sitios nuevos de infraestructura para el tratamiento de residuos se deben considerar regulaciones de usos y ocupación del suelo dispuestas por el PUGS, mismas que también deberán ser coordinadas con la dirección de Planificación.

- Considerar dentro de los proyectos futuros para la gestión de los residuos, la implementación de espacios como una planta de operaciones (estacionamientos de vehículos pesados considerando accesibilidad, ubicación desconcentrada, área de influencia, áreas de ampliación), planta de transferencia (equipos e instalaciones para trasbordo inmediato de residuos sólidos de los vehículos recolectores para transportarlos al relleno sanitario, solo en caso de requerir desplazar el actual relleno sanitario a una zona más alejada), punto de acopio (sitio de almacenamientos temporal de residuos recuperables donde serán clasificados y separados de acuerdo a su naturaleza en plástico, cartón papel, vidrio y materiales, considerando que el espacio debe encontrarse en un predio urbano desconcentrado y en cabeceras parroquiales de mayor concentración), Planta de separación de materiales, planta de compostaje (reciclaje de residuos orgánicos, el predio debe encontrarse dentro del área de influencia urbana de preferencia cercana a zonas agrícolas o ganaderas, ubicado a una distancia considerable de centros poblados por los olores), Relleno Sanitario, escombrera, edificio administrativo y puntos limpios (espacios destinados para que el ciudadano deje plásticos, cartones, vidrio, residuos tecnológicos etc. Considerar su ubicación en espacios centrales y públicos posibilitando el acceso de los vehículos recolectores de basura).

#### **2.6.2.2 SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS MAYORES DE ARTICULACIÓN URBANA RURAL**

La ley define equipamiento social y de servicio como “Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la



vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.” Y corresponde a edificaciones, instalaciones o áreas que brindan bienes y servicios que satisfacen las necesidades y promueven la cohesión social de la población, garantizando el esparcimiento.

Se han considerado 8 categorías de equipamientos que reconoce la ley, en este sentido el PUGS ratifica su localización actual propuesta y direcciona la localización de algunos equipamientos faltantes en el territorio.

La situación territorial actual de los equipamientos evidencia que:

- Se encuentran concentrados en la cabecera cantonal en su mayoría.
- La ubicación de los equipamientos y su intervención o construcción son realizadas por distintas entidades de diferentes niveles de gobierno u organizaciones.

Estas condiciones señaladas dan como resultado un desequilibrio territorial de servicios y equipamientos desordenados. Es por esto que el PUGS plantea la necesidad de consolidar un sistema de Equipamientos que se articulen al modelo territorial deseado, lo que permita reequilibrar el territorio, localizando los equipamientos mayores en las zonas más consolidadas, y los menores en zonas de menor consolidación distribuyéndose de manera homogénea encontrándose a una distancia adecuada para que toda la población pueda acceder sin requerir mucho tiempo. Los equipamientos mayores incluyen a los equipamientos de tipo es decir los que prestan servicios al cantón y a la ciudad, los equipamientos menores son los que prestan servicios a nivel local. Todos estos deben prestar un adecuado servicio en el territorio, mediante su ordenación en el territorio permitiendo la accesibilidad universal y cohesión social.

La distribución de las actividades permite el desarrollo general y funcionamiento adecuado del cantón, donde se puede apreciar que en la mayoría del suelo urbano de la cabecera cantonal se concentra un uso de suelo residencial con usos comerciales, en el suelo urbano de los demás asentamientos humanos son zonas residenciales, el suelo rural tiene en gran porcentaje destinado para usos agrícolas y actividades turísticas que se encuentran dispersas. Es necesario definir la ocupación de suelo ya que de esta manera se podrá identificar y agrupar de mejor manera los usos para complementarlos o restringir ciertos usos que permita fortalecer las centralidades y así alcanzar un modelo Territorial deseado. Para esto se identifican ciertas variables de análisis que permitirá determinar la ubicación de los equipamientos futuros.

**A. Categorización de equipamientos**

Se han identificado las siguientes categorías de equipamientos de acuerdo a la LOOTUGS:

**Tabla 18. Categoría de equipamientos.**

<b>Servicio social</b>	Salud
	Educación
	Bienestar social
	Recreación
	Deporte
<b>Servicio publico</b>	Seguridad
	Transporte
	Administración gestión

Fuente: LOOTUGS.

Elaborado por: Departamento Planificación GADMSC

**B. Modelo de distribución y localización**



Para la correcta distribución y localización de los equipamientos se propone realizar una distribución y localización de equipamientos basados en los siguientes criterios:

1. Se propone que los equipamientos puedan distribuirse a lo largo de los ejes principales de conexión en sentido Norte-Sur y Este-Oeste, de manera que se pueda conseguir recorridos lineales y distribuidos en todo el territorio, con diferentes equipamientos de distintas jerarquías; identificar primero un equipamiento central recreativo de concentración masiva y permita el desarrollo de nuevos equipamientos para que en conjunto a futuro conformen nuevas centralidades.
2. Funcionalidad y compatibilidad. Esto refiere a la posibilidad de generar equipamientos con distintos servicios, es decir en una misma infraestructura sirva para varios equipamientos compatibles. De la categorización de los equipamientos, se ha realizado un análisis determinando que los equipamientos más compatibles entre sí son los de recreación, deporte, educación, bienestar social, seguridad, administración y gestión y transporte debido a sus actividades relacionadas. Para los equipamientos de salud, es necesario realizar análisis de su ubicación por el alto impacto que pueden causar en el entorno a ubicarse, es por esto que se complica su relacionamiento con otros equipamientos.
3. Convergencia e influencia. Los equipamientos de acuerdo al tipo de servicio que prestan generan una atracción de personas y un área de influencia que por motivos de cercanía a estos equipamientos cambian las condiciones de uso y ocupación del suelo. Es por esto que se analiza los equipamientos que generan un mayor grado de convergencia e influencia, por lo que se convierten en los equipamientos principales para reforzar y apoyar a la generación de nuevas centralidades y equilibrar el territorio haciéndolo más equitativo con equipamientos de menor influencia.

### **C. Consideraciones de proyectos urbano-arquitectónicos**

**Equipamientos Cantonales:** De acuerdo con la categoría se proponen consideraciones para los proyectos urbano-Arquitectónicos, tomando en cuenta que existen equipamientos de esta jerarquía cuya infraestructura es de acceso y de uso cotidiano para la ciudadanía, mientras que existen otros que por sus condiciones y el tipo de función o servicio tienen infraestructura que son de uso restringido para la población. En los equipamientos de Transporte, Recreación, Deporte, Administración y Gestión se plantea manejar los espacios exteriores como áreas estanciales sin cerramiento que se integren a la trama urbana o al espacio público que está en torno al equipamiento. En los equipamientos de Transporte se da como lineamiento, que estos manejen un diseño de elementos modulares para aminorar costos y proveer futuras ampliaciones. Las áreas exteriores de los equipamientos de Educación y Salud deben manejarse como áreas estanciales, que de requerir cerramientos deberán realizar estos de manera que sean transparentes, generando una integralidad visual con el espacio público. El área de estacionamiento para estos equipamientos no debe ocupar más del 10% del predio.

**Equipamientos Sectoriales o parroquiales:** En los espacios exteriores de los equipamientos sectoriales deberá generarse jardineras y áreas verdes. Los equipamientos recreativos referentes a parques no deberán contar con cerramientos, regulando las ventas ambulantes en las inmediaciones de estos. Las edificaciones que den hacia estos parques deberán generar fachadas y no podrán generar muros ciegos; en el caso de que las edificaciones que den hacia estos parques generen cerramientos estos deberán ser transparentes. Los equipamientos sectoriales de educación, y bienestar social que por motivos de seguridad requieren de



cerramientos, deberán realizar estos de manera que sean transparentes, generando una integralidad visual con el espacio público.

**-Consideraciones de vialidad.** En las vías que rodean a los equipamientos de Recreación, Deportes, Cultura, Educación, Administración y Gestión debe procurarse restringir el uso del vehículo privado, y trabajarse con la posibilidad de realizar plataformas continuas alrededor de estas, manejando conceptos de priorización y accesibilidad para el peatón.

**-Consideraciones de usos y ocupación de suelo.** Los equipamientos de recreación deben conformar una manzana con el propósito de convertirse en espacios ordenadores y orientadores dentro del tejido urbano. Los equipamientos de Administración y Gestión, Cultura y Recreación no deben utilizar cerramiento y debe contemplar espacio público a cielo abierto que se integre con la trama vial existente o proyectada. En la figura 13, se presenta los equipamientos urbano existentes y propuestos que conforman el componente estructurante.

Como se puede observar en la figura 12, la mayoría de los equipamientos se encuentran distribuidos en la cabecera cantonal, de tipo administrativo, educación y salud. La cabecera cantonal al tratarse de un lugar pequeño, permite a los habitantes realizar desplazamiento de distancias cortas para poder acceder a los equipamientos, pero para una proyección futura se debe contar con la posibilidad de ubicar los nuevos equipamientos en la zona norte y sur de la cabecera cantonal, para desconcentrar los mismos y para una mejor distribución.

La planificación y creación de los nuevos equipamientos, requiere la búsqueda de una zona donde exista déficit de equipamientos y servicios y acorde a la zonificación territorial, además de contar con un estudio de factibilidad para su emplazamiento, considerando su radio de influencia y servicio, la población beneficiada, coherencia con el uso de suelo del cantón establecido por el PUGS y estudios especiales según la categoría de cada uno.

#### **2.6.2.2 SISTEMAS DE ESPACIOS PÚBLICOS URBANO RURAL**

El conjunto de elementos naturales o construidos de carácter público y que permite el desarrollo de la vida urbana, se denomina espacio público.

Espacios Estanciales: se generan por la necesidad de establecer lugares de encuentro y pausa, dentro de la malla urbana como por ejemplo los parques y plazas.

Espacios Conectores o de Transición: Son los espacios que vinculan a los espacios estanciales como: calles, vías, aceras, y como parte de estas, medianas o parterres, veredas, jardineras, etc.

Sistema verde: Sirve de elemento de relación para los espacios estanciales y Conectores, además guarda íntima relación con la vocación y naturaleza de los espacios urbanos.

#### **Propuestas de intervenciones sobre el espacio público:**

-Recuperar, mejorar e implementar el Espacio Público adecuado de acuerdo al modelo de centralidades futuras para descentralizar la ciudad.

-Considerar en los proyectos de mejora e implementación del Espacio Público la eliminación de barreras arquitectónicas para el libre acceso y disfrute de personas de la tercera edad y personas con algún tipo de discapacidad, a través de la incorporación de plataformas continuas y señalización adecuada.



-Implementación de mobiliario urbano, como fuentes, mobiliario, basureros, luminarias, bebederos, juegos infantiles y otros que deberán conformar sistemas completos que ayuden a fortalecer el carácter del espacio público respetando la identidad de cada uno de los espacios.

-Como parte del mobiliario urbano en especial en las plazas, implementar lugares para el enriquecimiento de la memoria cultural.

-Recuperación de la ciudad para el peatón, a través de la generación de vías con prevalencia sobre el vehículo automotor y el ensanchamiento de veredas y aceras en los nuevos sitios a ser urbanizados y planificados.

-Incorporación de Muralismo y Arte Público en las Plazas, parques, vías principales, márgenes de ríos, muros.

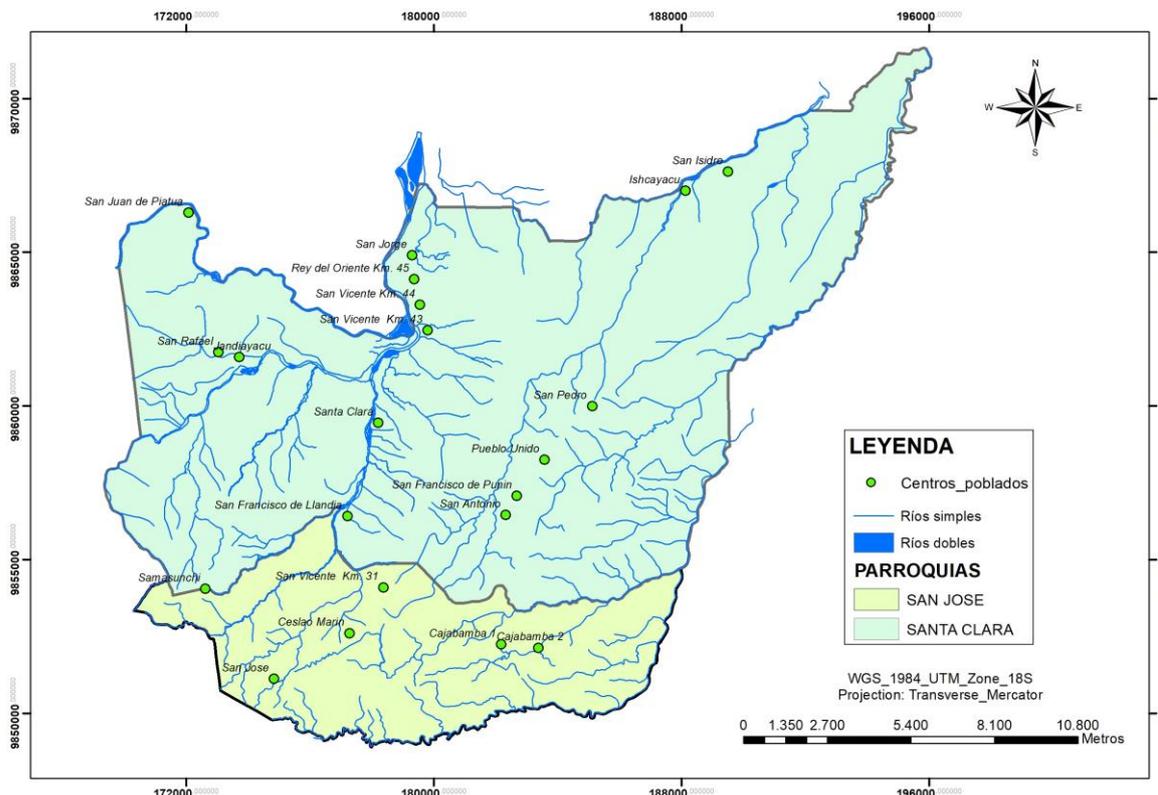
-Recuperación en general de las márgenes de los ríos y quebradas de la ciudad principalmente de la margen de protección del río Llandia, Guagua Llandia y Anzu, planteando de ser necesario expropiaciones para la actuación urbanística.

-Incorporación de actividades comerciales y culturales en los espacios públicos

### **2.6.2.3 SISTEMA HÍDRICO URBANO RURAL**

El sistema hídrico cantonal está conformado por las redes hídricas del territorio cantonal. La identificación del sistema hídrico cantonal permite establecer los márgenes de protección de la red hídrica, los cuales tienen por objeto asegurar la no ocupación del suelo en territorios con riesgo de inundación o desborde.

Se ha considerado como zona de protección hídrica al área de proximidad a los ríos y esteros, los mismos que se encuentran categorizados en función del tamaño (ancho de la lámina de agua). Esta área se mantendrá hasta que se cuente con los respectivos estudios de inundabilidad de los ríos del Cantón Santa Clara.



**Figura 68: Sistema Hídrico cantonal**

Fuente: GAD Santa Clara Elaborado por: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara

#### 2.6.2.4 SISTEMAS DE ÁREAS VERDES

Santa Clara cuenta con un alto número de áreas verdes principalmente en el sector rural. De acuerdo a lo establecido en el Reglamento a la LOOTUGS la estructura ambiental y ecológica de escala cantonal y de escala urbana se considera como estructuras ambientales o áreas verdes a quebradas, ríos y otros sistemas de dominio hídrico público, bosques, manglares, humedales, corredores ecológicos, bordes costeros y otros mecanismos de conservación, por lo que dentro del área urbana, las fajas de protección de las fuentes hídricas, permiten la configuración de corredores verdes principalmente de los ríos más importantes: río Llandia, río Anzu, Río Guagua Llandia y río San Antonio e incluso de los esteros y ríos de menor categoría, lo que puede ayudar a que a pesar de la presencia de la urbanización, se mantenga la mancha verde urbana. Dichos corredores con un adecuado tratamiento y mantenimiento permitirán la conexión no solo a los distintos sectores importantes del área urbana, sino también de las principales áreas verdes tanto las que aún se encuentran en estado natural como las que ya han sido intervenidas para su mejoramiento y utilización por parte de la ciudadanía.

Un corredor verde pretende mitigar los impactos causados por los diferentes usos urbanos que se han desarrollado a lo largo del tiempo sobre todo respecto a su fragmentación, intenta conectar áreas naturales con áreas urbanas en un entorno de paisaje.

#### Funciones ambientales del sistema de áreas verdes

-Mediante su vegetación se contribuye a la reducción de la contaminación atmosférica mediante la captación directa de compuestos presentes en el aire, así como de forma indirecta moderando la temperatura urbana.



-La presencia de vegetación en el área urbana genera un microclima más cálido y un aspecto más agradable en la urbe generando una ciudad habitable y sana para la población, considerando las ventajas del tratamiento más ecológico en el espacio público logrando una mayor sensación de contacto del hombre con la naturaleza alcanzando sensaciones más relajantes en la cotidiana vida en la ciudad.

Elementos territoriales que constituyen parte del sistema de áreas verdes

-Equipamientos recreativos, como parques o plazas verdes. Es importante identificar y zonificar los sectores con déficit de áreas verdes buscando la equidad en la distribución de estos espacios, tanto por ubicación como por mantenimiento y ejecución de proyectos.

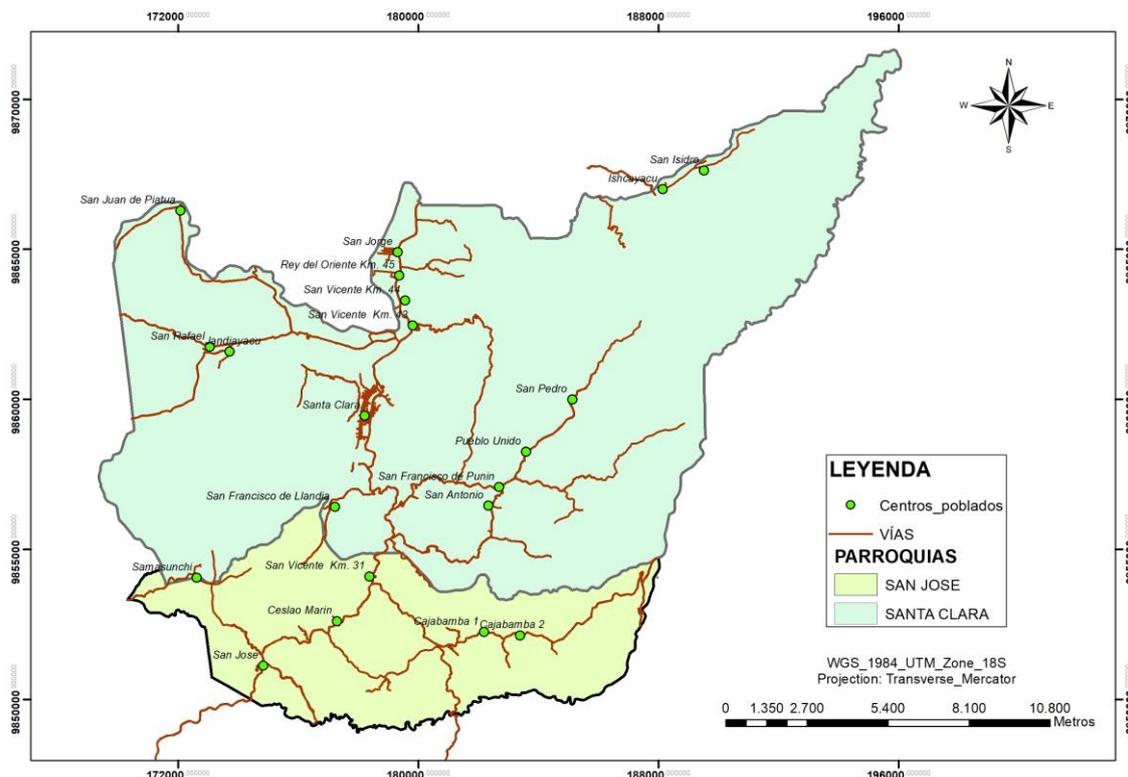
-Fajas de protección de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua natural. La protección de estas áreas contribuirá al desarrollo de la biodiversidad, a la reducción de zonas de riesgo, al paisaje natural urbano. Estas áreas de protección mantendrán la conectividad entre los extremos para evitar el aislamiento de las poblaciones y contrarrestar la fragmentación de los hábitats, además que mantendrán la continuidad de los procesos biológicos. Con el fin de reducir la presión de invasión de estas zonas se plantea proyectos de reforestación, en coordinación con otras instituciones o implementación de senderos, equipamientos comunales de poco impacto. Es necesario también realizar un estudio de las zonas de mayor inundación o afectación dentro de las fajas de protección, para esto se ha considerado un margen de protección de acuerdo a la categoría de cada cuerpo hídrico.

#### **2.6.2.5 SISTEMA VIAL**

Dentro de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el art. 4, establece que la Infraestructura se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y del territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios públicos.

La red vial está caracterizado principalmente por tener la predominancia de un solo sistema de movilidad que es la carrozable con acabados asfaltados y lastrados, viaria siendo el soporte urbano para los desplazamientos, canalizador del tránsito y tráfico en todos sus asentamientos humanos, se considera como el eje principal que dinamiza los diferentes flujos del cantón, para determinar una mejor conectividad, accesibilidad, eficacia que permita consolidar y promover de forma eficiente los diferentes sectores.

La movilidad dentro de la ciudad debe tender a la potencialización del modelo territorial, de acuerdo con las nuevas centralidades, los distintos usos, las zonas en las que se quiere favorecer la densificación y la ubicación de equipamientos o servicios de importancia. Es necesario establecer una clasificación y jerarquía vial cantonal y urbana que organice el sistema vial y su vinculación con los asentamientos humanos para el desarrollo del cantón.



**Figura 69: Mapa vial de cantón Santa Clara**

**Fuente:** GAD Santa Clara **Elaborado por:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara

El cantón Santa Clara, debido a que cuenta con una población pequeña y con una densidad poblacional baja, no existe inconvenientes de una movilidad excesiva, por lo tanto no presenta problemas eficientes y sostenibilidad para la ciudad y el cantón, se deberá promover alternativas de movilidad, para mejorar la calidad de vida de la población y del espacio físico público del cantón incorporando normativas y regulaciones que le permita a la administración contar con un instrumento de planificación vial ordenado y seguro.

### CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS

Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria.

#### **-Red Vial Primaria (vía arterial, vía estatal)**

Composición: Está integrada por la arteria Principal conformada por el Corredor arterial denominado Troncal Amazónica (tramo Puyo-Tena, en la cabecera cantonal denominada Av. Dos de enero) perteneciente a la Red vial estatal, la misma que atraviesa los asentamientos humanos de San José, Ceslao Marín, San Vicente km. 31, Santa Clara, San Vicente km.43, San Vicente km. 44, Rey de Oriente y San Jorge.

Función: Prolongar, dentro de la Ciudad, los accesos que vinculan a la ciudad de Santa Clara con la ciudad del Puyo y Tena, con los demás asentamientos humanos, con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a las áreas centrales.

#### **-Red Vial Secundaria (vía colectora)**



Composición: Está integrada por Vías Colectoras Urbanas y Rurales (Segundo orden)

Función: Son colectoras y distribuidoras es decir calles que conectan a los asentamientos humanos y éstas a la vía arterial del cantón, en algunas de estas vías existe transporte público mientras que en otras aún no dispone de este servicio. En el área urbana, se identifica en la cabecera cantonal a las vías transversales a la vía arterial como son la calle Maximiliano Spiller, Vanio Di Marco, Jaime Roldós, Rey de Oriente, Cerro Cascabel, Redentoristas, Chapala, Fernando Batallas, Clara Escobar, Juan Constante, Piatúa, Jatun Vinillo.

**-Red Vial Terciaria (vía local)**

Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Ciudad y de los asentamientos humanos que no integran las redes primaria o secundaria.

Función: Servir al tránsito local.

-Vías Semipeatonales. - Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal;

-Vías Peatonales. - Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía, como servicios complementarios.

-Ciclo Vías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

**JERARQUIZACIÓN VIAL CANTONAL**

La jerarquización vial determina las vías que son de importancia dentro del territorio urbano y rural del cantón Pastaza; las vías descritas en este apartado presentan características especiales como preferencia por la movilidad motorizada, anchos de vías, conexiones, el factor velocidad, lo que restringe la movilidad no motorizada, recorridos de transporte público.

La vía de primer orden es la que estructuran a la ciudad tanto en movilidad como en actividades comerciales, atraviesa de norte a sur el territorio del cantón Santa Clara, por esta razón se plantea de manera complementaria la ciclovía como una alternativa sostenible. En este sentido, se enfoca a la movilidad como un eje regulador, que permite plantear estrategias alineadas y complementarias a las necesidades de la planificación, mismas que incentiven los procesos de desarrollo y consolidación del cantón. Por lo tanto, se establece la siguiente jerarquía.

**Tabla 19. Jerarquía vial cantonal.**

ORDEN	CLASIFICACIÓN	ANCHO MÍNIMO (m)
Jerarquía 1	Arterial (cabecera cantonal)	20 m
	Arterial	11 m
Jerarquía 2	Colectoras Urbanas	12 m + 2 ciclovía
	Colectoras Rurales	10 m + 2 ciclovía
Jerarquía 3	Locales urbanos	12 m + 2 ciclovía
	Locales rurales	12 m + 2 ciclovía

Fuente: GADMSC.

Elaborado por: Departamento Planificación GADMSC



De los anchos mínimos establecidos, existen muchas vías que se encuentran dentro de esta categoría, pero en la realidad se han configurado de menos, por varias causas como la consolidación urbana sin una planificación, es por esto que se desarrolla esta tabla, que permitirá regular las próximas planificaciones viales. Estos anchos deberán considerar las medidas necesarias para implementación de ciclovías en ejes viales principales.

### **ACERAS**

Definida como la parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y calzada, destinada al tránsito de peatones. Misma que deberá mantenerse con una dimensión mínima de ancho de 1.80 m sin barreras arquitectónicas, para la libre circulación del peatón, y 0.70 m para infraestructura urbana incluyendo el bordillo interno, dando como resultado un ancho mínimo de 2.50 m.

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades que se detallan a continuación, jamás podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes:

- Kioscos de venta de diario y revistas, y de flores.
- Braseros o asaderos de uso provisional.
- Recolección de basura.
- Mesas y sillas de restaurantes, confiterías y bares.

### **PEATONIZACIÓN**

Al priorizar la regulación del sistema peatonal tanto en el ancho de la acera como se mencionó anteriormente, como en su continuidad sin barreras u obstáculos nos permite plantear a la accesibilidad universal como una estrategia para el uso de este espacio público, además de su implemento como una herramienta que incentive y reactive las diferentes actividades sociales, económicas entre otras. La propuesta en este sentido pretende generar desplazamientos humanizados, por lo que se plantea las siguientes consideraciones:

- Las aceras deben mantener un recorrido sin barreras arquitectónicas, las rampas de acceso a los predios deben solo afectar a un 20% del ancho total de la acera evitando cortar la libre circulación.
- El material debe ser antideslizante con colores y materiales adecuados al entorno.
- En coordinación con la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Desarrollo Sustentable del GAD colocar arborización sin afectar el 40% del ancho de la acera con vegetación que no afecte la libre movilidad. Identificando especies locales a proyectarse en estos espacios.
- Señalización vertical instalada en las aceras sin que afecten la movilidad.
- Señalización horizontal clara que permita identificar al peatón con claridad los recorridos peatonales que puede desarrollar, tomando en consideración la inclusión de personas con capacidades reducidas, genero e interculturalidad en los recorridos peatonales.

### **TRANSPORTE PÚBLICO**

El transporte en el Cantón Santa Clara presenta un recorrido a diario bastante alto, porque al tener el eje vial de la troncal amazónica a las distintas provincias amazónicas: Zamora Chinchipe, Morona Santiago, Pastaza, Napo, Francisco de Orellana, Sucumbíos; las cooperativas encargadas de cubrir estas rutas son: Cooperativa Centinela del Oriente, San Francisco, Express Baños, Flota Pelileo, El Dorado, Jumandy, Transporte Baños. Además, esta arteria principal conecta de manera directa con los centros poblados de: San José, Ceslao



Marín, San Vicente Km 31, Santa Clara, San Vicente Km 43, San Vicente Km 44, San Jorge y Rey de Oriente.

Las vías alternas o secundarias que conectan a los demás centros poblados del cantón se encuentran servidas por transporte público como son las camionetas que realizan a diario recorridos hacia las distintas comunidades, además cooperativas tales como: Río tigre que cubre las rutas Puyo-Mariscal-Cajabamba I-Cajabamba II y Puyo-Mariscal-Cajabamba I-Jatun vinillo; la cooperativa Reina Cumandá con la ruta Puyo-Santa Clara- El Capricho.

En el cantón no existe la presencia de transporte urbano público local, existe la presencia de una compañía de taxis de transporte mixto que presentan el servicio a la ciudadanía.

La infraestructura para embarque y desembarque es limitada ya que no existe un terminal terrestre en la cabecera cantonal, sin embargo, hay presencia de varias paradas de buses ubicadas en las zonas urbanas por donde atraviesa la troncal amazónica, en varios de los asentamientos humanos que se conectan a través de una vía secundaria existe la presencia de paradas de buses que requieren de mantenimiento.

### **ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS PÚBLICOS**

Los parqueaderos públicos son definidos como áreas cerradas o abiertas que permiten estacionar vehículos con una vía de acceso que permita el ingreso de un vehículo. Actualmente no existe regulación para el estacionamiento de vehículos en el cantón, ya que no existe la presencia de alto tráfico vehicular.

Existen 25 plazas de estacionamiento públicas ubicadas en los alrededores del coliseo municipal en el centro de la cabecera urbana.

Reglamentación de estacionamientos. - Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

-El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes.

-Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros de la línea de fábrica.

-El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros (3,00m);

-Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de vehículos.

-En zonas residenciales no se podrá construir garajes en los retiros frontales.

-En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros laterales. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros y máxima de tres metros y medio siempre y cuando sea inclinada.

-Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en la Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean



factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de este plan u ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos, coliseos, plazas de toros, estadios, mercados;

-No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del Departamento de Planificación, la rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a 50cm.

-En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos.

-No se permite la ocupación de la acera, como estacionamiento de vehículos.

-En lotes con zonificación aislada con áreas mayor o igual a 450 m<sup>2</sup>, que tengan acceso a través de pasajes peatonales deberá planificarse con estacionamientos.

### **PROPUESTA VIAL URBANA**

Con lo anteriormente expuesto y analizado, es importante desarrollar estrategias que permiten una mejor movilidad. La propuesta vial contempla:

- Detalle de jerarquización vial
- Implementación de la ciclovía

### **PROPUESTA DE PEATONIZACIÓN**

El desarrollo de procesos de peatonización, establece estrategias de consolidación urbana que permiten la circulación adecuada además de potenciar dinámicas económicas como sociales al ofrecer un espacio público que pueda solventar a su vez la accesibilidad universal.

Moverse a pie, responde a la forma natural del movimiento que tenemos los seres humanos, para desplazarnos de un sitio a otro, sin embargo, necesita de condiciones apropiadas dentro de la trama urbana para mantener un desarrollo adecuado y continuo, de tal forma que se transforme en una opción válida y segura. Actualmente no se evidencian problemas de exceso tráfico vehicular y peatonal, por lo tanto, las áreas destinadas para la circulación del peatón son suficientes y adecuadas para que conecten varios puntos de interés o atractores de la ciudad en su recorrido, que además integren a los espacios públicos, ampliando su capacidad, generando una movilidad continua, seguridad y conectividad a las personas.

En el cantón Santa Clara debido al limitado parque automotor existente, se considera una ventaja las emisiones causadas por los vehículos en comparación con otras ciudades de mayor tamaño y población, impulsando mejorar la calidad del aire de la ciudad, lo que hace más agradable la circulación peatonal.

### **CICLOVÍA**

Actualmente las ciudades apuestan por sistemas alternativos de movilidad, considerando las repercusiones ambientales y en la salud de la población que se ha dado por el actual estilo de vida de las ciudades.

A través de los tiempos, se ha tratado de incentivar a las personas al uso de formas más eficientes para moverse dentro de la ciudad, tanto peatonales, como en la inclusión de la bicicleta en el contexto urbano para desplazamientos en distancias cortas y medias, sin embargo, éstas no son las principales, sino que se adaptan al contexto actual donde dominan



los vehículos motorizados, creando discontinuidad en circuitos, riesgos en las personas que usan esta alternativa de movilidad, con obstáculos tanto fijos como móviles, sobre todo con el riesgo existente de no tener la seguridad para circular, estos inconvenientes han logrado tener el impacto contrario, desmotivando a las personas y regresando a la dependencia de los vehículos.

Es necesario considerar que la ciudad de Santa Clara, por sus características ambientales, topográficas y al tratarse de una ciudad pequeña presenta condiciones adecuadas para una movilización a pie o en bicicleta, incluso en días de lluvias con las protecciones necesarias.

Con estas observaciones, se busca la implementación de adecuados espacios públicos que garanticen la seguridad, la continuidad en los desplazamientos y la conexión entre las nuevas centralidades y un correcto enlace con los diferentes modos transporte.

### **Revitalización de los espacios públicos**

Los recorridos más frecuentes que se realizan en la ciudad son los que se realizan en distancias cortas y medias, con una periodicidad alta, utilizando el espacio público como vía de paso o los portales de la parte consolidada de la cabecera cantonal, permitiendo el encuentro de las personas y que sea una herramienta de reactivación económica de los diferentes barrios dentro de la ciudad. Es necesario adecuar los espacios, brindando seguridad y comodidad para los diferentes medios de transporte no motorizado, en equilibrio con el resto de modos de movilidad.

### **Recuperación vial para la movilidad no motorizada**

A partir de la jerarquización vial de la ciudad, se deben determinar vías que propicien un adecuado desplazamiento para las rutas no motorizadas, y permiten una mejor movilidad. Por lo que se deberá desarrollar una red de ciclovías que conecten puntos importantes de la ciudad, además que permitan el desplazamiento de medio y largo alcance, que se conecten con las planteadas en la red vial arterial, sus colectores y las redes locales.

**-Seguridad**, es decir, generar las condiciones adecuadas, ya sea de infraestructura o normativa que permita la circulación segura de ciclistas, definiendo la superficie destinada para su tránsito. Se debe además tomar en cuenta lo expresado en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial, la cual en su artículo 204 expresa: Los ciclistas tendrán los siguientes derechos:

-Transitar por todas las vías públicas del país, con respeto y seguridad, excepto en aquellos en la que la infraestructura actual ponga en riesgo su seguridad, como túneles y pasos a desnivel sin carril para ciclistas, en los que se deberá adecuar espacios para hacerlo.

-Disponer de vías de circulación privilegiada dentro de las ciudades y en las carreteras, como ciclovías y espacios similares.

-Disponer de espacios gratuitos y libres de obstáculos, con las adecuaciones correspondientes, para el parqueo de las bicicletas en los terminales terrestres, estaciones de bus o similares.

-Derecho preferente de vía o circulación en los desvíos de avenidas y carreteras, cruce de caminos, intersecciones no señalizadas y ciclovías.

-A transportar sus bicicletas en los vehículos de transporte público cantonal e interprovincial, sin ningún costo adicional.



-Derecho a tener días de circulación preferente de las bicicletas en el área urbana, con determinación de recorridos, favoreciéndose e impulsándose el desarrollo de ciclopaseos ciudadanos.

**-Conectividad.** Definido por la necesidad de conectar la red de ciclovías con equipamientos y puntos de atracción de la ciudad. Para esto, se deberá conformar, de acuerdo a las necesidades y a la ubicación de los actuales y nuevos equipamientos, así como de las paradas de buses, que deberá ser determinada en sus condiciones técnicas y de acuerdo a la información levantada por el GAD, ya que se deberán adecuar las vías de diferente nivel jerárquico para albergar de forma segura la circulación de los ciclistas, además de tener una correcta coexistencia con el resto de modos de movilidad.

Tomando en cuenta el Artículo 209 de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial: "...Los municipios, consejos provinciales y Ministerio de Obras Públicas, deberán exigir como requisito obligatorio en todo nuevo proyecto de construcción de vías de circulación vehicular, la incorporación de senderos asfaltados o de hormigón para el uso de bicicletas...", "... Las entidades municipales deberán hacer estudios para incorporar en el casco urbano vías nuevas de circulación y lugares destinados para estacionamiento de bicicletas para facilitar la masificación de este medio de transporte."

**-Intercambio modal.** Para un correcto funcionamiento de la bicicleta como medio de transporte, es necesario motivar el uso de la bicicleta para los desplazamientos de corto, medio y largo alcance, ya sea este dentro de los barrios o unidades funcionales determinadas, así como entre estos y con el territorio externo de la ciudad; permitiendo la opción de un intercambio modal en las zonas de acceso a la ciudad, donde se tenga una infraestructura que garantice la seguridad de los ciclistas. Conforme lo expresado en el Artículo 63 de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial, se visibiliza la necesidad de planificar los espacios públicos para el acceso y circulación de las bicicletas.: "Los terminales terrestres, estaciones de bus o similares, paraderos de transporte en general, áreas de parqueo en aeropuertos, puertos, mercados, plazas, parques, centros educativos de todo nivel y en los de las instituciones públicas en general, dispondrán de un espacio y estructura para el parqueo, accesibilidad y conectividad de bicicletas, con las seguridades mínimas para su conservación y mantenimiento."

**-Educación vial.** Como requerimiento primordial que debe tener el nuevo modelo de movilidad a nivel de ciudad y a nivel cantonal, debido a que es una de las herramientas más idónea para generar conciencia en los ciudadanos acerca de la necesidad de cambiar el modelo de movilidad, que está llevando al caos y a una excesiva contaminación ambiental a la ciudad. Así mismo, como una preparación a la ciudadanía para los cambios que paulatinamente se tienen que dar dentro de la ciudad, implementando una temática adecuada en educación vial en todos los niveles de educación y para la población en general, mismos que se contemplan como proyectos complementarios a este nuevo plan de movilidad.

*Tabla 20. Dimensiones básicas de ciclovías unidireccionales y bidireccionales*

CICLOVIA	MÍNIMO (m)	RECOMENDADO (m)	ÓPTIMO (m)
UNIDIRECCIONAL	1,2	1,50	2,00
BIDIRECCIONAL	2,20	2,50	3,00



Fuente: GADMSC.

Elaborado por: Departamento Planificación GADMSC

**Promoción de movilidad no motorizada.** Se debe incluir como proyecto el incentivo al uso de la bicicleta, por tanto, se requiere de un sistema de ejes o corredores cicleables, como parte de los circuitos de movilización no motorizada, que además se integre con el resto del sistema de transporte público de la ciudad.

### MANTENIMIENTO Y APERTURA VIAL

Al contar con la jerarquización vial y las aperturas de vías propuestas es necesario que las áreas encargadas de estos procesos articulen sus actividades con lo establecido dentro del PUGS para obtener adecuados resultados. El mantenimiento vial, se debe establecer mediante planes de acción que se articulen con las diferentes zonas del cantón desarrollando una apropiación de este espacio público, que promueva una dinámica de cuidado ciudadano, en este sentido es importante manejar la jerarquía vial como la planificación de apertura de vías. Por lo tanto, es importante que las regulaciones de las aperturas se den de acuerdo con los anchos señalados en el PUGS, para el manejo uniforme de todo el sistema vial.

### NORMATIVA VIAL

El diseño y construcción de vías se regirá por las disposiciones pertinentes constantes en las normas técnicas y urbanísticas complementarias, cómo el Código de Arquitectura y normativas viales.

El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas deben ser realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en el planeamiento vigente y a las disposiciones de las normas técnicas y urbanísticas complementarias.

**El diseño y construcción de las vías.** - Se regirá por las disposiciones del PUGS, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, y las normas emitidas por el MTOP.

**Las normas de diseño geométrico de las vías.** - Se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo.

**-Acera:** se tomará un ancho de 2.50m (1.80 para libre circulación y 0.70m para infraestructura urbana)

**-Ancho de carril:** el ancho normalizado de carril será de acuerdo a la siguiente tabla.

*Tabla 21. Anchos de carril del sistema vial cantonal.*

ORDEN	CLASIFICACIÓN	ANCHO MÍNIMO (m)	ANCHO DE CARRIL (m)
Jerarquía 1	Arterial (cabecera cantonal)	20 m	3,65
	Arterial	11 m	3,65
Jerarquía 2	Colectoras Urbanas	12 m + 2 ciclovía	3,65
	Colectoras Rurales	10 m + 2 ciclovía	3,65
Jerarquía 3	Locales urbanos	12 m + 2 ciclovía	3,65
	Locales rurales	12 m	3,65

Fuente: GADMSC.

Elaborado por: Departamento Planificación GADMSC



**-Ancho de calzada:** dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinentes;

**-Parterre:** se recomienda un ancho mínimo de 2 m;

**-Radio de acera/calzada:** se considerarán los siguientes radios mínimos: entre calles < de 10 m de ancho. radio = 3 m.; entre calles > de 10 m. radio = 5 m.; avenidas radio = 10 m.

**Zona de seguridad de la bocacalle.** - Se denomina “Zona de Seguridad de la Bocacalle” al polígono determinado por las L.F.E. (línea de fábrica de esquina) y sus prolongaciones virtuales. Dentro de la Zona de Seguridad de la Bocacalle quedan prohibidos el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con excepción de las columnas públicas, las de señalización luminosa y las de nomenclatura vial. Se admitirán también los cuerpos salientes cerrados por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, según lo determine este Código.

**De los pasajes.** - Se aceptarán pasajes de 3 m. de ancho hasta 30 m. de longitud y hasta 4 lotes. De 6m. de ancho para más de 4 lotes y hasta una longitud de 60 m. Todo esto conforme lo establece la zonificación respectiva, salvo en los casos en donde la zonificación determine ocupación con portales, en donde se regulará sin portal y retiro mínimo de 2,40m.

**Los derechos de vías.** - Deberán sujetarse a la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial Transporte Terrestre y su Reglamento (Artículos 41-48), a las disposiciones emitidas por el MTOP. En el sector rural se regularán con una faja de protección de acuerdo a lo establecido por los organismos a cargo de la competencia vial rural en el cantón Santa Clara, en este caso el GAD Provincial de Pastaza.

La municipalidad apuesta por una ciudad verde consolidada poblacionalmente, en la que el actor principal es el peatón y las actividades que se generan en torno a él, es por esto que, dentro del tema vial se considera que para propuestas de nuevos ejes de conexión vial se consideren vías de no menos de 12 m de ancho donde se pueda desarrollar veredas amplias, arborizadas, con espacios para ciclovías priorizando desplazamientos alternativos al vehículo esto para el sector urbano y rural.

**Vegetación y obstáculos laterales.** - Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta Normativa determine y a lo dispuesto por el Código de Arquitectura y Urbanismo.

El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 0,60 m. como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.

La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. en el caso de que no haya circulación peatonal; y de 1,80 m. en el caso contrario.

Los árboles que rebasen los 1,50 m. de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.

Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0,30 m. al interior del bordillo.



## **2.7 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS**

Los planes urbanísticos complementarios PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, de ser necesarios. Estos planes están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificaran el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

### **2.7.1. PLANES MAESTROS SECTORIALES**

Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo cantonal. La elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad y del patrimonio que beneficia a la ciudadanía.

#### **Los contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales son los siguientes:**

- Diagnóstico de las condiciones actuales del sector donde se vaya a implantar el Plan, mismo que detalle: Delimitación de acción, justificación del área de intervención, detalle de accesibilidad y justificación.
- Características relativas a la infraestructura, movilidad y transporte. La trama vial debe ajustarse a los anchos establecidos en el PUGS y garantizar siempre la continuidad vial antes que el Proyecto a realizarse.
- Planteamiento de las redes de infraestructura suficientes para abastecer al Plan y a su entorno, con estudios y el planteamiento del mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento.
- Análisis de equipamientos sociales, que complementen al Plan.
- Considerar dentro del proyecto un porcentaje de construcción del 70% el resto será destinado para áreas verdes dentro del mismo Plan, además realizar un estudio y diseño de los sistemas de áreas verdes, espacio público, y zonas comunales internas y existentes en el sector.
- Estudio de la población beneficiada o que interactuará con el Plan.
- Descripción de la visión del Plan Maestro Sectorial y una justificación global.
- Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo – Estrategia Territorial Nacional, Política Sectorial Nacional, el PDOT y el PUGS
- Determinación de las especificaciones específicas del plan
- Desarrollo del Plan Maestro Sectorial donde se establezca la alineación con las normas urbanísticas, detalle de la planificación, estrategias, componentes, ejecución y evaluación.
- Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro

Los Estándares mínimos de cumplimiento para los Planes Maestros Sectoriales son:

- Continuidad en el trazado vial, anchos y tipo de vías, aceras y ciclovías en caso de existir.
- Continuidad con el sistema de áreas verdes
- Dotación de los servicios básicos, respetando las redes existentes
- Estudios de compatibilidad de suelo con lo establecido en el PUGS
- Articulación con el modelo de ciudad establecido dentro del PUGS

#### **Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales para el suelo de producción**



- Diagnóstico de las condiciones actuales del sector donde se vaya a implementar el Plan, mismo que detalle: delimitación y justificación del área de intervención, condiciones de accesibilidad, y disponibilidad o no de infraestructura productiva.
- Número de predios, familias, comunidades o sectores, dentro del área a intervenir.
- Proyecto de producción de acuerdo a la aptitud del suelo.
- Organización territorial y de ser el caso, reestructuración parcelaria o reajustes de terrenos.
- Dotación o mejoramiento de la infraestructura productiva.

### **Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales para el suelo de conservación**

- Diagnóstico de las condiciones actuales del sector donde se vaya a implementar el Plan, mismo que detalle: delimitación y justificación del área de intervención, condiciones de accesibilidad, áreas deforestadas o degradadas de ser el caso, y sistema de protección al que pertenece.
- Número de predios, familias, comunidades o sectores, dentro del área a intervenir.
- Proyecto de conservación que incluya los programas de reforestación, demarcación de áreas primordiales de conservación y, de ser factible, actividades económicas permitidas para los propietarios del suelo.

### **2.7.2. PLANES PARCIALES**

Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que 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 identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. 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 planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Los planes parciales determinarán los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho programas como regulación prioritaria para relocalización de asentamientos en zonas de riesgo no mitigable, la ejecución y adecuación de vivienda de interés social y la gestión de suelo de interés social y de forma de aplicación obligatoria para el proceso de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.

Deberán incluir al menos los siguientes contenidos:

#### **1. Diagnóstico de las condiciones actuales**

- Delimitación y características del área de actuación urbana
- Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente
- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención
- Estructura predial actual y análisis de afectación o alteración por la implantación del Plan.
- Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos



- Estructura del sistema público del soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos
- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad
- Condiciones de amenaza y riesgo

## **2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística**

Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con el PDOT y el PUGS, en el cual se defina los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.

## **3. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesaria**

Se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo con las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

## **4. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio**

- Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos, protección ambiental o cultura, líneas de alta tensión, creación de nuevas vías o ampliación y derechos viales.
- Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial, redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliario, localización de equipamientos públicos y privados.
- La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad de formas de ocupación del suelo.

## **5. Mecanismos de gestión del suelo**

Debe incluir al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirá en los siguientes casos:

- Para estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de consolidación
- Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos
- Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial
- Para regular el mercado del suelo
- Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento

## **6. Mecanismos de financiación**

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

- Valor inicial del suelo asignado por el valor catastral; y valor de venta del suelo urbanizado
- Costo de construcción de infraestructura general y local;
- La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente

## **7. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada**

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana

- Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;



-Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión

## **8. Tiempo de vigencia o implementación del plan**

- Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste
- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo
- Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan de procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

Se definen tres tipos de planes parciales: 1) Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta, 2) Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano y 3) Planes para las zonas especiales de interés social

### **2.7.2.1. PLAN PARCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

El plan parcial en el suelo urbano se aplicará en zonas donde se requiera la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo. Se aplicará y desarrollará en áreas que a pesar de estar dentro del límite urbano no han sido urbanizadas o se desarrollaron de manera parcial o incompleta, generando puntos de caos social urbano.

Se podrá también establecer un plan parcial para reformar las determinantes de un sector como usos, edificabilidades y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle. Para esto será necesario presentar el plan detallando la visión y la justificación técnica y viabilidad del proceso sin que afecte al PUGS.

En caso de que sea necesaria una actualización de uno o varios polígonos de interés social con los fines antes mencionados, sea que la reforma implica modificación en sus límites, o en su norma o en sus usos o en general sus aprovechamientos deben seguirse los lineamientos que se enuncian a continuación:

### **2.7.2.2. PLAN PARCIAL PARA TRANSFORMAR SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANO A SUELO URBANO**

Los planes parciales se aplicarán para cada una de las zonas establecidas como suelo de expansión urbana para que sean incorporadas al polígono urbano paulatinamente. De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la LOOTUGS el plan parcial para transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano es necesario:

- La descripción del sistema vial general del área a intervenir mediante el plan parcial, garantizando la continuidad vial respetando la malla urbana existente y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales
- Las etapas de incorporación y tiempo en el que pueden proponerse el plan parcial, establecido en base a la capacidad de provisión de servicios públicos
- Previsión de los sistemas generales de servicios públicos para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte, comprendiendo estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de las redes que soporten a la futura población.



- Detalle y descripción de la ubicación de áreas verdes y equipamientos comunales
- La normativa urbanística y determinantes de zonificación, donde se incluya el tamaño mínimo de fraccionamiento, edificabilidad y aprovechamiento constructivo
- Disponibilidad de suelo vacante
- Instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos para el reparto equitativo de cargas y beneficios o reestructuraciones parcelarias
- Afectaciones que limiten la construcción
- Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo con las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, servicios y equipamientos que contemplaría la realización del plan parcial

### **2.7.2.3. PLAN PARCIAL PARA LA GESTIÓN DE SUELO DE INTERÉS SOCIAL**

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo señala opciones para la planificación de los asentamientos humanos precarios que han sido desarrollados al margen de la normativa urbanística del cantón, mediante procedimientos de regulación, pegados a lo que establece la ley. Generalmente los procesos de regularización de este tipo de asentamientos persiguen la subdivisión, individualización y titularización del dominio de cada uno de los predios sobre los cuales están asentadas las personas que conforman los asentamientos de interés social.

Este plan Parcial será utilizado 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, esta herramienta deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Justificación técnica de la creación, conformación y consolidación de los asentamientos humanos a ser regularizados mediante el plan con número de población, construcciones, y consolidación.
- Levantamiento de información: Etapa donde se identificará y se analizará toda la información física, social económica y legal para identificar los asentamientos a ser regularizados, información que deberá ser remitida al ente rector de Hábitat y vivienda.
- Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, se hará constar también las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamientos, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.
- La posibilidad de incluir herramientas de gestión de suelo como Reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación, pese a que el Reglamento de la LOOTUGS no lo contempla la legislación nacional confiere potestad a los municipios incluso para generar garantías por el cumplimiento de las obras de infraestructura, que será de manera progresiva.
- Las demás para los planes parciales que fueren aplicables. Las Zonas Especiales de Interés Social que desarrolla la LOOTUGS deben cumplir con la solemnidad del plan parcial para su desarrollo e implementación.

Es necesario considerar normas urbanísticas en coherencia con lo establecido en el PUGS, para esto se deberá analizar de manera técnica:

- Los lotes mínimos de acuerdo con la necesidad y realidad territorial



- Áreas verdes y zonas comunales, que serán para uso exclusivo de toda la población, ubicadas de manera estratégica, óptimo para su ocupación libre de zonas consideradas en riesgo, o en pendientes, quebradas o fajas de protección.
- Considerar los equipamientos existentes para su regulación estratégica para acceso a toda la población con una correcta distribución espacial.
- Es necesario contar con el análisis y justificación de que realmente son asentamientos humanos, que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;
- De ser necesario aplicar una reestructuración parcelaria para garantizar la malla espacial lo que permita brindar continuidad vial de acuerdo con las vías existentes y a sus anchos señalados.
- Los asentamientos humanos para regularizar deben estar en el suelo permitido de acuerdo con lo señalado en el PUGS y vinculado a las actividades realizadas por la población, es decir el uso principal del asentamiento no debe ser incompatible con el uso de suelo establecido en el PUGS.
- Deben estar fuera de zonas de riesgo o en zona de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos
- Es necesario dar cumplimiento a lo establecido por el Consejo de Uso y Gestión del Suelo los LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

### **3. COMPONENTE URBANÍSTICO**

El componente urbanístico establece las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante. Para estas regulaciones se establecen:

- a) **Definición de los polígonos de intervención (PIT)**
- b) **Asignación para los tratamientos urbanísticos**
- c) **Normas de aprovechamiento**

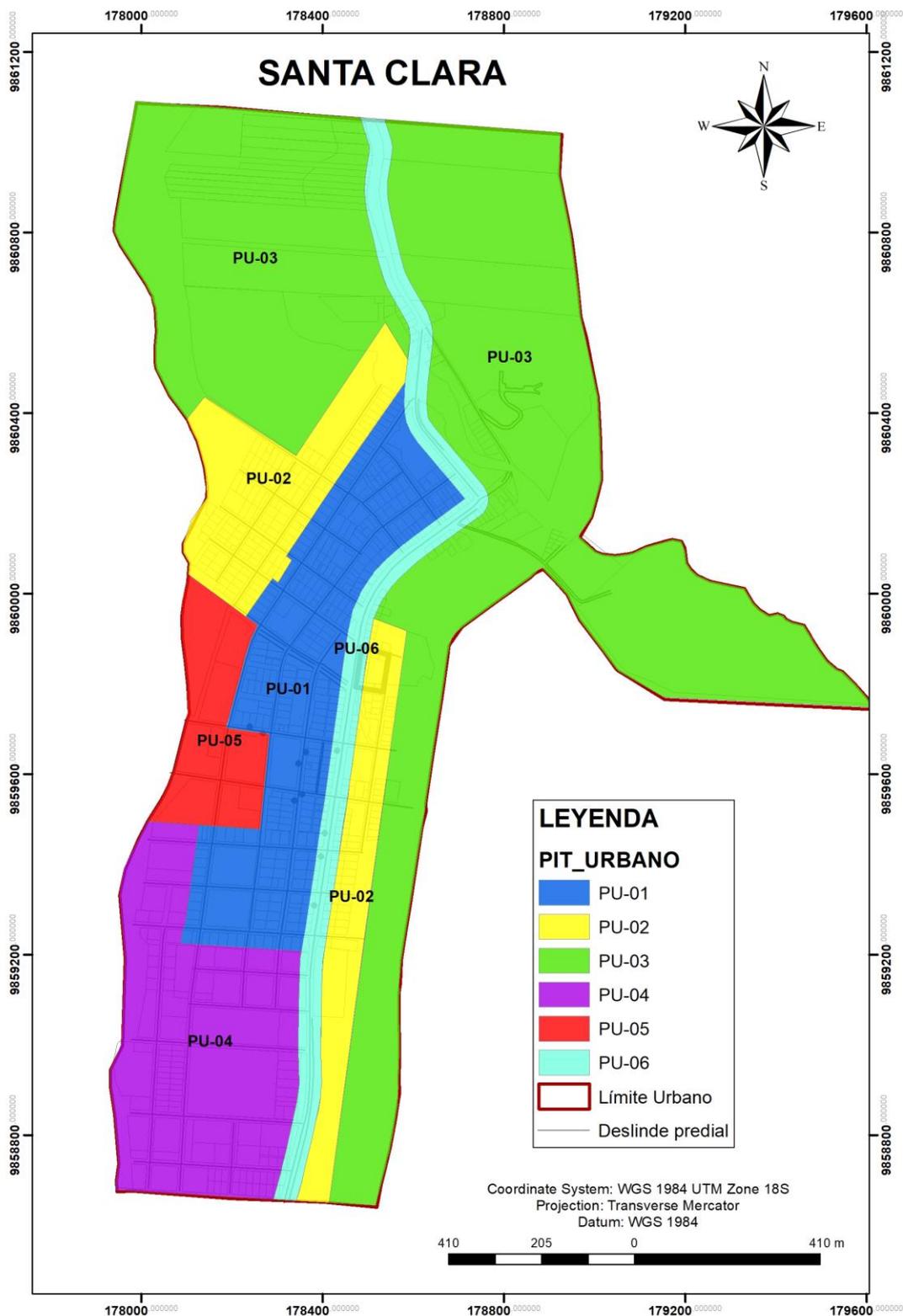
#### **3.1 DEFINICIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN**

De acuerdo con el artículo 41 de la LOOTUGS, “Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

##### **3.1.1. DEFINICIÓN DE INTERVENCIÓN DEL SUELO URBANO**

Previo a la determinación de los polígonos de intervención en el suelo urbano, se analiza las zonas de uso similares en base a criterios de características de consolidación en referencia a los predios y al suelo edificado, alturas de edificación y emplazamiento y su fraccionamiento; así como también el acceso a servicios básicos y sociales, como redes de agua y saneamiento, acceso mediante vías y al transporte, a equipamientos y actividades económicas generadas, se identifica además las zonas exclusivas para zona turística y zona comercial de la ciudad.

A continuación, se definen los siguientes Polígonos de Intervención Territorial.



**Figura 70: Polígonos de intervención territorial en suelo urbano**  
Fuente: GAD Santa Clara Elaborado por: Departamento Planificación GADMSC

**Tabla 22. Polígono de intervención territorial urbana**

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO
Suelo Urbano	
<b>Polígono Urbano 1</b>	<b>PU-01</b>



Polígono Urbano 2	PU-02
Polígono Urbano 3	PU-03
Polígono Urbano 4	PU-04
Polígono Urbano 5	PU-05
Polígono Urbano 6	PU-06
Polígono Urbano Asentamiento Humano	PUAH

Fuente: GADMSC.

Elaborado por: Departamento Planificación GADMSC

La cabecera cantonal está conformada por seis polígonos de intervención territorial, como se establece en el Figura 70 y la Tabla 22.

Los demás asentamientos humanos existentes en el cantón Santa Clara, en sus áreas urbanas se determina un solo tipo de polígono de intervención territorial denominado “Polígono Urbano Asentamiento Humano” (Código: PUAH).

### 3.1.2 DEFINICIÓN DE INTERVENCIÓN DEL SUELO RURAL

Para determinar los Polígonos de Intervención en el suelo rural del cantón Santa Clara, se establecieron zonas homogéneas en base a la información base de la **Tabla 5**: Información base para la clasificación del suelo, en donde se consideraron las siguientes variables:

- Hidrografía
- Pendientes
- Sistema Nacional de Áreas Protegidas
- Vegetación y bosques protectores
- Cobertura y conflictos de uso de suelo
- Aptitud del suelo según su clase
- Vialidad
- Límites de territorios comunales
- Fraccionamiento del suelo

Del análisis cartográfico y cruce de variables, se definen 11 polígonos de intervención territorial, seis en el suelo rural de protección, y cinco en el suelo rural de producción, estos se detallan a continuación:

**Tabla 23: Polígonos de Intervención Territorial en el suelo rural de protección**

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO	Área ha	Porcentaje %
<b>Suelo rural de protección</b>			
Protección de áreas de recarga hídrica	SR-C-01	254,03	3,17%
Protección por limitaciones biofísicas	SR-C-02	2919,49	36,39%
Zonas de protección hídrica	SR-C-03	2510,32	31,29%
Áreas de conservación Socio Bosque	SR-C-04	668,22	8,33%
Restauración en áreas de recarga hídrica	SR-C-05	113,08	1,41%
Restauración por conflicto de uso del suelo	SR-C-06	1558,02	19,42%
<b>Total rural cantonal</b>		<b>30850,58</b>	<b>26,01%</b>

Elaboración: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

**Tabla 24 Polígonos de Intervención Territorial en el suelo rural de producción**

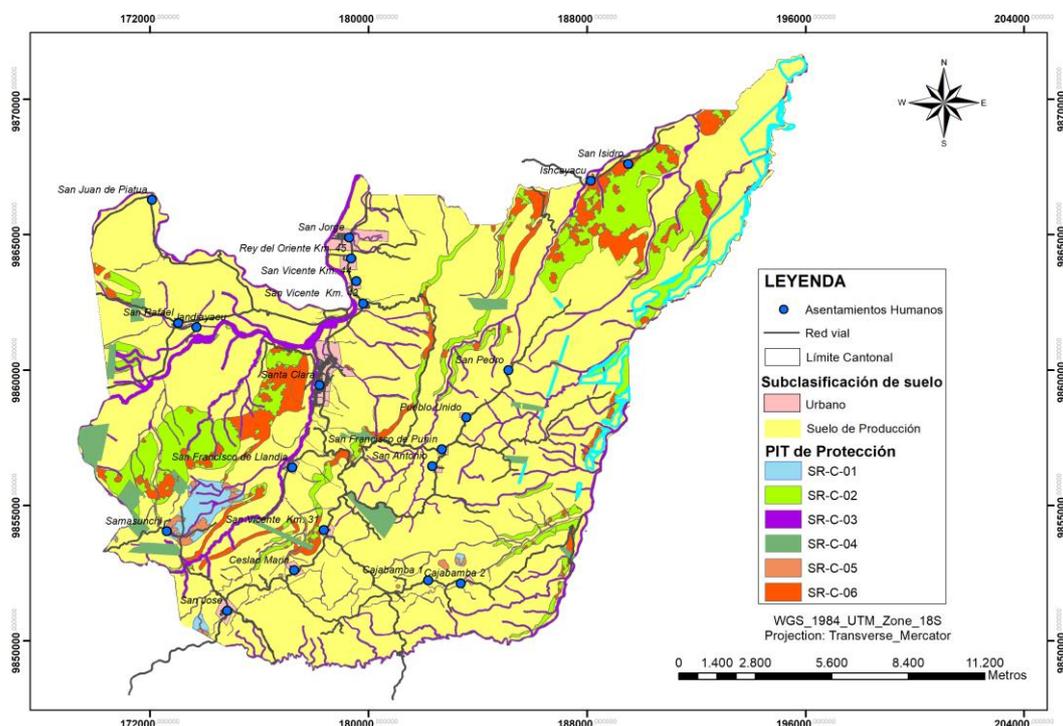
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO	Área ha	Porcentaje %
<b>Suelo rural de producción</b>			
Sistemas tradicionales de manejo indígena	SR-P-01	1826,48	8,00%



Manejo forestal comunitario	SR-P-02	639,77	2,80%
Manejo forestal sostenible de bosques naturales	SR-P-03	10839,52	47,48%
Manejo forestal sostenible en tierras transformadas	SR-P-04	3299,04	14,45%
Sistemas agropecuarios sostenibles	SR-P-05	6222,61	27,26%
<b>Total rural cantonal</b>		<b>30850,58</b>	<b>73,99%</b>

Elaboración: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

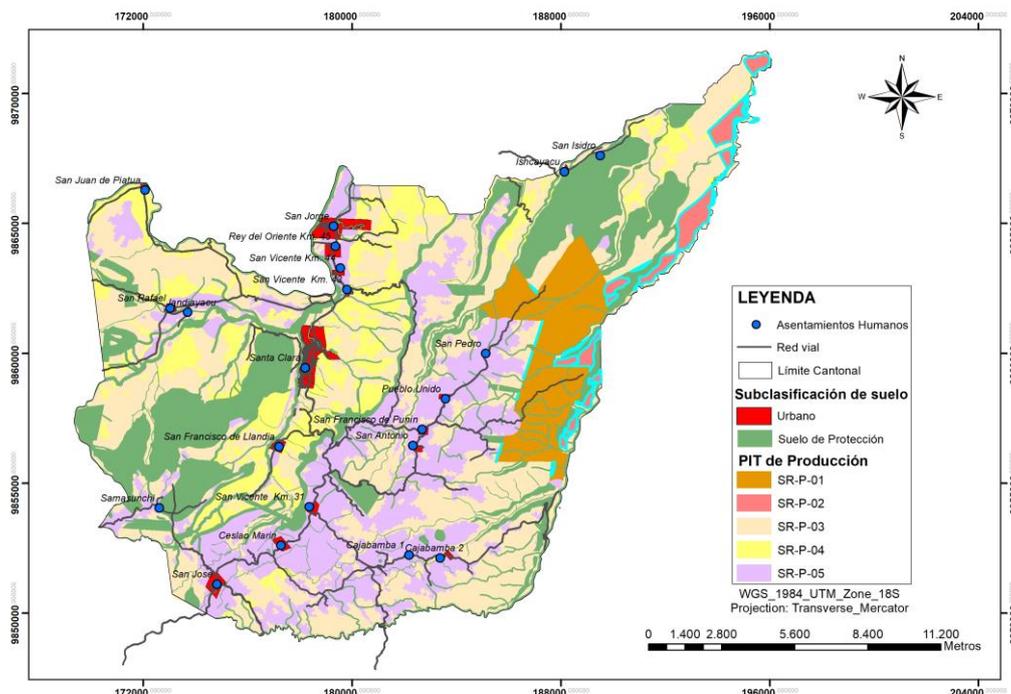
Las características generales de cada uno de estos polígonos se describen en el componente estructurante; y, se representan en los siguientes mapas.



**Figura 71: PIT en el suelo rural de protección**

Elaboración: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

Fuente: MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara



**Figura 72: PIT en el suelo rural de producción**

Elaboración: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

Fuente: MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara

### 3.2 ASIGNACIÓN PARA LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

El artículo 42 de la LOOTUS establece que, “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.”

#### 3.2.1 EN EL SUELO URBANO

Los tratamientos urbanísticos que serán aplicados en el suelo urbano son los siguientes:

**Para el suelo urbano consolidado** (cabecera cantonal y principales asentamientos humanos)

-Sostenimiento. Es el tratamiento establecido para aquellas áreas que cuentan con 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 mayor intervención en la infraestructura y equipamientos públicos existentes puesto que ya se encuentra consolidado en su mayoría, requiriendo la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado de esta zona. Se encuentra ubicado en la parte central de la ciudad, El uso principal en esta zona es comercial y de servicios, restringiéndose actividades de alto impacto como industrias, y equipamientos especiales. Los predios ubicados en estas zonas poseen una buena accesibilidad al transporte público ya que se encuentran junto a la Red Vial Estatal E45, vías de calidad y equipamiento, no presentan niveles de riesgo considerados a excepción de las zonas identificadas por la Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos del GADMSC.

**Para el suelo urbano no consolidado** (cabecera cantonal y asentamientos humanos)

-Mejoramiento integral. Es el establecido para zonas que se caracterizan por la presencia de asentamientos humanos que cuentan con alta necesidad de intervención para mejorar su



infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. Los usos principales son residenciales y equipamientos de tipo barrial. No todos los predios ubicados en estas zonas poseen una buena accesibilidad al transporte público, vías de calidad o equipamientos, se encuentran en márgenes de protección de ríos y quebradas, existen predios que presentan algún nivel de riesgo, varios predios se encuentran en pendientes mayores a 30%, cuenta con una vacancia de predios alta.

### Para el suelo urbano de protección

-Conservación. Establecido para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor paisajístico y ambiental, corresponde a este tratamiento los cuerpos de agua y sus fajas de protección. En estas áreas se prohíbe la ocupación por asentamientos humanos y se motiva o prioriza proyectos o actividades destinadas al turismo o disfrute con la naturaleza dentro de la ciudad. Es necesario también contar con planes de mitigación de riesgos para estas zonas constantemente y en caso de ejecución de proyectos públicos, respetando las condiciones naturales y reforzando los sistemas constructivos.

### 3.2.2 EN EL SUELO RURAL

A fin de guardar relación con lo establecido en el componente estructurante, se proponen los tratamientos determinados en el artículo 42 de la ley en mención, que permitan e incentiven los usos y actividades de acuerdo a la particularidad de cada PIT en base a su vocación y aptitud, además de garantizar medidas de protección y mitigación de riesgos. Estos tratamientos son; conservación, recuperación y promoción productiva

En las siguientes tablas se establecen los tratamientos por cada PIT.

*Tabla 25: Asignación de tratamientos a los PIT rurales de protección*

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO	TRATAMIENTO
<b>Suelo rural de protección</b>		
Protección de áreas de recarga hídrica	SR-C-01	Conservación
Protección por limitaciones biofísicas	SR-C-02	
Zonas de protección hídrica	SR-C-03	
Áreas de conservación Socio Bosque	SR-C-04	
Restauración en áreas de recarga hídrica	SR-C-05	Recuperación
Restauración por conflicto de uso del suelo	SR-C-06	

Elaboración: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

*Tabla 26: Asignación de tratamientos a los PIT rurales de producción*

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO	TRATAMIENTO
<b>Suelo rural de protección</b>		
Sistemas tradicionales de manejo indígena	SR-P-01	Promoción productiva
Manejo forestal comunitario	SR-P-02	
Manejo forestal sostenible de bosques naturales	SR-P-03	
Manejo forestal sostenible en tierras transformadas	SR-P-04	
Sistemas agropecuarios sostenibles	SR-P-05	

Elaboración: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

Cada uno de los tratamientos se describen a continuación:

**Conservación:** Los tratamientos de conservación consideran los territorios ancestrales, las áreas de conservación estricta (declaradas MAAE), los bosques protectores; también el uso del



suelo en sistemas tradicionales como ajas /chakras y zonas de desarrollo para los productos forestales no maderables (PFNM), con distribución igualitaria de los beneficios de la biodiversidad, agrobiodiversidad y de los servicios ecosistémicos asociados, entre hombres y mujeres y con procesos participativos que involucren a mujeres, pueblos y nacionalidades, al menos en un 40%, en zonas de amortiguamiento.

Los tratamientos de conservación en la elaboración de los Planes de Manejo consideran las necesidades de hombres y mujeres en la identificación de los problemas y soluciones, así como el conocimiento ancestral de las mujeres en temas de bosques y agrobiodiversidad.

Los tratamientos de conservación para las áreas de importancia hídrica promueven y/o fortalecen la organización comunitaria e incentivos (capacitación, insumos, otros) para el cuidado y protección de las fuentes de agua que asegure su calidad y cantidad evitando la contaminación, con la incorporación activa de las mujeres (especialmente de pueblos y nacionalidades) en la gestión de los recursos hídricos.

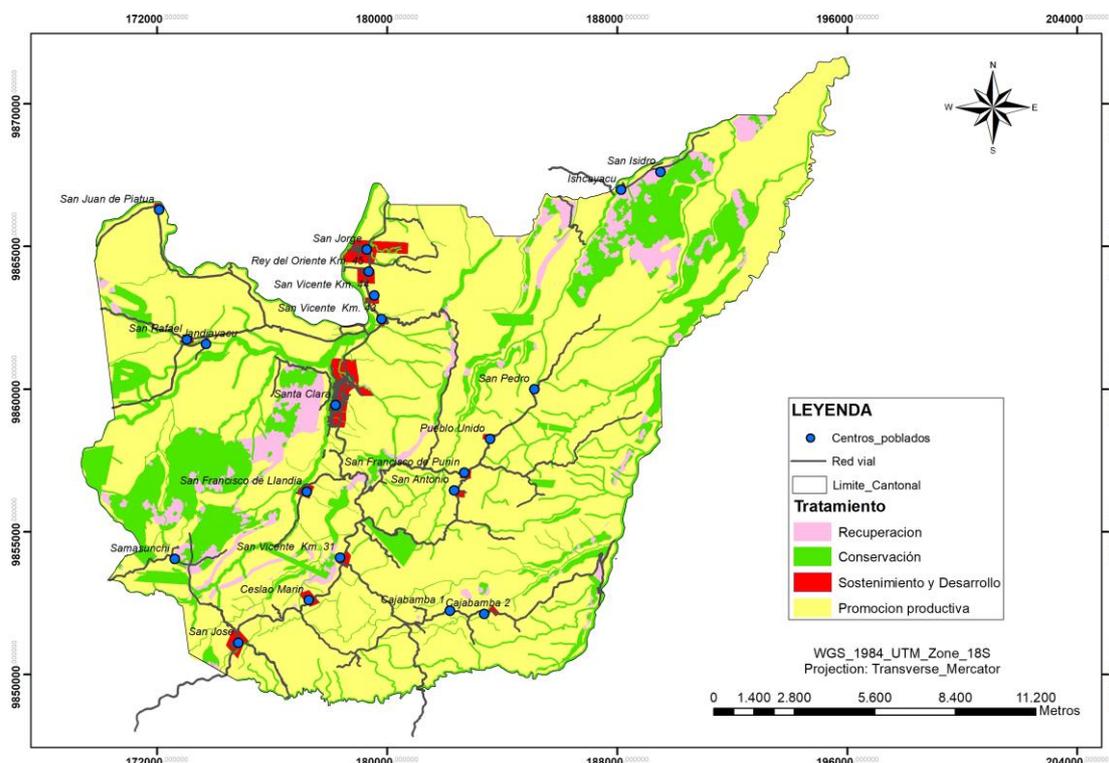
En estas áreas se prioriza el uso ancestral de conservación del bosque y sus recursos con enfoque en procesos de aprovechamiento sostenible, el uso de productos forestales no maderables, con participación de mujeres y varones en territorios ancestrales y el reconocimiento a los saberes y conocimientos ancestrales de las mujeres en bosques y agro diversidad y el uso de conservación y protección ecológica, protección por riesgos; con la participación activa de las mujeres de las comunidades en la Gestión Integrada de los Recursos Hídricos(GIRH).

**Recuperación:** Es el tratamiento establecido para aquellos suelos de protección y 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.

Los tratamientos de recuperación en el suelo rural de protección consideran las áreas hídricas con influencia de riesgos potenciales relacionados con la población y grupos en situación de vulnerabilidad, incorporando procesos participativos con enfoques de género e interculturalidad para la conservación de estas áreas degradadas. En estas áreas el uso de suelo principal y complementario son: uso de recuperación con enfoque de género y protección por riesgos, productos forestales no maderables, producción agroforestal y silvicultura y bio-emprendimientos.

**Promoción productiva:** Este tratamiento se aplica al suelo rural de producción, según su vocación, para potenciar o promover el desarrollo agrícola (familiar con enfoque agroecológico), acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que contribuyan a mejorar el empoderamiento de las mujeres, la capacidad adaptativa local, la seguridad y soberanía alimentaria, valorando los conocimientos y saberes ancestrales. Se restringe el uso de la vivienda y el fraccionamiento del suelo con fines urbanos. En estas áreas se prioriza lo siguiente: agricultura familiar con enfoque agroecológico y el bio-emprendimiento con enfoque de género.

Los tratamientos del suelo, se enfocan también en reducir el impacto adverso del cambio climático, fomentando la producción sostenible mediante bioemprendimientos y la regulación de actividades ganaderas y agrícolas ecológicas, implementando medidas como, reducción de combustibles fósiles, tratamiento adecuado de desechos sólidos, utilización de abono orgánico para la agricultura, y biomasa para la producción de gas y electricidad.



**Figura 73:** Asignación de tratamientos a los PIT rurales  
**Elaboración:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020  
**Fuente:** MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara

### 3.3 NORMAS DE APROVECHAMIENTO

De acuerdo al artículo 20 de la LOOTUGS determina que el aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización de suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación, edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la ley, lo que permitirá también normar las actividades que se desarrollen sobre cada polígono de intervención.

#### 3.3.1 EDIFICABILIDAD GENERAL

La LOOTUGS determina que la edificabilidad es el volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal y será regulada mediante la asignación de:

- La edificabilidad general máxima. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento; como parte del aprovechamiento de suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima por Polígono de Intervención Territorial.
- La edificabilidad específica máxima. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.
- Edificabilidad básica. La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD municipal que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El GAD municipal determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria. Esta edificabilidad en el



territorio cantonal no va a ser aplicada de manera general, sino más bien será diferenciada, de acuerdo con los usos principales del suelo en cada Polígono de Intervención Territorial. Las definiciones antes mencionadas serán aplicadas de acuerdo a los PIT establecidos en el área urbana según el uso de suelo.

La edificabilidad para el suelo rural, para cada PIT rural, se regula mediante el COS y COST que se puede construir por parcela de acuerdo con la superficie.

### 3.3.2 USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO CANTONAL

El artículo 21 de la LOOTUGS determina que el uso es la designación de uso asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación previstas en la ley. En cada PIT se establecerán los usos:

- Uso Principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona. Son aquellos que representan las actividades principales asignadas al PIT, donde se desarrollará de manera exclusiva o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
- Uso Complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica. Son necesarios para el normal funcionamiento de la actividad o actividades principales asignadas en el PIT.
- Restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- 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.

A continuación, se presenta la clasificación para los usos de suelo a nivel cantonal:

*Tabla 27: Usos de suelo cantonal*

N°	USO GENERAL	CÓDIGO
1	Residencial	R
2	Comercial y de servicios	CS
3	Mixto y múltiple	MM
4	Industrial	I
5	Equipamientos	E
6	Conservación del patrimonio histórico y cultural	PP
7	Agropecuario	AG
8	Forestal	F
9	Acuícola	A
10	Protección	P
11	Aprovechamiento extractivo	AE

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

**1. Uso 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.

En el territorio los usos específicos de la residencia estarán conformado por los siguientes:

**a) Residencial urbana.** Es la situada en un predio independiente y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público. Pertenecen a esta categoría las viviendas unifamiliares y multifamiliares, o conjuntos habitacionales, con una mediana densidad.

**b) Residencial rural.** Es la vivienda situada en un predio independiente con tipología aislada localizada en suelo rural, puede estar destinada a vivienda campesina o con huerto familia,



pero su condición principal es que deberá prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades, bajos índices de ocupación y usos principales como los agropecuarios, forestales o ambientales.

**Tabla 28: Subclasificación del Uso Residencial**

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES
Residencia rural	RR	Unifamiliar, bifamiliar,	En función al lote o parcela, de acuerdo a las especificaciones del PIT correspondiente
Residencia urbana	RU	Unifamiliar, bifamiliar, conjuntos habitacionales	De acuerdo con las especificaciones del PIT correspondiente

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

**2. Uso 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.

**Tabla 29: Subclasificación del Uso Comercial y de Servicios**

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES (SUBCLASIFICACIÓN)	OBSERVACIONES (CATEGORÍA)
Comercio al por menor afines a la vivienda y consumo personal, humano, animal	COM-1	Comercios al por menor de venta directa al consumidor: De bebidas elaboradas como cafés, jugos de fruta, etc., De carnes, pescados y mariscos. Venta de comida preparada o para llevar de restaurantes, cevicherías, cafetería, etc. Comercio de productos textiles, accesorios, prendas de vestir y calzado. De libros, y artículos de papelería. De productos farmacéuticos, medicinales, ortopédicos, cosméticos y de uso personal. De artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio. De joyerías, relojerías, artesanías y de arte. De tecnología, computadores y suministros, equipo de telecomunicación y suministros, equipos informáticos. De equipo de sonido y vídeo, video vigilancia. De grabaciones de música y de vídeo. De tapices, alfombras y cubrimientos para paredes, techos. De muebles, artículos y equipos de uso doméstico. De equipos de deporte, juegos y juguetes. De equipo fotográfico, óptico y de precisión. De flores, plantas, semillas, productos naturales, mascotas, alimento y artículos para Mascotas. De artículos musicales e instrumentos. De productos químicos y agropecuarios. De féretros sin servicios exequiales. Con predominio de venta de víveres o artículos de primera necesidad, frutas, hortalizas y especias, lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles. De alimentos especializados de comercio cotidiano; panadería, pastelería, fruterías, heladerías. De aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. Varios similares.	Comercio de proximidad.
Comercio de bebidas alcohólicas	COM-2	Comercio de bebidas alcohólicas como suministro para bares, discotecas, cervecerías, karaokes, etc.	Infraestructura de afluencia deben contar con el respectivo permiso de factibilidad de por parte del GAD Municipal y de ser necesario con los permisos necesarios del Ministerio del Interior, Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos GADMSC, áreas necesarias para su funcionamiento.



Comercio de materiales de construcción	COM-3	Comercialización de materiales construcción a mediana y gran escala	Por sus condiciones de funcionamiento, requerirán una certificación de las entidades competentes, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, según las disposiciones generales del PIT, podrían considerarse prohibidos. Informe de la Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos, de la Coordinación de Servicios Públicos, áridos y pétreos conforme a la ordenanza vigente del GADMSC que regula, autoriza y controla la explotación de materiales, áridos y pétreos del Cantón.
Comercio de combustibles para automotores. Comercio de materiales peligrosos	COM-4	Comercio de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados, gasolineras. Estación de venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros.	Por su condición de funcionamiento, requerirán un certificación o licenciamiento de las entidades competentes como Agencia de Regulación y control Hidrocarburífero y Certificado emitido por la Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, regulaciones de la ordenanza, estaciones de servicio y gasolineras.
Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios personales	SERV-1	Servicios de peluquería, salones de belleza, tratamientos de belleza, y otros estéticos. Servicios relacionados a la salud, etc, consultorios médicos, odontológicos. Servicios personales, punto de pago servicios básicos de vivienda y personales. Atención médica para mascotas. Reparación de equipo de comunicaciones computadora y celulares, reparación de aparatos electrónicos, reparación de aparatos de uso doméstico, jardinería. Reparación de indumentaria, calzado, artículos de uso personal o a fin a la vivienda. Reparación de muebles y accesorios domésticos, que no requiera aislamiento acústico, ni la colocación de barnices y pinturas. Lavado, reparación y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Fotocopiadoras e impresiones a fines a la vivienda y personal. Oficinas de consultoría y servicios personales profesionales, oficinas jurídicas, arquitectura, asesoría, publicidad, etc.	Servicios de proximidad.
Servicios profesionales, científicas y técnicas.	SERV-2	Actividades jurídicas, contabilidad, teneduría de libros y auditorías; consultoría fiscal. Actividades de oficinas principales y sucursales. Actividades de consultoría de gestión, de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica. Ensayos y análisis técnicos. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades. Publicidad. Estudios de mercado y encuestas de opinión pública. Actividades especializadas de diseño y de fotografía. Otras actividades profesionales, científicas y técnicas. Actividades veterinarias. Actividades vinculadas a la gestión inmobiliaria realizada con bienes propios o arrendados, a cambio de una retribución o por contrato. Enseñanza de formación técnica y profesional. Enseñanza superior tecnológica o técnica. Enseñanza deportiva y recreativa. Enseñanza cultural. Actividades de apoyo a la enseñanza. Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de Arquitectura y Urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.



Servicios de actividades de administración pública en general, financieras, atención de la salud humana y de asistencia social	SERV-3	Actividades de la administración pública en general. Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, Regulación y facilitación de la actividad económica. Relaciones exteriores. Actividades de defensa, mantenimiento del orden público y seguridad. Actividades de servicios financieros. Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares. Actividades de atención de la salud humana. Médicos y odontólogos. Actividades de atención de enfermería en instituciones. Actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos. Actividades de atención en instituciones para personas de edad y personas con discapacidad. Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas de edad y personas con discapacidad. Otras actividades de asistencia social sin alojamiento.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de Arquitectura y Urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Servicios de información y comunicación	SERV-4	Actividades de publicación. Actividades de producción de videos. Actividades de programación y transmisión. Telecomunicaciones.  Otras actividades de información y comunicación	Contando con los respectivos estudios especificados en las normas de arquitectura, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicios para vehículos automotores livianos y motocicletas	SERV-5	Mecánicas y lavadoras Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas  Mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. tratamientos anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías. Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos, incluye bodegaje. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera.	Infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la movilidad, otros especificados en las normas de Arquitectura y Urbanismo, además el registro Ambiental regularizado ante el SUIA del MAATE, y lo establecido por el GADMSC. Para descargas lo establecido por el GAD Municipal, y los que se indicaren para su funcionamiento según entidades competentes que regulan. Con énfasis en sectores cercanos a fuentes hídricas serán Prohibidos.
Servicios de actividades temporales	SERV-6	Espectáculos teatrales, recreativos, espectáculos deportivos, ferias y espectáculos de carácter recreativo con venta de productos. Ferias temporales con venta de productos y exhibición al por menor. Preparación, venta y suministros de comidas para su consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado, en carros móviles, carritos ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de venta temporales. Y otras actividades temporales	Actividades que se regularan con la Dirección de Planificación, comisaría Municipal y Gestión Ambiental y Riesgos (control de ruido)
Servicios de deportes y recreación activa	SERV-7	Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos para espectadores): canchas, campos y estadios de fútbol, estadios de atletismo, piscinas, pabellones de boxeo y gimnasios. Actividades de clubes deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores. Actividades relacionadas con carreras automovilísticas. Actividades de parques de atracción y temáticos, incluida la explotación de diversas atracciones mecánicas y acuáticas. Actividades de parques recreativos.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de Arquitectura y Urbanismo y las emitidas de acuerdo con requerimiento por parte del Departamento de Planificación del GADM, y los que se indicaren para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicios religiosos	SERV-8	Capillas, Centros de culto, iglesias, templos, conventos y monasterios.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de Arquitectura y Urbanismo, y las que se indicaren para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.



Servicios de alojamiento	SERV-9	Servicios de alojamiento como son hoteles, complejos turísticos, hosterías, hostales, residencias. Actividades de campamentos. Servicio de residencias de personas particulares. Otras actividades de alojamiento para visitantes	De acuerdo con las normas de Arquitectura y Urbanismo y con regulaciones MINTUR (turísticos y no turísticos)
Centros de tolerancia	SERV-10	Nigth club Cabarets Prostíbulos Espectáculos en vivo (striptease)	De acuerdo con las regulaciones especiales establecidas por la Ley, Ministerio de Interior, Dirección de Planificación a través de la Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos, Comisaría Municipal
Diversión público adulto	SERV-11	Bares, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas), karaokes.	Deben contar con estudio de impacto a la movilidad, ambiental, acústico, riesgos y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaren para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

**3. Uso mixto o 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.

**Tabla 30: Subclasificación del Uso mixto o múltiple**

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES
Residencia de baja densidad – comercio - servicios	MIX	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de baja y media escala	Zona residencial
Residencia de baja densidad - comercio - servicios - equipamientos	MUL	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de media y alta escala con equipamientos de tipo educativos	Zona central con usos zonales

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

**4. Uso 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. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

**a) Industrial de bajo impacto.** - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

**b) Industrial de mediano impacto.** - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

**c) Industrial del alto impacto.** - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

**d) Industrial de Alto Riesgo.** - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)



**e) Industria de apoyo a la Producción.** - Corresponde a las industrias en donde se desarrollan actividades de apoyo o soporte a las actividades de producción sostenible, corresponde a industrias de bajo impacto.

A más de los requisitos previstos con carácter general, las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes:

- **Retiros Industriales:** Para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos;
- **Disposición de desechos sólidos industriales:** Se sujetarán a las normas del GADMSC, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la ley; y,
- **Vertidos industriales:** Estarán sometidos a las disposiciones de la Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos, Coordinación de Servicios Públicos, áridos y pétreos y demás organismos competentes en la materia, conforme la ley.

**Tabla 31: Subclasificación del uso industrial**

TIPO DE IMPACTO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES (TIPO DE REGULARIZACIÓN)
INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	IBI	MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos(excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales; ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, bicicletas y repuestos.	Certificado ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias
INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	IMI	Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, armado de motocicletas, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), productos de grafito	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias
INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	IAI	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas), metalmecánica, asbestos, asfalto, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, caucho natural y sintético (llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal, fabricación de partes de automóviles y camiones, pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco, curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas madera, plantas frigoríficas, bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, bloqueras y tabiques, porcelanizados (muebles de baño, cocina),	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias



		yeso e imprentas industriales. Operación de Fábricas para pasteurización y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla y sus derivados (Capacidad 25000 - mayor)	
<b>INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO</b>	IAR	Incineración de residuos, productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, agentes exterminadores, insecticidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, resinas sintéticas y plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos, entre otros de alto impacto.	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias
<b>INDUSTRIA DE APOYO A LA PRODUCCIÓN</b>	IPP	Centros de acopio, plantas de procesamiento, industrias amigables con el medio.	Estas Industrias no serán de mediano y alto impacto, son para la producción sostenible

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

**5. Uso Equipamiento.** - 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.

- **Nivel de servicio Zonal.** En este nivel están aquellos equipamientos que dotan de servicio a toda la población del cantón Santa Clara e inclusive dan servicio a poblaciones de otros cantones. Las actividades que generalmente se realizan en estos equipamientos son de gran envergadura y en el cantón Santa Clara actualmente no existe equipamiento de tipo zonal ya que estos servicios exclusivamente a la población del cantón; la implementación de un equipamiento de este tipo responde a una estrategia o necesidad del cantón; y son direccionados por el PUGS, PDOT y Plan Nacional de Desarrollo. La localización de estos equipamientos puede realizarse dentro de los límites del cantón, bajo criterios de Macro-localización y Micro-localización.

- **Nivel de servicio Sectorial o Parroquial.** En este nivel están aquellos equipamientos urbano menores que dan servicio a las poblaciones que se asientan dentro de los límites de los polígonos de intervención territorial en el área urbana, rural y de expansión urbana; cuyo número depende de la cobertura de servicio territorial y poblacional que se debe prestar dentro de un PIT; estos equipamientos son necesarios para el buen funcionamiento de estos territorios.

-**Nivel de servicio Barrial o Comunal.** En este nivel están los equipamientos que forman parte de los equipamientos urbano menores, dan servicio a la población que se asientan dentro de un barrio en el área urbana de la cabecera cantonal y zonas urbanas de los asentamientos humanos, siendo estos los de mayor desconcentración y proximidad en el territorio; su número depende de la cobertura de servicio que debe prestar dentro de un barrio o comunidad.

**Tabla 32: Subclasificación del Uso Equipamientos**



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EDUCACIÓN	EE	ZONAL: Universidades, escuelas politécnicas, centros de posgrados, unidades educativas, educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias; sedes sociales. Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada. SECTORIAL O PARROQUIAL: Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato), Unidad del Milenio, Estudio a Distancia, Centros Bilingües de lengua nativa, Centro Bilingüe de Lengua extranjera. BARRIAL O COMUNAL: Centros de Desarrollo Infantil, guarderías.
CULTURA	EC	ZONAL: Centro de Convenciones, Casa de la Música, Casa de la Cultura, Cines, Archivo Histórico, Bibliotecas, Museo del arte, Galerías de arte, auditorios, museos especializados, teatros, Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, Infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo. SECTORIAL O PARROQUIAL: Salas Multiuso de artes, salas para talleres de danza, pintura, música u otro tipo de arte, Centros Culturales Rurales, auditorios rurales, Salas para talleres de danza, pintura, música u otro tipo de arte, salas de proyección, bibliotecas. BARRIAL O VECINAL: Casas comunales, bibliotecas barriales.
SALUD	ES	ZONAL: Centros especializados, Hospital de Especialidades, Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico, Centro de especialidades, Centro clínico, quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General. SECTORIAL O PARROQUIAL: Primer Nivel de Atención: Centros de Salud, Subcentros de salud, consultorios, clínicas veterinarias. BARRIAL O COMUNAL: Puestos de Salud.
BIENESTAR SOCIAL	EBS	ZONAL: Centro de Rehabilitación Social mayores de edad, Centro de menores de edad en conflictos con la ley, Centro de atención para personas con discapacidad, Centro de Reinserción Social (adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos atención prioritaria), albergues SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro de Integración Comunitaria, Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial) BARRIAL O VECINAL: Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial), Centros infantiles, guarderías, Centros de estimulación temprana.
RECREACIÓN Y DEPORTE	ERD	ZONAL: Parque nacional, parque de la ciudad, jardín botánico, Zoológicos, Parque de fauna y flora silvestre, Pista de patinaje, Termas y balnearios, Complejo ferial, Estadio, Coliseo, Centro de alto rendimiento, Autódromos, piscinas Municipales, centro de exposiciones, centros de espectáculos, cancha de fútbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, pista de atletismo, Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: con Piscina, cancha de fútbol sala, cancha de fútbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de biciróss SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques Sectoriales o Barriales, Plazas, Plazoletas, Parque Lineal, gimnasios. BARRIAL O VECINAL: Parques Infantiles, Parque Barrial, Parques De Recreación Pasiva o encuentro
SEGURIDAD	ESEG	ZONAL: Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, central de emergencias, Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos, centros de detención provisional SECTORIAL O PARROQUIAL: Unidades de Vigilancia Comunitaria. estaciones de bomberos BARRIAL O VECINAL: Unidad de Vigilancia de Policía (UPC)
APROVISIONAMIENTO	EAPR	ZONAL: Mercados Mayoristas SECTORIAL O PARROQUIAL: Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles), supermercados BARRIAL O VECINAL: Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles) tiendas de barrio
TRANSPORTE	ET	ZONAL: Aeropuertos, estaciones de ferrocarril, terminal terrestre cantonal: con estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. Terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas BARRIAL O VECINAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas



ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN	EADM	ZONAL: Alcaldía, Sedes principales de entidades públicas, Centros administrativos nacionales, Organismos internacionales públicos o privados, centros administrativos provinciales y educativos, Correos, agencias municipales, instituciones financieras, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, Sedes de gremios y federaciones de profesionales SECTORIAL O PARROQUIAL: Sede Administración y Gestión Parroquial BARRIAL O COMUNAL: Sede de Administración y Gestión barrial o vecinal
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BÁSICOS	EISV	ZONAL: Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de electricidad, distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y de saneamiento, captación, tratamiento y distribución de agua, evacuación de aguas residuales, recuperación de materiales, recolección, tratamiento y eliminación de desechos, recuperación de materiales, actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos. SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones, Juntas de Agua BARRIAL O VECINAL DE SERVICIOS BÁSICOS: Baterías sanitarias, Lavanderías públicas
ESPECIALES	EES1	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), cementerios

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

**6. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.** - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

**Tabla 33: Subclasificación del Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural**

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES
ARQUEOLÓGICA	CON ARQ	CONSERVACION	En complejos arqueológicos, monumentos y sitios arqueológicos o los determinados por la entidad competente, (exploración, investigación, prospección y excavaciones, museo de sitio, venta souvenir recuerdos, artesanías, servicios de comidas, excavaciones o prospecciones, recuperación o restauración de sitios arqueológicos, instalaciones o infraestructura de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos, instalaciones o infraestructura de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos actividades que sean permitidas por la entidad/es competentes
ACTIVIDADES TRADICIONALES	CONS TRAD	CONSERVACION	En sitios determinados por la entidad competente, referido a las actividades artesanales que se transmiten de generación en generación, talabarterías, panaderías, cestería, alfarería y todas las definidas por INPC
SISTEMA TRADICIONAL	CON SIS TRAD	CONSERVACION	Se permiten actividades de caza solo como actividad tradicional, no como actividad de comercio o práctica deportiva

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

**7. Uso Agropecuario.** - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.



**Tabla 34: Subclasificación del Uso agropecuario.**

USO ESPECÍFICO	ACTIVIDADES
PRODUCCION DE CULTIVOS (AGRÍCOLA)	Cultivos no perennes (maíz, frejol, etc)
	Cultivos de especies perennes (banano, cacao)
	Plantaciones florícolas bajo invernadero
	Otros cultivos bajo invernadero
	Plantaciones ornamentales
AGROFORESTAL	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales
PRODUCCION ANIMAL (PECUARIA)	Granjas porcícolas
	Granjas avícolas para: reproducción, aves de engorde, postura, ponedoras, pavos y otras afines
	Cría de ganado vacuno, ovino y animales menores
	Otro tipo de producción animal (producción)
	Actividades de soporte de la producción pecuaria
SISTEMA TRADICIONALES ANCESTRALES	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales
	Caza y pesca de supervivencia
	Actividades autóctonas (espiritualidad, religión) valorando los saberes ancestrales de las mujeres principalmente

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

**8. Uso Forestal.** - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

**Tabla 35: Subclasificación del Uso forestal**

USO ESPECÍFICO	ACTIVIDADES
FORESTAL DE PROTECCION	Viveros forestales
	Recolección de productos forestales no maderables con fines de bio emprendimiento y biocomercio con enfoque de género
	Reforestación de protección (en pendientes > 50%)
FORESTAL DE PRODUCCIÓN	Viveros forestales
	Establecimiento de proyectos de aprovechamientos de especies forestales de bosques nativos
	Reforestación de producción con fines comerciales
	Actividades de soporte de silvicultura con enfoque de género
SILVOPASTORIL	Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

**9. Uso Acuícola.** - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

**Tabla 36: Subclasificación del Uso acuícola**

USO ESPECÍFICO	ACTIVIDADES
ACUACULTURA	Cultivo de peces de agua dulce y granjas piscícolas
	Pesca
	Construcción y/u operación de granjas acuícolas
	Construcción y operación de laboratorios para cría de otras especies



**10. Uso de Protección Ecológica.** - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano o rural en la que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**11. Uso de Aprovechamiento Extractivo.** - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional. Por lo que para estas zonas solo se permitirán los siguientes usos:

**Tabla 37: Subclasificación del Uso de Aprovechamiento Extractivo**

USO ESPECÍFICO	ACTIVIDADES
MINERÍA ARTESANAL (METÁLICA, NO METÁLICA Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN)	Exploración
	Explotación de materiales de construcción (áridos y pétreos)
PEQUEÑA MINERÍA	Exploración y explotación simultanea – metálicos y no metálicos
MEDIANA MINERÍA	Explotación - metálicos y no metálicos
MINERÍA A GRAN ESCALA	Explotación - metálicos y no metálicos
MINERÍA DE LIBRE APROVECHAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	Explotación de materiales de construcción

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

### 3.3.3 NORMAS DE APROVECHAMIENTO URBANO

Son aquellas normas que establecen el aprovechamiento en relación a la edificabilidad, el uso y la ocupación del suelo, que regirán para cada uno de los PIT que pertenecen al suelo urbano del territorio del cantón Santa Clara.

Para esto se tomará en cuenta las siguientes determinantes de ocupación de suelo:

**Lote mínimo.** - El tamaño mínimo de lote se define en cada PIT o sector de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y de las disposiciones del modelo territorial. Para el suelo urbano, el tamaño mínimo de lote resultante no podrá ser inferior a **200 metros cuadrados**, con excepción de proyectos para promover vivienda de interés social, en cuyo caso, la administración municipal podrá definir condiciones particulares. Para el suelo rural, se define en cada PIT o sector de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y de las disposiciones del modelo territorial, en cualquier caso, el tamaño mínimo de lote en suelo rural resultante no podrá ser inferior a **1,0 hectárea y 5,0 hectáreas** de acuerdo a la zonificación establecida.



**Frente mínimo.-** Para desarrollar la norma urbanística definida en el PUGS, el frente mínimo de lote en suelo urbano cantonal no podrá ser inferior a **10 metros**.

**Retiros frontal, lateral y posterior.-** Para los retiros lateral y posterior, se utiliza el criterio de soleamiento (al menos 4 horas de luz directa al día) y ventilación y se estiman en función de la altura del edificio. Los retiros laterales y posteriores no deberán ser menores a **3 metros**. Los frontales de acuerdo a su función serán de 3 metros o en caso de portales deberá mantenerse en **2,40 metros**, o los establecidos de acuerdo a su ubicación y al eje vial frontal. Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:

-En cada PIT se define el retiro frontal de acuerdo con el uso y a las condiciones específicas de cada PIT.

-En caso de lotes con frente a pasajes podrán omitir el portal y deberán contemplar un retiro frontal de 2,40 m.

-En caso de lotes esquineros con frente principal a una vía y el otro a un pasaje podrán omitir el portal en el lado del pasaje.

-Se deberán mantener al nivel de la acera, y en caso de terrenos en pendiente, estos mantendrán el nivel natural del terreno

-La rampa de acceso hacia los parqueaderos subterráneos deberá comenzar luego de los 3 primeros metros de la línea de fábrica, con el objeto de evitar barreras arquitectónicas

-En zonas con uso residencial, los retiros frontales tendrán jardines para aportar al paisaje urbano.

-Los cerramientos con frente hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal, deberán ser tratados a partir de 1 metro de altura, con setos vivos o rejas tales que permitan la integración visual entre los espacio público y privado, y deberán tener una altura máxima de 2.4 metros

- En ningún caso se podrá emplazar una edificación en retiro frontal
- En ningún caso se permite la ocupación de los retiros frontales a nivel de subsuelo.

**Altura (pisos).-** La altura mínima considerada para las construcciones es de 3,00 metros. Será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbrero o hasta la cubierta plana terminada. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

La altura mínima de entrepiso de locales habitables medida desde el piso terminado hasta el cielo raso será de 2.60 m. Los mezanines entenderán como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación.

#### **Tipo de implantación:**

**-Continua:** La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica).

**-Pareada:** Los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, sólo se calcula uno de los retiros laterales, además del retiro frontal y el posterior.

**-Aislada:** Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos.

En caso de existir predios menores a los establecidos en los PIT se reglamentarán de acuerdo a la regulación vigente en la que fueron fraccionados o norma anterior a este PUGS, de igual manera sus retiros, previa autorización de Planificación del GADM.



**COS.-** Coeficiente de ocupación de suelo asignado para cada PIT, señalado en la tabla de Normas de aprovechamiento del suelo urbano.

**Edificabilidad.-** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, señalado en la tabla de Normas de aprovechamiento del suelo urbano.

La asignación particular de las condiciones de ocupación para los PIT se realiza considerando la normativa anterior, las características del sector, los datos sobre el modelo territorial deseado, y las condiciones físicas, ambientales y de producción (para el caso rural).

Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones no podrá surtir ningún proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento:

- Topografía: Suelos en pendientes iguales o superiores al 50%
- Condición de riesgo: Los suelos que presenten alto grado no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a lo establecido por los entes competentes. (SNGR o Gestión Ambiental y Riesgos Municipal)
- Hidrología: Márgenes de ríos y quebradas establecidos dentro del PUGS y a lo señalado por los entes competentes.
- Protección estricta: Los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes.
- Servidumbre por líneas de transmisión eléctricas
- Derecho de vía de aquellas clasificadas dentro del PUGS que corresponden a vías estatales, intra cantonales e intra parroquiales.

Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones tendrá limitado el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento a la presentación de estudios o cumplimiento de requisitos previos de acuerdo con lo que establezca la entidad competente:

- Topografía: Suelos localizados en pendientes entre 30% y 50% que no estén en zonas con susceptibilidad de riesgo, deberán presentar los estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrá aprobar un proceso de urbanización o edificación bajo las condiciones que defina el GAD, en estos casos, las determinantes no podrán ser inferiores a las definidas en el PIT al que pertenece. Requerirá el aval de la Secretaría de Gestión de Riesgos, así como la factibilidad ambiental otorgada por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE).
- Condición de riesgo: las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a lo establecido por los entes competentes. (SNGR o Gestión Ambiental y Riesgos Municipal) deberán presentar los estudios de detalle para permitir procesos de urbanización o edificación bajo los lineamientos que establezca la Dirección de Planificación.
- Patrimoniales: los bienes de valor patrimonial deberán ajustarse a las condiciones establecidas por las leyes correspondientes, el INPC o el GADM según sea el caso.

A continuación, se muestran las normas de aprovechamiento para cada PIT de suelo urbano tanto en la cabecera cantonal, cabecera parroquial y demás asentamientos humanos urbanos.

**Tabla 38: Normas de aprovechamiento para los PIT urbanos**

CÓDIGO	LOTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	FRENTE MÍNIMO	COS	COS T	TIPO DE EMPLAZAMIENTO	RETIROS
--------	-------------	---------------	---------------	-----	-------	-----------------------	---------



	m2	m	m	%	%		F	L	P
PU-01	200	9	10	73%	261%	Continua con Portal	2,4	0	3
PU-02	300	9	12.50	59%	200%	Pareada	2,4	3	3
PU-03	450	6	15	48%	110%	Aislada	3	3	3
PU-04	300	6	12.50	57%	125%	Pareada	3	3	3
PU-05 (EQUIPAMIENTOS)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PU-06 (RVE E45)	200	9	10	N/A	N/A	Continua	25+5	0	3
PUAH	300	6	12.50	73%	144%	Pareada	2,4	3	3

Elaboración: Departamento Planificación GADMSC

### 3.3.3.1 DETERMINATES URBANÍSTICAS ESPECIALES

Se establecen condiciones especiales para casos en que no se cumple con los mínimos definidos en el planeamiento. Se consideran como condiciones urbanísticas especiales las siguientes:

- Predios con lotes inferiores a 200 m2.
- Predios con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT.
- Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS.
- Predios localizados en zonas con pendiente de hasta 50%.
- Zonas de ocupación condicionada por riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

A continuación, se describen las condiciones que se debe cumplir para permitir su desarrollo

#### PREDIOS CON ÁREAS INFERIORES A 200 M2

En el suelo urbano se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS que tengan superficies menores al lote mínimo y que cumplan o no con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones.

Se exceptúa de esta condición los sectores en suelos de protección y el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

- En ningún caso estos predios podrán ser fraccionados.
- La altura máxima de la edificación será de dos pisos.
- Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.
- El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m.
- Deben cumplir las normas de Arquitectura y Urbanismo en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables. En caso de no poder cumplir con el retiro posterior, la edificación no podrá superar un piso.
- Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector.



### **PREDIOS CON FORMA IRREGULAR QUE NO CUMPLAN CON EL FRENTE MÍNIMO DEFINIDO EN EL PIT**

Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente PIT o sector, pero cumple con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad, en el área frontal se podrá construir cumpliendo con los retiros determinados en el PIT al que corresponde hasta un piso de altura.

### **URBANIZACIONES APROBADAS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DEL PUGS**

En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso, contarán con un año desde la expedición del PUGS para iniciar obras y culminarlas, de lo contrario caducará la licencia o permiso de construcción.

### **PREDIOS LOCALIZADOS EN ZONAS CON PENDIENTE DE HASTA 50%**

En los predios con pendientes superiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como: lotes elevados, escarpados o irregulares, y que no constan dentro de las áreas de protección y se encuentran dentro del suelo urbano se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará a la Dirección de Planificación la respectiva autorización. Será necesario presentar la solicitud adjuntando el formulario para trabajos varios o permiso de construcción, con un estudio que demuestre la capacidad portante del suelo, estudio técnico y diseño estructural que garantice una correcta ejecución de los trabajos y que no afecten a los predios colindantes y circundantes y cause el menor impacto en el medio.

Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

### **ZONAS DE OCUPACIÓN CONDICIONADA POR RIESGO, SUSCEPTIBILIDAD O INESTABILIDAD MEDIO O BAJO**

Será aplicada a las zonas de suelos que son geológicamente inestables de riesgo medio a bajo. Para la aprobación de cualquier actuación urbanística que implique el emplazamiento de una edificación el o los interesados deberán adjuntar los requisitos generales, estudios que defina la Coordinación de Gestión Ambiental o Riesgos, estudio de la capacidad portante del suelo, acompañado de un diseño estructural. Al no contar con un estudio del suelo en riesgo del cantón Santa Clara será necesario por parte del profesional a cargo y de la Dirección de Planificación al emitir las normas particulares, identificar la ubicación del predio y al estar ubicado en las zonas de protección o de altas pendientes, solicitar a la Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos del GADMSC realizar la inspección y el informe de ocupación de suelo en riesgo medio o bajo. Para su construcción las determinantes serán las siguientes:



-Dentro del suelo urbano deberán cumplir con el lote mínimo, tipo de emplazamiento establecido en cada PIT pero la altura de edificación podrá considerarse máximo de 6 m destinada para uso exclusivo de vivienda unifamiliar.

-Dentro del suelo rural de expansión o rural se deberá cumplir con el lote mínimo y tipo de emplazamiento establecido en cada PIT pero la altura de edificación no podrá superar los 3m destinado para uso exclusivo de vivienda unifamiliar.

En caso de que los predios a construir no cuenten con las especificaciones actuales del PIT y fueron aprobados con anterioridad a la vigencia del PUGS deberán respetar obligatoriamente los retiros frontales y posteriores establecidos, no superar los dos pisos, deberán cumplir con los espacios mínimos establecidos en el código de Arquitectura y Urbanismo y por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos. El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote, procurando la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

### 3.3.3.2 COMPATIBILIDAD DE USOS

La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida o prohibida de implantarse en una determinada zona, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad. Para mejorar el tejido urbano, los usos de los predios y de las edificaciones que en ellos se construyan, deberán agruparse y distribuirse en el territorio en función de lo siguiente:

- La admisibilidad de usos del suelo que la clasificación general, la temporalidad de las etapas de incorporación y las previsiones de intervención territorial hayan sido definidas por el PDOT.
- La complementariedad y equilibrio funcional de los usos del suelo, y el nivel de impacto ambiental y urbano que estos conllevan generan condiciones y restricciones de localización que se establecen en el siguiente cuadro, y se territorializan en el presente documento.

El PDOT, propone la integración de los usos de la estructura urbana-territorial, considerando la intensidad y la cobertura del uso, procurando un racional, productivo y sostenible uso del suelo; garantizando en las áreas urbanas una armónica convivencia entre la vivienda y otras actividades complementarias y condicionadas; las relaciones de compatibilidad estarán sujetas al cumplimiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Tabla 39: Compatibilidad de usos en el suelo urbano**

	CÓDIGO	USOS			
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
URBANO	PU-01	Múltiple	RU, COM-1, COM-2, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV- 4, SERV-6, SERV-7, SERV-8, SERV-9, EC, ESEG, ET, EADM, EAPR	COM-4 (aplica a estación de venta menor de gas licuado), SERV-5, SERV-11, EAPR (aplica a mercados mayoristas)	COM-3, COM-4(aplica a gasolineras), SERV-10



	PU-02	Residencial urbano	COM-1, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-6, SERV-7, SERV 8, SERV-9, EE, EC, ES, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM	COM-2, COM-3, SERV-5, SERV-11, EISV, ET (Zonal)	COM-4, SERV-10, EAPR (aplica a mercados mayoristas)
	PU-03	Residencial Urbano (Densidad baja)	COM-1, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-6, SERV-7, SERV 8, SERV-9, EE, EC, ES, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM	COM-3, SERV-5, SERV-11, EISV, ET (Zonal)	COM-2, COM-4, SERV-10, EAPR (aplica a mercados mayoristas)
	PU-04	Residencial urbano (Densidad baja)	COM-1, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-6, SERV-7, SERV 8, SERV-9, EE, EC, ES, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM	COM-3, SERV-5, SERV-11, EISV, ET (Zonal)	COM-2, COM-4, SERV-10, EAPR (aplica a mercados mayoristas)
	PU-05	Recreación y turismo	RU, COM-1, SERV-1, SERV-4, SERV-6, SERV-7, SERV-9, EC, ESA, EBS, ESEG, ET	COM-2, SERV- 2, SERV-3, SERV-8, EAPR	COM-3, COM-4, SERV-5, SERV-10, ET (Zonal), EAPR (aplica a mercados mayoristas)
	PU-06	Múltiple	RU, COM 1, COM-2, SERV-1, SERV-2, SERV- 3, SERV-4, SERV-9, ERD, ESEG, ET, EADM	SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-8, SERV-11, IBI, EAPR, EISV	COM-3, COM-4, SERV-10
<b>ASENTAMIENTOS HUMANOS</b>	PUAH	Residencial urbana	COM-1, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV- 4, SERV-6, SERV-7, SERV-8, EE, ECU, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM	COM-2, COM-3, COM-4 (aplica a estación de venta menor de gas licuado), SERV-5, SERV-9, SERV-11, EISV	COM-4(aplica a gasolineras), SERV-10

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

-Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades permitidas podrán adoptarse para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas.

-En las zonas Residenciales, cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán instalarse exclusivamente en la planta baja y/o primer piso del inmueble y contar con acceso directo desde la vía pública. En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del 30% del total de unidades del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo.

-El uso permitido en una zona conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a estos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

### 3.3.4 NORMAS DE APROVECHAMIENTO RURAL

Son las condiciones de uso y ocupación determinadas para los PIT de producción y protección de acuerdo a sus características. Si bien la LOOTUS establece la edificabilidad, la misma no es



aplicable para el suelo rural por lo que no se plantea por índice de relación área terreno sobre área de construcción, sino únicamente mediante la determinación del COS y COST.

### 3.3.4.1 APROVECHAMIENTO EN EL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

Son las normas de edificabilidad, uso y ocupación del suelo que rigen para los PIT que pertenecen al suelo rural de protección. De conformidad con la legislación nacional vigente, en estos suelos esta prohíbo el fraccionamiento, por lo que no se establece un lote mínimo, debiéndose respetar el área de las parcelas ya existentes. Se respetará el COS y COS Total establecido en la tabla 40, todo proyecto de construcción presentará su plan de manejo ambiental y respetará un retiro mínimo de 10m en todos sus linderos además de las franjas de protección hídrica. A continuación, se especifican las normas de aprovechamiento para cada uno de los PIT del suelo rural de protección.

**Tabla 40: Normas de aprovechamiento para los PIT rurales de protección**

CÓDIGO	COS	COS TOTAL	ALTURA MÁXIMA	USOS		
	%	%	m	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO
SR-C-01	De acuerdo al Plan de Manejo Ambiental emitido por la autoridad competente			Protección ecológica	Turismo ecológico activo, forestal de protección	Residencia rural, equipamiento infraestructura y servicios básicos
SR-C-02	NO APLICA			Protección por riesgos	Turismo ecológico pasivo, forestal de protección	Equipamiento infraestructura y servicios básicos, equipamientos especiales
SR-C-03	De acuerdo al Plan de Manejo Ambiental emitido por la autoridad competente			Protección ecológica	Turismo ecológico activo, forestal de protección	Residencia rural, equipamiento infraestructura y servicios básicos
SR-C-04						
SR-C-05	De acuerdo al Plan de Manejo Ambiental emitido por la autoridad competente			Restauración ecosistémica	Turismo ecológico, forestal de producción	
SR-C-06	5	5	6		Residencia rural	

**Elaboración:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

Estas normas aplican para la generalidad de los casos y no para la particularidad. Los proyectos de construcción, previa aprobación por parte del GAD Municipal, deberán tener la aprobación de la autoridad nacional en materia de protección ambiental. Cuando se traten de proyectos de equipamiento e infraestructura, estos deberán realizar un plan parcial del área de influencia en que se determinen las condicionantes y normas de aprovechamiento particulares que viabilicen el proyecto. Se prohíben todos los usos que no se detallan en la tabla 40.

Cuando las propiedades tengan áreas demasiado extensas, aunque el COS lo permite, no se podrán construir edificaciones de vivienda que superen los 200m<sup>2</sup> por planta. Los proyectos estratégicos, infraestructura, turísticos o comunitarios podrán superar esta área mediante la aplicación de planes de manejo ambiental. Las construcciones que se realicen deberán ser realizadas al menos en un 50% aplicando la bioconstrucción, es decir utilizando materiales del lugar y aprovechamiento de condiciones climáticas como lluvia para la recolección de agua, o viento para la ventilación de espacios.

Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, franjas de protección hídrica, u otro PIT, a través del GAD



se realizará la inspección en sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual.

### 3.3.4.2 APROVECHAMIENTO EN EL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

Son las normas de edificabilidad, uso y ocupación del suelo que rigen para los PIT que pertenecen al suelo rural de producción. De conformidad con la legislación nacional vigente, el fraccionamiento se encuentra restringido y no se permite la urbanización ni el cambio del uso de suelo rural a urbano sin previo informe favorable del ente rector. El suelo general para estos PIT es el de producción, detallándose el suelo específico de cada PIT en la siguiente tabla, en la que además se detallan las normas de aprovechamiento para cada PIT.

Si bien los estándares urbanísticos no han sido definidos por la autoridad nacional competente, es necesario establecer condiciones mínimas de aprovechamiento y ocupación, por lo que para la determinación del tamaño de lotes mínimos se ha considerado la Superficie referencial de la Unidad Productiva Familiar de cada zona agroecológica a nivel cantonal, emitida por el MAG, mediante el INFORME TÉCNICO PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS AGROECOLÓGICAS HOMOGÉNEAS Y LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR, además de la aptitud y características de los PIT. El COS, COS TOTAL y altura máxima se establece de tal manera que permita edificar una construcción cuya área garantice una vivienda digna para la población rural. Esta vivienda oscila entre los 45m<sup>2</sup> y 92m<sup>2</sup> de superficie, sin embargo, se plantean viviendas de hasta 300m<sup>2</sup> por planta.

**Tabla 41: Normas de aprovechamiento para los PIT rurales de producción**

CÓDIGO	COS	COS TOTAL	ALTURA MÁXIMA	USOS		
	%	%	m	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO
SR-P-01	5	10	6	Sistemas tradicionales ancestrales	Producción de cultivos, producción de animales, residencia rural, turismo ecológico activo, turismo ecológico pasivo, industria de apoyo a la producción	industria de mediano impacto, industria de alto impacto,
SR-P-02	5	10	6			
SR-P-03	5	10	6	Forestal de producción	Residencia rural, turismo ecológico activo, turismo ecológico pasivo, industria de apoyo a la producción	
SR-P-04	10	20	6			
SR-P-05	10	20	6	Agroforestal	Producción De Cultivos, Producción De Animales, Residencia Rural, Industria De Bajo Impacto, Industria de apoyo a la producción, Turismo Ecológico Pasivo,	

Elaboración: PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

Los usos industriales, se sujetarán al proceso de aprobación por el MAG o su delegado. En todos los casos las construcciones serán aisladas con un retiro mínimo de 5m a cada uno de los linderos de la parcela, la identificación de linderos será mediante elementos vegetales que se adapten al entorno. Adicionalmente se deberá respetar las franjas de protección hídrica y el derecho de vía. Las normas de aprovechamiento referente al COS, aplican para la generalidad



y la construcción de viviendas en el suelo rural de producción y no podrán superar los 300m<sup>2</sup> por planta. Para otro tipo de infraestructuras se dispondrá el siguiente COS:

- Hasta el 30% cuando se traten de proyectos enfocados al turismo.
- Hasta el 40% cuando sean proyectos de infraestructura de apoyo a la producción
- Cuando los predios tengan un área menor al lote mínimo establecido, se podrá realizar una vivienda de tipo rural siempre y cuando esta no supere el COS en metros cuadrados establecido para el PIT, ni supere el 20% del área del predio.

Al ser la vocación de estos PIT la producción, y para desincentivar la urbanización y el fraccionamiento del suelo, no será responsabilidad del GAD Municipal de Santa Clara, la dotación de infraestructura básica como agua potable y alcantarillado, a excepción de los asentamientos humanos concentrados y regularizados. Los propietarios podrán acceder a servicios de agua entubada y proyectos comunitarios; para las aguas servidas se instalarán pozos sépticos o sistemas alternativos que garanticen la no contaminación de los suelos y fuentes hídricas.

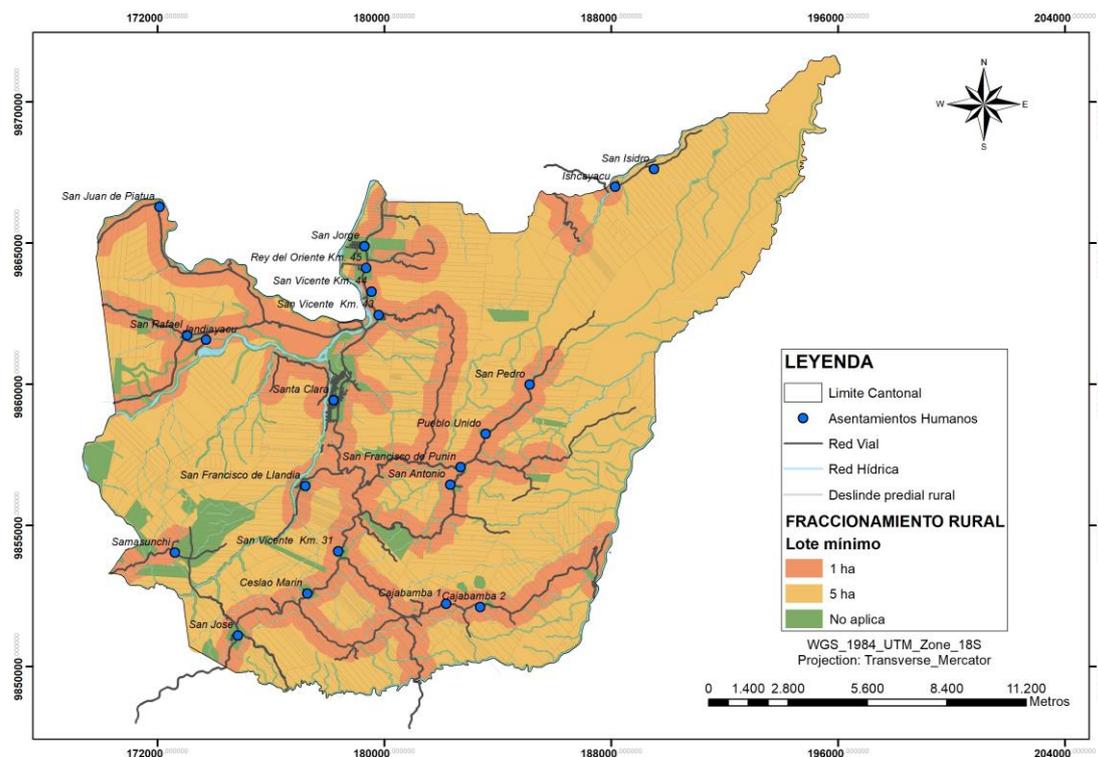
Las vías propuestas en un fraccionamiento de un predio rural de producción no tendrán una separación inferior a 400m entre ellas. Estas vías propuestas serán de acceso público. Las parcelas podrán tener vías privadas al interior, no con fines de fraccionamiento, sino como apoyo a la producción.

Los fraccionamientos en el suelo rural se podrán realizar de acuerdo a la siguiente tabla y figura, en el que se detalla las áreas mínimas. El fraccionamiento mínimo de 1.00 hectáreas se lo podrá realizar únicamente en la zona marcada como 1H que corresponde a un ancho de 500.00 metros a cada lado de una vía rural determinada en la figura 74; considerándose como aceptable para este fraccionamiento hasta un 5.00% (500.00m<sup>2</sup>) en menos del área mínima establecida. En el territorio rural identificado como 5H el área mínima a fraccionar es de 5.00 hectáreas; considerándose como aceptable para este fraccionamiento hasta un 2.00% (1000.00m<sup>2</sup>) en menos del área mínima establecida. No se puede fraccionar el suelo rural identificado como territorios comunales.

**Tabla 42: Fraccionamiento permitidos en zona rural**

FRACCIONAMIENTOS RURALES PERMITIDOS EN EL CANTÓN SANTA CLARA			
ZONA	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (m)	ALTURA MAXIMA CONSTR (m)
1Ha	10,000.00	50	6
5Ha	50,000.00	50	6

Elaboración: PROAmazonía, GAD Santa Clara



**Figura 74: Fraccionamiento en la zona rural del cantón Santa Clara**

**Elaboración:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara

**Fuente:** MAAE 2018, IGM, 2010, GAD Santa Clara

Cuando por errores de cartografía, un PIT no corresponda a la realidad, de forma especial en la delimitación de los cuerpos de agua, sus franjas de protección, tierras o territorios comunales, u otros, a través del GAD se realizará la inspección al sitio, debiéndose en este caso aplicar las determinantes del PIT colindante o el que corresponda. El GAD municipal llevará un registro de los levantamientos e inspecciones en campo para realizar una actualización catastral anual.

### 3.4 CONDICIONES PARTICULARES

#### 3.4.1 INTERVENCIÓN DE BIENES PATRIMONIALES

Para las intervenciones de bienes patrimoniales con el fin de garantizar la conservación del patrimonio, misma que deberá ser coordinada con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

-Las intervenciones en bienes patrimoniales podrán ser motivadas o ejecutadas por instituciones públicas o personas naturales, mismas que deberán ser notificadas a la Coordinación de Desarrollo Sociocultural y Turístico de la Dirección de Desarrollo Sustentable para la ejecución.

-Es necesario determinar el estado actual del bien y el porcentaje de intervención que se desarrollará. Considerando que será recuperación o fortalecimiento de la estructura, mas no una obra nueva. La eliminación de elementos históricos o memorables deberá ser justificada técnicamente.

-El ejecutor deberá desarrollar un plan de recuperación del bien patrimonial, donde se detalle el estado actual, las intervenciones y el nuevo uso que se dará al bien con la intervención, el mantenimiento y responsable del mismo.

-Estas actividades deberán ser coordinadas con el GAD Municipal, GAD Parroquial (de ser necesario), Promotor y el INPC (actores a considerarse según el caso).



### **3.4.2 REGULACIÓN DE ASENTAMIENTO HUMANOS DE HECHO**

#### **PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO**

- El GADM en conjunto con representantes de la ciudadanía deberá realizar levantamientos de información real identificando la información física, social, económica y legal
- Determinar un diagnóstico integral de la ubicación considerando riegos presentes en el territorio
- Iniciar con el proceso de regularización a fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos para los asentamientos
- Proceso de titularización donde se otorguen escrituras individuales a los beneficiarios
- Dotación de la infraestructura y servicios públicos de soporte considerando agua segura, saneamiento acorde al medio y gestión integral de los desechos.

#### **PROCESO DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS**

- Podrán ser regularizados aquellos asentamientos cuya ocupación haya sido de manera pública, organizada y pacífica; cuyo uso principal no presente incompatibilidad al uso de suelo establecido en el PUGS, que requieran reestructuración por afectación de vías o infraestructuras públicas; asentamientos que se encuentren fuera de zonas consideradas de alta vulnerabilidad, de ser media a baja se implementará un plan de mitigación de riesgos;
- No podrán ser regularizados los asentamientos que se encuentren en áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el COA, asentamientos en áreas de riesgo no mitigable o de protección de ríos y quebradas; asentamientos implantados en áreas verdes, comunales o de propiedad municipal o privada. De ser necesario se establecerá la relocalización en un suelo vacante cercano a la zona siempre y cuando lo permita y regulado mediante un plan parcial.

#### **INICIATIVA DE REGULARIZACIÓN**

- Podrá ser iniciativa para la regularización por potestad de partición administrativa, declaratoria de regulación prioritaria, y por petición de parte de los interesados.

#### **FINANCIAMIENTO DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

Para la dotación de la infraestructura se podrá financiar de tres maneras:

- Gestión pública, donde el GADM establezca en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de servicios a los asentamientos humanos regularizados
- Gestión privada, por aportes directos de los beneficiarios
- Gestión compartida, se financia a través del aporte compartido entre los beneficiarios y el GADM.

#### **TIPOS DE ASENTAMIENTOS**

- Asentamientos humanos de hecho en el suelo urbano
- Asentamientos humanos de hecho en el suelo rural
- Asentamientos humanos de hecho en terrenos comunitarios

##### **A. Asentamientos humanos de hecho en el suelo urbano**

El GAD Municipal podrá declarar a predios de utilidad pública con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano dotándolos de servicios básicos y



seguridad jurídica a los beneficiarios. Deberá cumplirse con lo establecido en el Capítulo VI de Regulación de Asentamientos Urbanos establecido en el COOTAD.

Será aplicada en los siguientes casos:

- El predio a regularizarse no deberá estar ubicado en área de protección, zonas de afectaciones, zonas consideradas de riesgo medio alto, en pendientes superiores a 30% y en áreas municipales destinadas para equipamientos públicos.
- Cuando el asentamiento cuente con un 50% de consolidación
- Cuando la población ubicada en el asentamiento justifique documentadamente ser parte de la organización de hecho.

Para su regularización se deberá:

- Aprobar la planificación de acuerdo a la realidad territorial, es decir, respetando las afectaciones, continuidad vial, aplicar las normas de aprovechamiento establecidas en los Polígonos de Intervención Territorial en el que se encuentren para guardar armonía con el territorio.

### **B. Asentamientos humanos de hecho en el suelo rural**

Los centros poblados existentes como son Cajabamba 1, Samasunchi, San Antonio y San Isidro que aún se encuentran en procesos de regularización están detallados en el PDOT.

Una vez iniciado el proceso es necesario:

- Generar un plan de ocupación del suelo donde se determine en casos específicos el área límite del asentamiento, el grado de ocupación, las construcciones deberán ser aisladas con retiros de 3 metros, y respetando los retiros a las vías principales o estatales según lo establece el PUGS y los causes naturales de las fajas hídricas.
- Identificar la necesidad de suelo y de los habitantes, determinando el espacio público para vías, equipamientos y áreas verdes, los equipamientos deberán estar ubicados estratégicamente para acceso y beneficio de toda la población.
- Las vías deben tener conexión entre sí y permitir la conexión vial externa al asentamiento.
- Para la dotación de servicios básicos se deberá considerar sistemas alternativos para evitar la afectación del territorio, garantizando el acceso al agua para consumo sea de agua de lluvia o de las vertientes con filtros naturales, y saneamiento mediante sistemas de pozo sépticos especiales con plantas de tratamientos y filtración para evitar al máximo la contaminación.

### **C. Asentamientos humanos de hecho en terrenos comunitarios**

En el área rural con territorios comunitarios, los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados, para lo cual deben contar con el aval de la directiva de la comunidad, la resolución de creación de la asociación donde pertenecen y la certificación del GAD correspondiente. Mientras que las conformaciones de nuevos centros poblados se implementarán siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

El GAD Municipal deberá justificar que se cuenta con el 90% de asentamientos humanos regularizados con una ocupación del 70%, para poder iniciar con el proceso de creación de nuevos asentamientos, esto para garantizar la vida adecuada de la población en asentamientos que cuenten con sistemas públicos de soporte adecuados. Para el inicio del trámite deberá



presentar la escritura global de la comunidad, nombramiento de la directiva de la comunidad y de la asociación con personería jurídica, y resolución de asamblea de la directiva de la comunidad y de la asociación a la que pertenece que crea el nuevo centro poblado;

Para lo cual deberá cumplir previo a su aprobación con los siguientes requisitos:

- Que la comunidad propuesta tenga un radio de influencia de 5km;
- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 50 personas o de 10 familias que no pertenezcan a otro centro y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse.
- Que cuente con mínimo dos hectáreas (2 Ha), con 1000m<sup>2</sup> (huertos familiares) para cada vivienda, y un Área Verde y comunal del 15% calculado del área útil del terreno a planificar. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. El área verde y comunal deberá estar ubicado en un lugar accesible y equidistante a los lotes que va a servir.
- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación.
- Que las actividades de la gente solicitante sean compatibles al uso del suelo y acorde al lugar donde se implante el nuevo centro.
- Luego de contar con los requisitos antes señalados, se deberá contar con el informe de factibilidad del GAD Municipal. De cumplir con todos los requisitos, el GAD municipal emitirá un informe para su creación, el mismo que deberá ser aprobado mediante resolución administrativa, previo conocimiento del concejo municipal.
- Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

Una vez iniciado el proceso es necesario:

- Generar un plan de ocupación del suelo donde se determine en casos específicos el área límite del asentamiento, el grado de ocupación, las construcciones deberán ser aisladas con retiros de 3 metros, y respetando los retiros a las vías principales y las franjas hídricas según lo establece el PUGS.
- Identificar la necesidad de suelo y de los habitantes, determinando el espacio público para vías internas, equipamientos y áreas verdes, los equipamientos deberán estar ubicados estratégicamente para acceso y beneficio de toda la población.
- Para la dotación de servicios básicos se deberá considerar sistemas alternativos para evitar la afectación del territorio, garantizando el acceso al agua para consumo sea de agua de lluvia o de las vertientes con filtros naturales, y saneamiento mediante sistemas de pozo sépticos especiales con plantas de tratamientos y filtración para evitar al máximo la contaminación
- Mediante acto normativo la comunidad deberá hacer la cesión de derechos al GAD Municipal para la intervención de obra pública.
- Los nuevos centros poblados en comunidades no deberán ubicarse en zonas consideradas en vulnerabilidad para la ejecución de obra pública.

### **3.5 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

Según la LOOTUGS en el artículo 43, determina que “los GAD Municipales establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del



paisaje, prevención y mitigación de riesgos y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar”.

Los estándares urbanísticos definidos para el cantón Santa Clara se clasifican de acuerdo a los lineamientos de la LOOTUGS y su reglamento:

### **3.5.1 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS MÍNIMOS PARA LA DOTACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA MOVILIDAD, EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS VERDES DE RECREACIÓN ACTIVA Y PASIVA.**

Los estándares urbanísticos de referencia que se tomarán en cuenta para calcular la necesidad de suelo para espacios públicos, equipamientos y vialidad, resultan de lo establecido dentro del COOTAD donde señala que, de acuerdo a lo establecido por la planificación Municipal, se entregará como mínimo el 15% calculado del área útil del predio a urbanizar destinado para áreas verdes y equipamiento comunitario.

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

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

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

### **3.5.2 SUELOS DE CESIÓN EN LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON EL TRATAMIENTO**

Las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos resultantes de los fraccionamientos se establecen de acuerdo con los tratamientos de sostenimiento, mejoramiento integral y desarrollo ya que se requiere suelo e inversiones mayores para suplir las necesidades de la población. La cesión obligatoria por tratamiento será del 15%, la cual se calculará sobre el área útil urbanizable (resulta de descontar del área bruta el suelo no urbanizable)

El cumplimiento de esta obligación de cesiones urbanísticas se efectuará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cuando el área útil a fraccionar sea menor a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria se podrá hacer mediante la compensación en dinero.
2. Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable.



Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

1. Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.
2. Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
3. Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
4. Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
5. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores.

Los estándares de referencia para los equipamientos y áreas verdes se considerarán de acuerdo a lo establecido por el Código y demás normas de arquitectura y urbanismo a nivel nacional definidas por las entidades competentes.

### **3.5.3 MECANISMOS QUE FACILITAN EL CUMPLIMIENTO DE CESIÓN DE SUELO OBLIGATORIO**

**-Fondo para la adquisición de áreas verdes.-** Este fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero, en una cuenta independiente cuyos fondos, en ningún caso, suplirán otros gastos u otras inversiones municipales. El fondo para adquisición de áreas verdes tendrá como único destino la adquisición de predios previstos por la planificación municipal como reservas de suelo para la implementación de áreas verdes. La planificación y la priorización de la inversión para la adquisición y fortalecimiento de la dotación de áreas verdes en el cantón, le corresponde a la Dirección de Planificación.

**-Compensaciones.-** Si la compensación en dinero suple o reemplaza la cesión obligatoria de suelo, dicha compensación debe ser equivalente al valor monetario correspondiente mínimo al 15% del área útil urbanizable, según el avalúo catastral actualizado o al excedente establecido para alcanzar el 15% del área útil urbanizable.

**-Excepciones.-** Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

-A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.

- Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

- Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública debidamente aprobada por el GAD Municipal u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional.



#### **3.5.4 SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y SISTEMAS AMBIENTALES PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL**

Los Polígonos de Intervención Territorial determinados como suelos de protección, sea en la zona urbana como rural y que tengan las siguientes características 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.

- Áreas con pendientes superiores al 50% en suelos consolidados.
- Áreas de recuperación ambiental: Integradas por suelo con pendientes superiores al 50% en donde se encuentran vegetación nativa en mal estado, áreas con vegetación introducida, áreas a reforestar, áreas forestales.
- Áreas con limitantes geológicas: Integrados por suelos de alta y muy alta peligrosidad, de riesgo alto y muy alto, suelos susceptibles a la inestabilidad a terrenos (muy alta y alta) y suelos no urbanizables, categorizados o determinados por los entes competentes.
- Áreas de conservación de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua natural: Integrados por suelos susceptibles a inundaciones referidos a áreas de inundación natural de ríos y quebradas, así como por la delimitación de los espacios que, por condiciones ambientales, paisajísticas o topográficas, se deben integrar y conformar las márgenes de protección.
- Áreas de conservación de vegetación nativa: integrada por suelos de valor ambiental, es decir, áreas de bosque de vegetación nativa.
- Áreas de Conservación del Patrimonio Cultural: Integrada principalmente por los bienes registrados por el INPC.

#### **3.5.5 PORCENTAJES OBLIGATORIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO**

De acuerdo con el artículo 87 de la LOOTUGS, Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

En los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.

#### **3.5.6 AFECTACIONES**

Con el fin de definir áreas en que el régimen de edificación del cantón no es aplicable se instituye la herramienta de afectaciones con el fin de determinar aquellas porciones de suelo que no pueden ser ocupadas. El objetivo de esta herramienta finalmente es precautelar el no desarrollo o la no construcción de aquellas áreas de suelo que son necesarias para salvaguardar la integridad de la vida de las personas y de los bienes en caso de condiciones de riesgo o prever suelos necesarios para ejes viales, o instalación de infraestructura.

El propietario de suelo que edifique sobre estas afectaciones no tendrá derecho a justo pago por expropiación sobre lo construido ilegalmente, asimismo es obligación del propietario de suelo en caso de venta del predio hacer constar en el título de transferencia el gravamen.



### **3.5.6.1 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES**

Con la finalidad de que los ciudadanos cuenten con el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la vida los ciudadanos, entidades e instituciones debemos proteger los espacios y elementos naturales.

Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

- Áreas de Protección Ecológica: son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano. Esto es parques naturales, riberas de ríos, quebradas, laderas, etc.
- Áreas de Valor Paisajístico: son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico; y,
- Elementos Naturales: son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).
- Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos naturales, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específico en cada caso.

Tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, deberá solicitarse autorización del Municipio, el que, a través de su Coordinación de Gestión Ambiental y Riesgos emitirán la respectiva resolución.

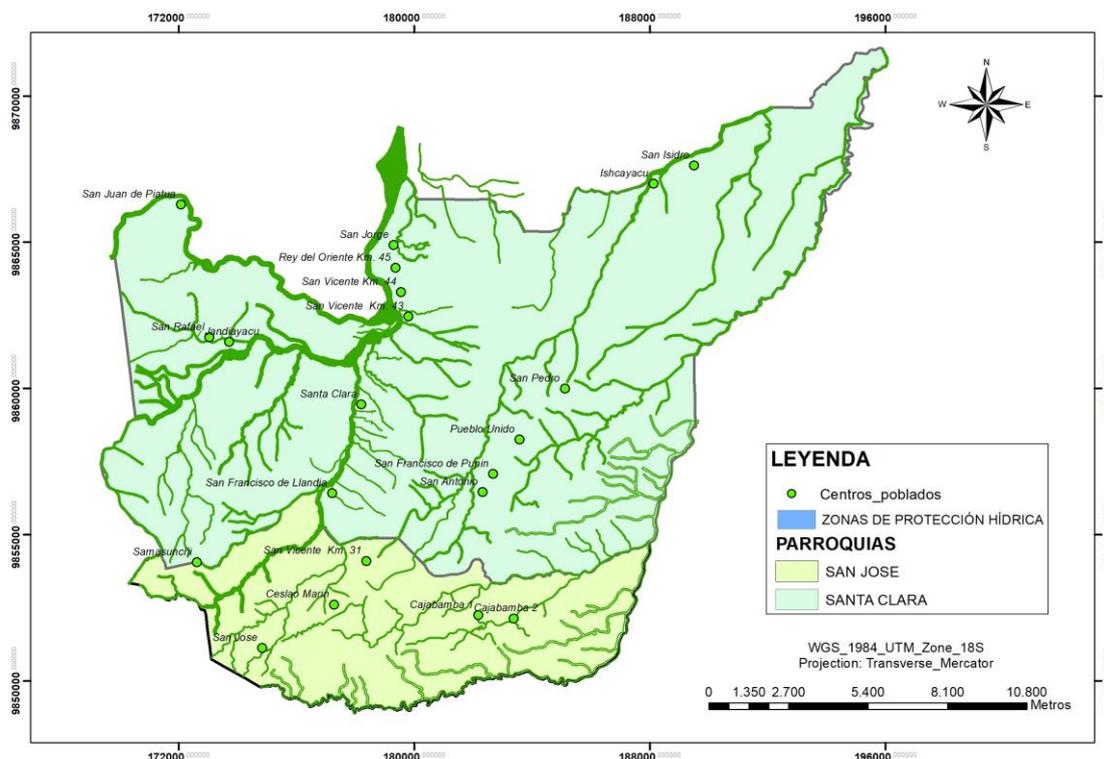
Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales.

### **3.5.6.2 ÁREAS DE AFECTACIÓN POR LAS RIVERAS DE LOS RÍOS DEL CANTÓN**

Constituyen bienes municipales de uso público las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas. Las franjas de protección de los ríos del cantón Santa Clara se determina en el numeral 2.3.1.3 SUELO URBANO DE PROTECCIÓN y 2.3.2.3 SUELO RURAL DE PROTECCIÓN en el apartado de Zonas de Protección Hídrica.

#### **Obras en riberas de ríos y quebradas**

Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al PUGS, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, quebradas y sus lechos y lagunas; 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 numeral serán destruidas a costa del infractor.



**Figura 75: Afectedación por Zonas de protección hídrica**  
 Elaboración: Departamento de Planificación GADMSC  
 Fuente: Catastro Urbano y Rural

### 3.5.6.3 ÁREAS DE AFECTACIÓN POR TUBERÍAS DE ALCANTARILLADO SANITARIO, PLUVIAL Y LADERAS

Cuando un lote se encuentre afectado por el cruce de una tubería de alcantarillado sanitario y pluvial, la franja de protección será de 3 metros, sobre ella no se podrá proyectar ningún tipo de construcción, salvo en los casos que la Coordinación de Servicios Públicos y Pétreos considere que técnicamente es viable. La Coordinación encargada de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal.

Referente a los taludes, cuando un lote limita 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 cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de construcciones.

### 3.5.6.4 ÁREAS DE AFECTACIÓN POR LÍNEAS DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA, OLEODUCTOS, ACUEDUCTOS, POLIDUCTOS Y CANAL DE RIEGO

**Tabla 43: Tipos de afectaciones en el cantón Santa Clara**

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL	TIPO	ÁREA DE PROTECCIÓN
Línea de alta tensión	Especial	Desde el eje 10.00 m a cada lado del eje
Acueducto	Especial	Desde el eje 10.00 m a cada lado del eje
Oleoducto	Especial	Desde el eje 15.00 m a cada lado del eje



Poliductos	Especial	Desde el eje 15.00 m a cada lado del eje
Canal de riego	Especial	Desde el borde 1.5 m a cada lado del eje
Tubería de alcantarillado sanitario y pluvial	Especial	Desde el eje 1.50 m a cada lado del eje

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

**Faja de protección de líneas de alta tensión.** - La imposición de servidumbre sobre los predios en los cuales se construirán las variantes de la línea de transmisión, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley para la Constitución de Gravámenes y Derechos Tendientes a Obras de Electrificación, especialmente según lo mandado en su art. 10 y siguiendo las normas técnicas establecidas para líneas de transmisión de 138kv, cuyos parámetros principales son los siguientes:

-La servidumbre comprenderá una franja de 20 m de ancho, 10 m a cada lado del eje; solamente en la franja central de 5 m, esto es 2.5 m a cada lado del eje de la línea, se autorizará el desbroce y corte total de la vegetación, en los 15 m restantes se permitirán cultivos de hasta 4 m de altura.

-La distancia del punto más bajo de la línea hasta el punto más alto de la vegetación será como mínimo 4.0 m, mientras que la distancia mínima entre el conductor y el suelo, dentro de la franja de servidumbre, será de 8.0 m.

-Las construcciones de viviendas u otro tipo de edificaciones que se realicen en zonas rurales por las que atraviese la Línea de Transmisión, deberán mantener una separación mínima de 7.0m, en sentido horizontal al conductor más cercano hacia cualquier punto accesible o no accesible de la edificación.

-No se permitirá ningún tipo de construcción y/o vivienda dentro de la franja de servidumbre, si existiera alguna, esta deberá ser reubicada.

### 3.5.6.5 ÁREAS DE AFECTACIÓN POR VÍAS Y TRANSPORTE

Los derechos de vías establecidos en el PUGS respecto al Sistema Vial deberán ser respetados de acuerdo a la siguiente tabla:

**Tabla 44: Derechos de vías rurales**

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	VÍAS	FAJA DE PROTECCIÓN (medidos desde el eje de vía)
CORREDORES ESTRATÉGICOS	Arterial Principal (E45)	<ul style="list-style-type: none"> <li>PUYO-TENA</li> </ul>	25 metros
CORREDORES SECUNDARIOS	Colectoras Rurales	VÍAS DE CONEXIÓN RURAL SEGUNDO ORDEN Vías de conexión interna fuera de las arteriales principal <ul style="list-style-type: none"> <li>Ishkayacu-San Isidro</li> <li>Límite provincial- Simón Bolívar</li> <li>E45 (km. 48)-Sector Velasco Ibarra-San Jorge</li> <li>E45(KM 43)-Guaguayacu-vía San Fco. Punín</li> <li>Sector 20 de Abril – San Juan de Piatúa-E45(km42)</li> <li>Sector 4 de Agosto – San Rafael-E45(km42)</li> <li>Chontayacu – Jandiayacu-E45(km42)</li> <li>Santa Clara – Sector Chapala</li> </ul>	15 metros



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• E45 (km 37) – San Fco. de Llandia – Puente sobre el río Llandia</li> <li>• E45 (km 35) – San Fco. Punín – Pueblo Unido – San Pedro</li> <li>• San Fco. Punín – San Cristóbal</li> <li>• San Fco. Punín – San Antonio – Jatun Atahualpa – E45 (km 33)</li> <li>• San Vicente (km 31) – Cajabamba 1 – Cajabamba 2 – Río Arajuno</li> <li>• San Vicente (km 31) – Límite cantonal (vía La Mariscal)</li> <li>• Ceslao María – Cajabamba 1</li> <li>• San José – sector San José 2</li> <li>• San José – vía al río Llandia</li> <li>• Samasunchi – Límite cantonal</li> </ul>	
OTROS CAMINOS	Locales rurales	Otros caminos vecinales y ramales	10 metros

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

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 mínimo establecido en cada PIT. 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.

### 3.6 SECTORES SUJETOS A DECLARATORIA DE REGULACIÓN PRIORITARIA

En el cantón Santa Clara existen asentamientos 21 asentamientos humanos de los cuales, 19 de ellos se encuentran declarados como zonas urbanas mediante Ordenanza, el 23.81% (5A.H.) se encuentran regularizados mientras que el 76.19% (16A.H.) se deben regularizar, pero por problemas de tenencia de tierra, conflictos internos o varios intereses no se puede iniciar con los procesos, a más de esto se suma la deficiente disponibilidad presupuestaria para poder realizar las obras de infraestructura para el cumplimiento de la ley vigente.

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 humanos. 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.

### 3.7 SECTORES SUJETOS A DECLARATORIA DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

El cantón Santa Clara cuenta con un área de terreno según el título de propiedad de 3.00 Has a nombre de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico EP, dicho terreno fue donado por el GAD Municipal de Santa Clara para la ejecución del Plan de Vivienda “Casa para Todos” que constan de 62 de viviendas. El terreno antes mencionado, debido a la planificación y apertura de vías, así como de la línea eléctrica de alta tensión se encuentra dividido en tres partes las mismas que se detallan a continuación:

**Tabla 45: Zonas para viviendas de interés social**

Lote	Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Viviendas proyectadas	Observación
------	-----------	------------------------------	-----------------------	-------------



1	Urbanización "Hna. Guillermina Gavilánez", Barrio Nuevo Amanecer, Calle Jatun Vinillo	13307.37	62	Cuenta con servicios básicos y viviendas ya construidas.
2	Barrio Nuevo Amanecer, Calle Jatun Vinillo	4594.28	-	No cuenta con todos los servicios básicos
3	Barrio Nuevo Amanecer, Calle Jatun Vinillo	4892,47	-	No cuenta con todos los servicios básicos

**Elaboración:** Departamento Planificación GADMSC

### 3.8 SUELOS DE RESERVA

Santa Clara cuenta con un total de 70 predios municipales, productos de fraccionamientos de propiedades privadas, de compras o donaciones, mismos que son destinados para áreas verdes y comunales, áreas de conservación y para dotación de servicios básicos, servirán para la ejecución de proyectos públicos para la generación de nuevos equipamientos necesarios en cada una de las zonas.

**Tabla 46: Suelo de Reserva**

CLAVE CATASTRAL	UBICACION	SUPERFICIE (m2)
160350010113024000	ANTIGUA VIA PUYO - TENA	5376,70
160350010129008000	AV. 2 DE ENERO	346,07
160350010134010000	VIA A LA UNIDAD CAMILO HUATATOCA	704,23
160350010140008000	CALLE 06	344,30
160350010150014000	JATUN VINILLO	247,45
160350010155011000	PIATUA	204,30
160350010164014000	AV. 2 DE ENERO	2887,23
160350010202007000	CIUADADELA 25 DE NOVIEMBRE	1344,51
160350010209006000	CERRO CASCABEL	1541,10
160350010212007000	LOTIZACION AGUIRRE	1253,66
160350010213001000	LLANGANATES	694,94
160350010214001000	RIO PIATUA	1067,30
160350010215001000	JATUN VINILLO	421,77
160350010215002000	RIO PIATUA	402,84
160350010217008000	JATUN VINILLO	635,60
160350010218003000	JATUN VINILLO	34560,89
160350010221001000	JATUN VINILLO	4560,39
160350010221003000	JATUN VINILLO	1021,58
160350010226001000	FERNANDO BATALLAS	9502,76
160350010227001000	JATUN VINILLO	5900,00
160350010227002000	CHAPALA	2464,59
160350010228005000	LLANGANATES	419,85
160350010228012000	RIO PIATUA	353,96
160350010228016000	LLANGANATES	110,57
160350010232003000	CHAPALA	1440,36
160350010234007000	PASTAZA	993,03
160350010235002000	JATUN VINILLO	231,40
160350010247005000	JATUN VINILLO	645,55
160350010254001000	JUAN CONSTANTE	5700,00
160350010257005000	JATUN VINILLO	652,20
160350010259001000	JUAN CONSTANTE	385,04
160350010260001000	LLANGANATES	252,70
160350010261002000	LOTIZACION JORGE PAREDES	1944,01
160350010305016000	AV. 2 DE ENERO	2250,00
160350050202002000	ESTADIO SAN FRANCISCO DEL LLANDIA	16615,99
160350080102001000	CALLE 5 Y CALLE PRINCIPAL	750,00
160350080104004000	CALLE PRINCIPAL Y CALLE 3	415,31



160350080105003000	CALLE PRINCIPAL Y CALLE 2	414,67
160350080106007000	CALLE PRINCIPAL Y CALLE 1	387,60
160350080112001000	CALLE B	13782,27
160350080139001000	S/N	5188,60
160350080161003000	FRACCIONAMIENTO CIRO GOMEZ	1398,67
160350080211012000	PRINCIPAL	50015,78
160350080218005000	CALLE A	10016,55
160350510101140000	LOTE NO 07A	3541,00
160350510101147000	AGUAS RESIDUALES	7000,00
160350510102068000	14A	44900,00
160350510102077000	LOTE NO 16A CHAMBIRA	65000,00
160350510102079000	LOTE NO. 08A	137200,00
160350510102104000	LOTE NO 19B	186600,00
160350510102107000	LOTE 20A -- PROTECCION CHAMBIRA	197000,00
160350510102226000	PLANTA DE TRATAMIENTO AGUA POTABLE TZAMASUNCHI	4800,00
160350510102227000	LOTE N° 1B	1600,00
160350510201059000	27J	31200,00
160350510201191000	LOTE NO 06 MANZANA B1	2900,00
160350510201316000	TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	3000,00
160350510201684000	01A- ALCANTARILLADO SANITARIO	1250,00
160350510301001000	PLANTA DE TRATAMIENTO AGUA POTABLE	2500,00
160350510302002000	CAPTACION DE AGUA POTABLE ISHCAYACU	2500,00
160350510302003000	CAPTACION N° 02	2500,00
160351510102080000	CHAMBIRA - LOTE NO 12B	87900,00
160351510102092000	CHAMBIRA - LOTE NO 13	32300,00
160351510102120000	CHAMBIRA - LOTE NO 17B	45000,00
160351510102125000	CHAMBIRA - LOTE 18B	55000,00
160351510202080000	KM. 25 VIA PUYO TENA	7100,00
160351510202243000	AREA VERDE	38700,00
160351520203002000	CALLE SI NOMBRE	8100,00
160351520207005000	VIA A LAS COLONIAS --	2800,00
160351520210002000	VIA PUYO TENA	5099,00
160351540110018000	S/N	5397,00

Elaboración: Departamento Planificación GADMSC

### 3.9 SECTORES SUJETOS A LA APLICACIÓN DE 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. Estos instrumentos permiten aclarar el componente estructurante del PUGS.

Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal por el órgano legislativo del GADM Santa Clara.

La instancia técnica municipal de planificación (Dirección de Planificación) elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

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 del cantón Santa Clara.



#### **4. HERRAMIENTAS DE GESTIÓN**

De conformidad con el artículo 47 de la LOOTUGS, las herramientas de gestión constituyen instrumentos técnicos y jurídicos 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. La gestión del suelo se realizará a través de:

- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

De manera general, las herramientas de gestión destacan su aporte para su aplicación en el suelo urbano a fin de financiar los Grandes Proyectos Urbanos (GPU) y disminuir el déficit de suelo para la dotación de equipamientos y espacio público en los perímetros urbanos consolidados. No obstante, su aplicación puede resultar útil en el suelo rural de producción con herramientas que al GAD Municipal le permitan realizar la adquisición de suelos para la protección de fuentes hídricas, o herramientas que desincentiven la urbanización y a la vez incentiven proyectos sustentables. Seguidamente se describen los instrumentos y herramientas a utilizar.

##### **4.1 DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS**

Este instrumento es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión de suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas, dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Las cargas son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los beneficios se consideran a 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 el PUGS y sus instrumentos complementarios.

##### **4.1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Según el Art. 49 de la LOOTUGS, las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que las 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, 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.



**Alcance.** La unidad de actuación urbanística puede ser planteada en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

- Suelo urbano: consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y en el suelo no consolidado cuando el tratamiento sea mejoramiento integral, consolidación, renovación y/o desarrollo.
- Suelo rural: de expansión urbana en caso de existir dentro del PUGS o de un Plan Parcial que las delimite y transforme este suelo rural a urbano. No puede ser desarrollada solo para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

## **PROCESO**

El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística supone la existencia de acto legislativo local sea plan parcial o PUGS que las delimite, establezca la red vial, distribución de espacios verdes y comunales, desarrolle la norma urbanística del sector o zona, y contemple las condiciones generales para el reparto de cargas y beneficios de los propietarios del suelo.

Posteriormente de ser aprobada, se deberá extender un solo acto administrativo del alcalde para la habilitación de suelo (licencia de urbanización) por cada unidad de suelo resultante del plan parcial en la que debe además contemplarse la transferencia de las áreas de cesión vías, zonas verdes y porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

La unidad de actuación urbanística implica la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, es decir en caso de implementación de un piso o cambio de suelo de residencial al mixto (cambios que no transgredan la norma establecida o altere el entorno urbano donde se implanta como incremento de más de un piso o cambios de suelo de alto impacto afectando la planificación general) así como la determinación de las obligaciones que les corresponden como: áreas de cesión para viales, áreas verdes y las demás que fueren necesarias, en esta fase del proceso deberá calcularse los beneficios y los costes que suponen los procesos de urbanización para establecer los repartos necesarios y las herramientas complementarias que se utilizarán para estos efectos como: Reajuste de suelo, Concesión onerosa de derechos etc.

Para esta etapa los propietarios del suelo o el municipio deberán presentar un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.

## **4.2 INTERVENCIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA Y ESTRUCTURA PREDIAL**

El artículo 54 de la LOOTUGS, define que estos instrumentos son aquellos que permiten intervenir la morfología y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. A continuación, se detalla los instrumentos que pueden utilizarse en el suelo urbano y rural, en este último se aplicará el instrumento de reajustes de terrenos.

### **4.2.1 REAJUSTE DE TERRENOS**

De conformidad con el artículo 55 de la LOOTUGS, “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 planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.”

El objetivo del reajuste de suelo es recuperar las estructuras parcelarias globales, evitando áreas verdes fragmentadas y zonas con sistemas viales discontinuos, lo que permitirá que con un planeamiento responsable y eficiente se obtengan procesos de urbanización más eficaces y sostenibles.

Puede ser aplicado en:

- Suelo urbano y rural de expansión urbana: para el suelo no consolidado o de desarrollo que requiera de actuaciones urbanísticas para mejorar el estado actual de varias lotizaciones o desmembraciones existentes, esto previo un plan parcial.
- Suelo rural se podrá aplicar en los asentamientos humanos concentrados emplazados en el suelo rural de producción.
- No se puede hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

Como se mencionó anteriormente el proceso de reajuste de terrenos debe estar dentro de una unidad de actuación legalmente definida en un plan parcial o en el PUGS, dentro de esta Unidad se procederá como primer paso la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.

Una vez obtenida la integración se solicitará al ejecutivo del GAD Municipal proceder con el acto administrativo de subdivisión la misma que deberá contener las determinaciones del reparto de las cargas y beneficios que supone la unidad de actuación y dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los predios nuevos resultantes del reajuste.

Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GAD Municipal, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

#### **PROCESO:**

Este instrumento se podrá aplicar en los asentamientos humanos concentrados emplazados en el suelo rural de producción.

La iniciativa podrá ser pública o privada y su motivación será:

- Cuando existan trazados viales ineficientes
- Cuando se determinen franjas de predios, en los que por sus dimensiones no se pueda permitir la construcción
- Cuando la configuración espacial de los predios sea irregular y obstaculicen el aprovechamiento óptimo del suelo.
- Cuando se requiera una reconfiguración espacial para la dotación de espacio público

El reajuste de terrenos se realizará cumpliendo lo siguiente:

- El mejoramiento de un trazado vial integral, mínimo de una manzana. La vialidad priorizará al peatón sobre el vehículo.



- La configuración espacial mínimo de una manzana
- Garantizará la distribución equitativa en cada uno de los copropietarios, para lo cual previo a la propuesta se requerirá un levantamiento de la situación actual.
- Cuando la distribución espacial, no se pueda realizar en los mismos porcentajes previos a la intervención, el copropietario afectado podrá ser beneficiado en derechos de edificabilidad.
- Se garantizará la participación de todos los copropietarios evitando el desplazamiento y la gentrificación.
- Cuando la iniciativa sea privada, podrá ser únicamente por un propietario del área a intervenir. El mismo deberá cumplir con la aceptación de al menos del 51% de los propietarios, o que su propiedad represente al menos el 51% del área a intervenir.
- Garantizará el beneficio de todos los copropietarios.

Una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de reajuste de terrenos es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

- La transferencia de dominio a la administración municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos, que hayan sido propuestos en el proyecto
- El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, de darse, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil.
- Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

#### **4.2.2 INTEGRACIÓN INMOBILIARIA**

De acuerdo con lo establecido en la LOOTUGS 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 beneficios, en el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicara lo dispuesto en el COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GADM podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

El objetivo de la integración parcelaria es el englobe de dos o más predios adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD.



En el caso que la integración sea parte de una unidad de actuación urbanística deberá haberse aprobado y delimitado previamente, luego se deberá realizar el trámite contemplado en el artículo 483 del COOTAD e inscribir en el catastro la escritura de unificación. Si no estuviere dentro de una unidad de actuación urbana la integración que se pretende hacer bastará cumplir con el requisito del art. 483 mencionado.

#### **4.2.3 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.

La cooperación entre partícipes tiene como finalidad garantizar que varios propietarios de suelo se pongan de acuerdo para la implementación de la ubicación de áreas verdes en procesos de subdivisión individual que han sido definidos por el planeamiento sin que esto tenga que suponer procesos de plan parcial o unidades de actuación urbanística. Podrá darse en casos:

-Generación de espacios para áreas verdes y comunales en manzanas en proceso de desarrollo donde se requieran espacios comunitarios de acceso público para el cumplimiento de los estándares establecidos en el PUGS.

-Integración de bloques constructivos (máximo de cuatro lotes y mínimo dos lotes con un área edificada de ocupación máximo del 75% o de acuerdo con el requerimiento de cada PIT podrá variar en menos este porcentaje).

En el suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales.

La Cooperación entre partícipes se dará por iniciativa propia y se desarrollará mediante escritura pública para legalización del proceso.

#### **4.3 REGULACIÓN DEL MERCADO DE SUELO**

El artículo 60 de la LOOTUG, establece que son aquellos instrumentos que establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Los instrumentos a ser aplicados son:

- Derecho de adquisición preferente
- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- Declaración de zona de interés social
- Anuncio del proyecto
- Afectaciones
- Derecho de superficie
- Bancos de suelo

##### **4.3.1 DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

De acuerdo con el artículo 61 de la LOOTUGS, es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal de Santa Clara 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 viviendas de interés social, en predios que no puedan ser adquiridos mediante procesos de expropiación. Si un inmueble fuere afectado con esta



herramienta, el propietario del suelo en caso de intención de venta deberá considerar al municipio como comprador preferente.

Esta facultad reconocida a favor del GADM permitirá adquirir aquellos predios identificados a través de la planificación con los propósitos:

- En el suelo urbano y rural de expansión: para futuras construcciones de vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
- En el suelo rural el propósito será propiciar la protección y conservación del suelo rural.

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.

Serán sujetos del derecho de adquisición preferente, aquellos predios que el GAD Municipal, mediante ordenanza determine como necesarios para el desarrollo de la planificación, como, por ejemplo, con fines turísticos, para construcción de infraestructura, dotación de equipamientos y proyectos de desarrollo de vivienda de interés social, para áreas de protección hídrica (fuentes de agua para consumo), disposición de residuos sólidos. Para ello el Registro de la Propiedad, en la compra-venta de bienes inmuebles rurales entre particulares, solicitará el certificado por parte de la Dirección de Planificación, en que se señale si el predio corresponde o no a los inventariados como parte de esta herramienta. En el presupuesto del GAD Municipal, se destinará una partida presupuestaria para la adquisición de estos predios; y mediante la planificación se identificará aquellos que sean sujetos del derecho de adquisición preferente.

Previo a la adquisición de la propiedad, la dirección financiera emitirá la partida presupuestaria de disponibilidad de fondos para la compra del bien inmueble. El precio será de acuerdo al avalúo catastral. En caso de no disponer de fondos, la compra-venta podrá continuar entre particulares.

#### **4.3.2 DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

De acuerdo con el artículo 64 de la LOOTUGS, el GAD Municipal en el PUGS, planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinará zonas o predios localizados en el área urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán utilizados 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. Si hubiere incumplimiento la municipalidad podrá dictar un proceso de enajenación forzosa del predio mediante la modalidad de subasta pública.

Esta herramienta procede cuando existen propietarios con varios predios que no han desarrollado con edificación sus predios en áreas urbanas definidas, lo que viene causando fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo.

Esta herramienta puede ser aplicada en suelo urbano consolidado y no consolidado.

El Municipio motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario de acuerdo a lo establecido en la ley.

Transcurrido el plazo concedido que será contado desde la notificación en debida forma al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este



efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el Municipio, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

#### **PROCESO**

- Determinar en el catastro los predios de propiedad privada en los que no existen construcción.
- Planificación y determinación de las zonas que requieren declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
- Justificación de las zonas determinadas por la dirección de Planificación considerando proyectos a implementarse.
- Notificación a los propietarios, estableciendo los plazos y sanciones en caso de no cumplimiento.
- Ejecución de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.

#### **4.3.3 DECLARACIÓN DE ZONA DE INTERÉS SOCIAL**

El GAD Municipal establecerá en el PUGS o planes complementarios, 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 encuentran en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Municipal del cantón Santa Clara 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.

Los asentamientos humanos precarios que se producen en la periferia urbana pueden optar por esta herramienta para asignación de usos y aprovechamientos en los cuales pueda desarrollarse la vivienda social con mejores condiciones.

Al prever zonas especiales de interés social en el PUGS o en sus planes complementarios, se pueden utilizar además las herramientas que proporcionan la LOOTUGS y el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos.

#### **4.3.4 ANUNCIO DEL PROYECTO**

Para evitar la especulación del suelo producido por una parte por las obras que realiza el estado y por otra los cambios de normativa que aumentan los aprovechamientos e índices de construcción de los predios particulares; y por ende al problema de acceso a la vivienda. De acuerdo al artículo 66 de la LOOTUGS el anuncio del proyecto determina ciertas condiciones que deben establecerse para la ejecución de un proyecto de carácter público y que la ley permite establecerlas:

- 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 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 diarios o medios de influencia donde se localizará la obra, en la página web y/o electrónica de



la institución y será notificado al propietario del predio, a la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Santa Clara 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 casos de no concretarse el proyecto, en el plazo antes señalado, el acto administrativo quedara de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a las dependencias antes detalladas y a los propietarios de los predios afectados.

La aplicación de esta herramienta puede ser adoptada por los otros niveles de gobierno que ejecuten obra pública

#### **4.3.5 AFECTACIONES**

De conformidad con el artículo 67 de la LOOTUGS, Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

En el plan de usos y gestión del suelo del cantón Santa Clara, se determinan como afecciones las determinadas en la ley nacional y que son:

- El derecho de vía en la red vial estatal, es decir, se pueden construir cerramientos a partir de los 25.00 m del eje vial, y 5.00 m adicionales para edificar construcciones, es decir 30.00 m desde el eje vial.
- El derecho de vía en la red provincial, se ha determinado en conjunto con el GAD Provincial, regular sobre las afectaciones viales establecidas en el punto 3.5.6.5 de las afectaciones en el PUGS, y lo regulado en cada PIT para edificar construcciones.
- En el suelo urbano y rural las franjas de protección en la red de alta tensión serán de 10.00 m desde el eje de la vía.
- En el suelo urbano y rural, las zonas de protección hídrica serán de acuerdo a los detallado en el PUGS dependiendo la categoría del río.
- En el suelo urbano y rural las franjas de protección en la línea de oleoducto serán de 15.00 m desde el eje de la vía.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no serán reconocidas al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones limitan la construcción en el suelo rural de producción y protección, mientras que prohíbe el fraccionamiento en los suelos rurales de protección.

#### **4.3.6 DERECHO DE SUPERFICIE**

El artículo 69 de la LOOTUGS define el derecho de superficie como la facultad que el GAD Municipal transfiere a favor de un tercero para producir 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 constara 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 los siguientes casos:

- En suelos declarados de regularización prioritaria
- En suelos destinados a vivienda de interés social
- En suelo rural con fines de producción o turismo. En este caso el interesado deberá proponer una actividad económica regularizada en el Servicio de Rentas Internas y un plan de la actividad.

El contrato tendrá:

- Tiempo de vigencia
- Actividad a desarrollarse
- Área sujeta del derecho de superficie, parcial o total
- Sucesión del derecho a los herederos en caso de muerte del titular

Las construcciones que se ejecuten, una vez concluida la vigencia pasaran al dominio del GAD Municipal. Se establece un cobro anual del 10% sobre las utilidades de la actividad generada.

#### **4.3.7 BANCOS DE SUELO**

Con el fin de regular el mercado de suelo y tener una reserva para vivienda de interés social, equipamiento, infraestructura o cualquier otra necesidad que implique un interés social, los Municipios de más de cincuenta mil habitantes tienen la obligación de constituir Bancos de suelo, que son bienes inmuebles municipales de dominio privado.

Esta facultad se extiende al Estado Central por medio del rector de la política de hábitat y vivienda actualmente Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los bienes que formen parte del Banco de Suelos son imprescriptibles. Los municipios pueden 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. No podrán ser adjudicados en Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Será aplicado para el suelo urbano y rural de expansión urbana (en caso de existir).

Para su procedimiento:

- El GAD Municipal establecerá dentro de su registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública y que sean de una superficie igual o mayor a 5000.00 m<sup>2</sup> superficie considerada para implementación de equipamientos.

#### **4.4 FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO**

De acuerdo al artículo 71 de la LOOTUGS, los 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, particularmente cuando:

- Se transforma el suelo rural en urbano
- Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- Se modifican los usos del suelo.



- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo

Para el suelo rural de producción aplicara la concesión onerosa de derechos por mayor aprovechamiento del suelo.

#### **4.4.1 CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

De conformidad con el artículo 72 de la LOOTUGS, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y el desarrollo en general, el GAD Municipal utilizará la concesión onerosa de derechos por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

### **SUELO URBANO**

#### **Cambio de suelo rural a urbano o de expansión urbana a urbana**

Podrá realizarse en caso de cumplir con lo establecido dentro del PUGS para el cambio de categoría y también se determinará:

- Establecer el área de influencia
- Se requiere certificación del MAG para el cambio
- Debe estar junto al área urbana o de expansión urbana (en caso de cambio de suelo rural a expansión urbana) siempre y cuando el PIT contiguo tenga una consolidación del 80% en ocupación y dotación de los servicios básicos.
- Determinar que exista la factibilidad de servicios básicos por parte de las empresas y departamentos encargados.

#### **Pago:**

- El 5 % del avalúo predial

#### **Cambio de uso de suelo en el área urbana**

Se podrá realizar el cambio de uso de suelo en el área urbana siempre que se cumplan las siguientes condicionantes:

- El cambio de uso de suelo se podrá dar únicamente cuando se presente la necesidad demanda o se presente una saturación del uso determinado.
- Puede cambiarse solo en el suelo residencial debido a que pertenece mayoritariamente al suelo urbano no consolidado, no se puede modificar en la parte céntrica (suelo urbano consolidado) ni el suelo de protección.
- Los que no pueden pedir cambio de uso son bares, centros de tolerancia e industrial en la zona urbana.

#### **Pago:**

- Varía de acuerdo al uso de suelo que se va a permitir, el 5% del avalúo predial
- Porcentaje relacionado al factor por usos de suelo, el 5% del avalúo predial

#### **Autorización de mayor aprovechamiento**

Se podrá realizar en casos determinados dentro de las normas de aprovechamiento de suelo urbano, donde el propietario deberá entregar al GAD Municipal un porcentaje correspondiente al mayor aprovechamiento, el 5% del avalúo predial

#### **Pago:**

- De acuerdo al avalúo predial en relación a los m<sup>2</sup> que vaya a construir dentro de lo que le permite el índice de edificabilidad máxima, el 5% del avalúo predial



## **SUELO RURAL**

Esta mayor autorización aplicará para los proyectos turísticos, o viviendas que sobrepasen el COS y COS Total. Son sujetos de este instrumento los siguientes PIT.

- Manejo forestal Sustentable en tierras transformadas SR-P-04
- Promoción de sistemas agropecuarios sostenibles SR-P-05

A pesar de la concesión onerosa de derechos, los proyectos turísticos no podar superar el 30% del COS y el 60% del COS Total, mientras que los proyectos de vivienda no superar el doble de COS y COS total establecido para el PIT. El valor a pagar se calculará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VP = AAC \times VC \times PM$$

En donde;

VP = Valor a pagar

AAC = Área adicional a construir

PM = Participación municipal, que para todos los casos será 0.10 (10%)

Los promotores podrán beneficiarse de exoneración o rebajas en los siguientes casos:

Rebaja del 50% cuando el proyecto sea construido al menos el 50% con principios de bioconstrucción.

Exoneración total cuando el proyecto sea construido el 100% con principios de bioconstrucción.

### **4.5 GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTO HUMANOS DE HECHO**

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

#### **4.5.1 DECLARACIÓN DE REGULACIÓN PRIORITARIA**

Esta herramienta tiene como objetivo brindar una alternativa jurídica a la legalización urgente de los asentamientos precarios sobre los cuales las personas que están asentadas no poseen la propiedad de las mismas o han sido víctimas de procesos de fraude o tráfico de tierras. Esta herramienta debe articularse con otras como la partición administrativa y la expropiación forzosa establecidas en el COOTAD.

Se aplicará en el suelo urbano y rural de expansión urbana, exceptuando el suelo de protección, determinando las zonas de Interés Social.

#### **Para el procedimiento:**

En el PUGS o sus planes complementarios dentro del componente urbanístico se hará constar las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para esta determinación el ejecutivo del cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

- Identificación de beneficiarios,
- Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad de servicios de infraestructura y servicios básicos.



- No estar en zonas de riesgos
- No tener conflicto con áreas naturales y culturales

Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se podrá aplicar sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

#### **4.6 OTRAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN**

Si bien no están establecidas en el articulado de la LOOTUGS, por la importancia de conservación a través de incentivos, el GAD municipal puede fomentar la transformación de suelo de producción a suelo de protección, mediante compensación de tributos. La iniciativa puede ser pública y privada y pueden acceder todos los propietarios en suelo rural de producción. El GAD municipal exonerará de la siguiente manera:

50% en el pago del impuesto predial de la propiedad que ingresa al programa.

25% en el pago de servicio de agua potable, de un predio que el mismo usuario sea propietario en suelo urbano

Forman parte de esta transformación los nuevos propietarios que ingresen al programa Socio Bosque, los mismos que se ajustaran a los incentivos ya establecidos por la autoridad competente.

Los predios que realicen este proceso se acogerán a las determinantes del PIT SR-C-04 y el GAD Municipal actualizará la delimitación de los PIT.

### **5. FLUJOS DE PROCESO**

Los procesos de planificación, a más de regular el suelo y sus actividades, conllevan procesos de socialización permanente y de coyuntura interinstitucional que permita canalizar de forma acertada la planificación articulada. Si bien la planificación en su eje estructurante no se debe modificar, las actividades en el suelo son dinámicas y requieren respuestas permanentes, por lo que se plantean los procesos para el manejo del territorio interinstitucional entre el GAD Municipal del Cantón Santa Clara y los entes rectores, el MAG en el suelo rural de producción, y el MAATE en el suelo rural de protección.

#### **5.1 PROCESOS CON EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**

Al ser el MAG el ente rector de la gestión del suelo rural en materia de producción, de acuerdo al artículo 3 del Decreto Supremo 162 CREACION DE MINISTERIOS DE AGRICULTURA Y DE INDUSTRIAS, publicado en el Registro Oficial 253 del 23 de febrero de 1973 y de conformidad con el artículo 113 de la LEY ORGANICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, publicada en el Registro Oficial Suplemento 711 de 14 de marzo de 2016; será esta institución la que emitirá la certificación para la transformación del suelo rural a suelo urbano o de expansión urbana. Por esta razón es necesario regular estos procesos para un flujo adecuado.

Los procesos de transformación del suelo rural a urbano o de expansión urbana se puede dar bajo dos consideraciones, regularización de asentamientos humanos, o delimitación de nuevas áreas para relocalización de asentamientos humanos o nuevos centros poblados.



Independientemente de la información solicitada por el ente rector, el GAD Municipal, a través de la dirección de planificación, debe preparar la siguiente información;

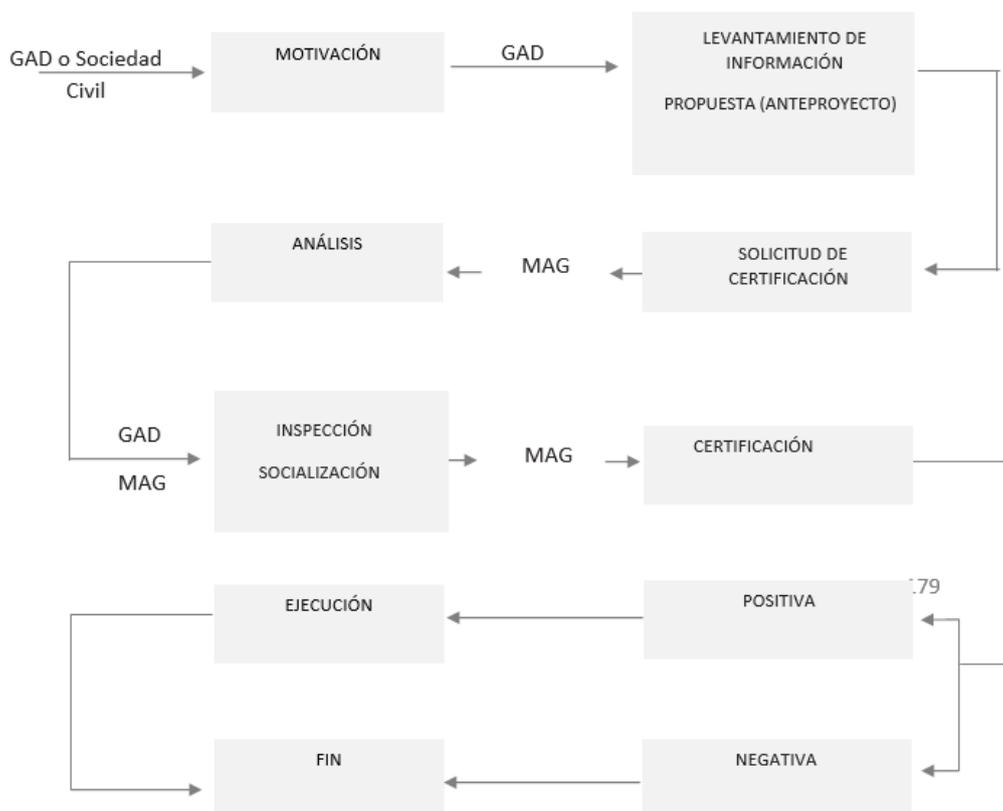
- Regularización de asentamientos humanos de hecho
- Área del asentamiento humano
- Configuración espacial actual
- Número de familias
- Dotación y cobertura de servicios básicos
- Propuesta de replanificación
- Relocalización de asentamientos humanos por riesgo
- Área a ser intervenida
- Análisis del riesgo
- Análisis de viabilidad y factibilidad de servicios básicos
- Propuesta de planificación
- Incremento del suelo urbano o suelo de expansión urbano
- Análisis que indique que el suelo urbano actual ha sido consolidado al menos en un 80%, es decir que la vacancia del suelo disponible no supera el 20%
- Análisis de factibilidad técnica y económica de la extensión y dotación de servicios básicos
- Propuesta de planificación que incluya la densidad poblacional y el modelo de gestión.

Independiente de la razón de solicitud, se plantea el siguiente proceso a seguir:

- Inicio de proceso mediante motivación del GAD o de la sociedad civil
- Levantamiento de información y realización de propuesta (anteproyecto) por parte del GAD
- Solicitud de certificación al Ente Rector
- Análisis de la propuesta por parte del Ente Rector
- Inspecciones y socializaciones entre el GAD y Ente Rector
- Emisión de certificación
- Desarrollo de la propuesta

La presentación del anteproyecto incluirá:

- Levantamiento de área a ser regularizada
- Estado actual del asentamiento no regularizado
- Propuesta de regularización con cuadro de áreas que incluya, área útil para viviendas, equipamientos y vías.



**Figura 76:** Flujo de procesos entre el GAD Municipal y el MAG  
**Elaboración:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

## 5.2 PROCESOS CON EL MINISTERIO DE AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA DEL ECUADOR

De conformidad con el artículo 23 del Código Orgánico Ambiental, al Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica le corresponde la rectoría, planificación, regulación, control, gestión y coordinación del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental, mientras que de acuerdo al artículo 136 del COOTAD, Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados provinciales gobernar, dirigir, ordenar, disponer, u organizar la gestión ambiental, la defensoría del ambiente y la naturaleza, en el ámbito de su territorio. Por su parte, corresponde a los GAD Municipales la regulación del uso del suelo y el control de las construcciones en su circunscripción.

De conformidad con las competencias exclusivas y concurrentes, los procesos a articular entre el GAD Municipal y el MAATE, son los siguientes,

- a) **Construcciones en áreas de protección**
- b) **Proyectos e infraestructura de gestión integral de desechos**

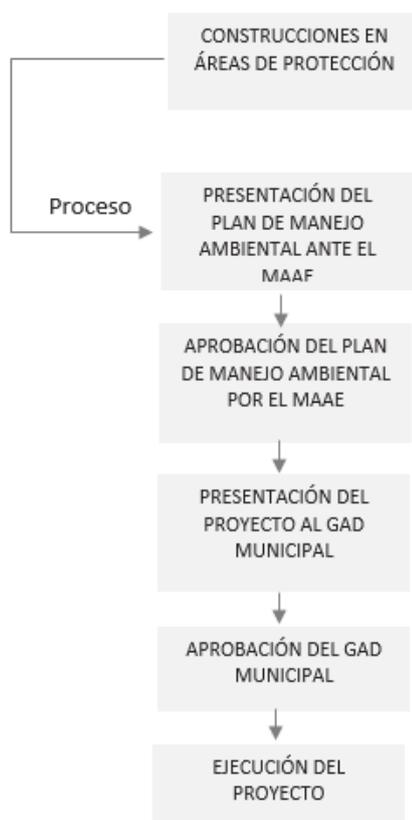
### 5.1.1 Construcciones en áreas de protección

Al existir propietarios particulares sobre suelos con categoría de protección, las políticas de prohibición no son efectivas, puesto que los propietarios requieren generar ingresos para su subsistencia. Si bien en estos suelos se permiten actividades vinculadas a la conservación y recuperación, éstas requieren la construcción de infraestructura o vivienda temporal, o a su vez por su vocación se pueden desarrollar actividades turísticas que requieren una infraestructura particular.



Cuando exista el interés de un público o privado de desarrollar un proyecto de construcción en los suelos de protección, el interesado realizará un Plan de Manejo Ambiental que será aprobado por el MAATE, previo a la obtención del permiso municipal, proceso que se llevara de la siguiente manera,

- Presentación del Plan de Manejo Ambiental ante el MAATE
- Aprobación del Plan de Manejo Ambiental por el MAATE
- Presentación del proyecto al GAD Municipal
- Aprobación del GAD Municipal
- Ejecución del proyecto



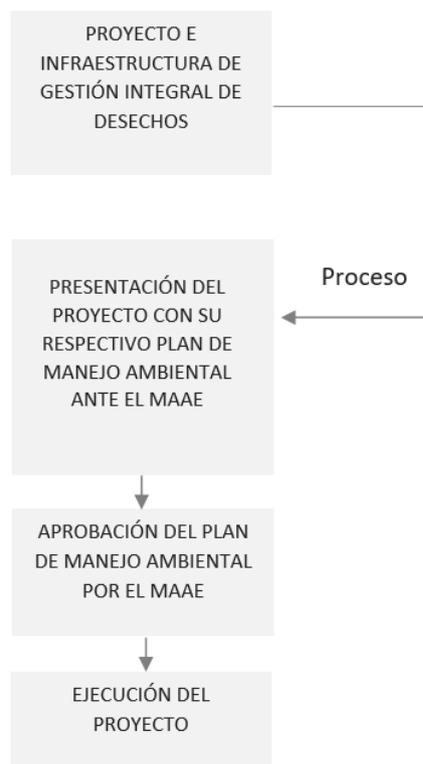
**Figura 77:** Flujo de proceso para la construcción de edificaciones en el suelo rural de protección  
**Elaboración:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

### 5.1.2 Proyectos de infraestructura de gestión integral de desechos

Esta responsabilidad le compete al GAD Municipal, debiendo cumplir lo establecido por el ente rector y el marco legal vigente. Al existir la necesidad de adecuaciones o nuevos proyectos de infraestructura para la gestión integral de desechos, se seguirá el siguiente proceso.

- Presentación del proyecto con su respectivo Plan de Manejo Ambiental ante el MAATE
- Aprobación del Plan de Manejo Ambiental por el MAATE
- Ejecución del proyecto

**Gráfico 03:** Flujo de proceso para la construcción de proyectos de infraestructura de gestión integral de desechos



**Figura 78:** Flujo de proceso para la construcción de proyectos de infraestructura de gestión integral de desechos  
**Elaboración:** PROAmazonía, Consorcio Centro, GAD Santa Clara, 2020

## 6. BIBLIOGRAFÍA

- Pauta, F. 2018. La Ordenación Territorial y Urbanística: Un camino para su aplicación en el Ecuador. Cuenca, Ecuador.
- Martínez, C. y M. Robles. 2018. Lineamientos para fortalecer la gestión del patrimonio natural en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Ministerio del Ambiente, Conservación Internacional Ecuador y The Nature Conservancy. Quito, Ecuador.
- AME (2019). Planes de uso y gestión del suelo – PUGS- Herramientas orientativas para su formulación.
- Gaviria, D. A. O. (2018). GUÍA PRÁCTICA PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO. Guía Práctica Para La Formulación De Planes De Uso y Gestión de Suelo.
- Constitución del Ecuador (2008).
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (2016).
- Reglamento a Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2017)
- Código Orgánico del Ambiente (2017)
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010)
- Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua (2014)
- Lattes, Alfredo. (2001). Población urbana y urbanización en América Latina. Quito: FLACSO-Ecuador.



## **ANEXO: REGULACIÓN DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE SANTA CLARA**



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CLARA



## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. NORMAS ADMINISTRATIVAS</b>	<b>5</b>
<b>1.1 REGISTRO MUNICIPAL DE PROFESIONALES</b>	<b>5</b>
1.1.1 RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL	5
1.1.2 REQUISITOS DEL REGISTRO PROFESIONAL	6
1.1.3 VIGENCIA DEL REGISTRO PROFESIONAL	6
<b>2. NORMAS GENERALES SOBRE EL TEJIDO URBANO.</b>	<b>6</b>
<b>2.1 ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS</b>	<b>6</b>
2.1.1 ESPACIO URBANO	6
FUNCIONES DEL ESPACIO URBANO	7
2.1.2 PATIOS AUXILIARES	7
2.1.3 NORMAS COMUNES A TODAS LAS ÁREAS DESCUBIERTAS	8
<b>2.2 EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (CONTÍNUA)</b>	<b>8</b>
2.2.1 CONDICIONES GENERALES	8
2.2.2 RELACIÓN ENTRE ALTURA Y SEPARACIÓN DE PARAMENTOS	8
2.2.3 LÍNEA DE FRENTE INTERNO	9
2.2.4 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE	9
2.2.5 PERFIL EDIFICABLE	9
<b>2.3. EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (AISLADA)</b>	<b>10</b>
2.3.1 GENERALIDADES	10
2.3.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE	10
2.3.3 ALTURA DE UN EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE	10
2.3.4 RETIROS DE LAS CONSTRUCCIONES	10
2.3.5 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE	10
2.3.6 DISPOSICIONES DE ESTÉTICA URBANA	11
<b>2.4 EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMI LIBRE O PAREADO</b>	<b>11</b>
2.4.1 GENERALIDADES	11
2.4.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE O PAREADO	11
2.4.3 DISPOSICIONES PARTICULARES	11
<b>2.5 DE LA LÍNEA DE FÁBRICA</b>	<b>12</b>
2.5.1 ALINEACIÓN	12
2.5.2 LÍNEA DE EDIFICACIÓN	12
2.5.3 OBRAS DETRÁS DE LA LÍNEA DE FÁBRICA Y DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN	12
<b>2.6 DE LA LÍNEA DE FÁBRICA DE ESQUINA (L.F.E.)</b>	<b>12</b>
2.6.1 FORMACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN LAS ESQUINAS	12
2.6.2 OBLIGACIÓN DE MATERIALIZAR LA L.F.E	12
2.6.3 TRAZA Y DIMENSIÓN DE LA L.F.E.	13
2.6.4 RETIRO OBLIGATORIO DE LA L.F.E.	13
2.6.5 EDIFICACIÓN DETRÁS DE LA L.F.E.	13
2.6.6 L.F.E. QUE COMPRENDE MÁS DE UNA PARCELA	13
2.6.7 CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE LA L.F.E.	13
<b>2.7 NORMAS DE HABITABILIDAD</b>	<b>14</b>
2.7.1 VIVIENDA	14
2.7.2 ASOLEAMIENTO EN EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (AISLADA)	14
2.7.3 ASOLEAMIENTO EN EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (CONTINUO)	14
<b>2.8 COMBINACIÓN DE TIPOLOGÍAS</b>	<b>14</b>
2.8.1 REGLA GENERAL	14
2.8.2 DISPOSICIONES PARTICULARES	14
<b>2.9 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO</b>	<b>15</b>
2.9.1 PARCELAS RODEADAS POR EDIFICIOS DE IGUAL ALTURA	15
2.9.2 PARCELAS RODEADAS POR EDIFICIOS DE DISTINTAS ALTURAS	15
2.9.3 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS (CONTINUO) Y EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE (AISLADO) O SEMILIBRE (PAREADO)	15



## 3. FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, PROPIEDAD HORIZONTAL Y AFECTACIONES

16

### 3.1 FRACCIONAMIENTOS

16

3.1.1 PORCENTAJE DEL ÁREA VERDE Y COMUNAL FRACCIONADA

16

3.1.2 GENERALIDADES EN FRACCIONAMIENTOS

19

3.1.3 CASOS ESPECIALES DE FRACCIONAMIENTO

21

3.1.4 AUTOABASTECIMIENTO

22

3.1.5 REVOCATORIA

22

### 3.2 URBANIZACIONES O CRECIMIENTO URBANO

22

3.2.1 URBANIZACIONES

22

3.2.2 TODA URBANIZACIÓN CONTEMPLARÁ UN SISTEMA VIAL DE USO PÚBLICO.

22

3.2.3 LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y FRACCIONAMIENTO.

22

3.2.4 LOS LOTES DE UNA URBANIZACIÓN

23

3.2.5 TODO PREDIO LIMITADO O ATRAVESADO POR UN RÍO O QUEBRADA

23

3.2.6 ABSTENCIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

23

3.2.7 LAS URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL

23

3.2.8 RESPONSABILIDAD DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CLARA

23

3.2.9 OBLIGACIONES PARA LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS

24

### 3.3. DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

24

3.3.1 SON SUJETOS A LAS NORMAS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

24

3.3.2 EMISIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

25

3.3.3 EDIFICACIONES A CONSTRUIRSE BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

26

3.3.4 ÁREAS VERDES RECREATIVAS PARA EDIFICACIONES CON RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

29

3.3.5 DISPOSICIONES COMUNES PARA EDIFICACIÓN BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

29

3.3.6 NORMAS TÉCNICAS

30

### 3.4 DE LA REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS POR ERRORES DE CÁLCULO O MEDIDAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO O RURAL DEL CANTÓN SANTA CLARA.

31

3.4.1 LA REGULACIÓN

31

3.4.2 ERROR TÉCNICO

32

3.4.3 REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA ADJUDICACIÓN O REGULARIZACIÓN

33

### 3.5 DE LA INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

37

3.5.1 PARA INTENSIFICAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO Y EVITAR EL FRACCIONAMIENTO EXCESIVO

37

### 3.6 DE LOS LOTES NO CONSTRUIDOS

37

3.6.1 IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA

38

3.6.2 RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS

38

### 3.7 EXPROPIACIONES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS EN SOLARES NO EDIFICADOS

38

3.7.1 EXPROPIACIONES DE PREDIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

38

### 3.8 PROMESA DE COMPRA Y VENTA

39

### 3.9 AMPLIACIONES

39

## 4. INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

40

### 4.1 POTESTAD SANCIONADORA – GENERALIDADES

40

4.1.1 PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD

40

4.1.2 PRINCIPIO DE TIPICIDAD

40

4.1.3 RESPONSABILIDAD

41

4.1.4 PRESCRIPCIÓN

41

4.1.5 CONCURRENCIA DE SANCIONES

41

4.1.6 PROCEDIMIENTO

41

4.1.7 CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

42

4.1.8 RECURSOS

42

### 4.2 DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

42

4.2.1 DEFINICIONES Y COMPETENCIAS

43

4.2.2 URBANIZACIONES O FRACCIONAMIENTOS SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL EN PROTECCIÓN ECOLÓGICA

44

4.2.3 INFRACCIONES Y SANCIONES APLICABLES PARA LA EDIFICACIÓN

45

4.2.4 OTRAS INFRACCIONES Y SANCIONES DE APLICACIÓN GENERAL

46

4.2.5 INICIO DE PROCEDIMIENTO

48



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara



<b>4.3 DEL CONTROL TERRITORIAL</b>	<b>50</b>
4.3.1 CONTROL TERRITORIAL	50
4.3.2 SUPERVISIÓN TÉCNICA DEL CONTROL TERRITORIAL	51
<b>5. DE LOS PROCEDIMIENTOS</b>	<b>52</b>
<b>5.1 GENERALIDADES</b>	<b>52</b>
5.1.1 LOS TRABAJOS DE PLANIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA Y DE DISEÑO ESPECIALIZADO	52
5.1.2 TRABAJOS QUE REQUIEREN APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DE SANTA CLARA	52
5.1.3 LAS EDIFICACIONES PODRÁN REALIZARSE POR ETAPAS	53
<b>5.2 DE LOS INFORMES</b>	<b>53</b>
5.2.1 FORMULACIÓN DE PEDIDO DE INFORMES	53
5.2.2 INFORME TÉCNICO	53
5.2.3 CERTIFICADO DE USO CONFORME	53
<b>5.3 DE LOS PERMISOS PARA EDIFICACIÓN Y OTRAS AUTORIZACIONES</b>	<b>56</b>
5.3.1 PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN	56
5.3.2 DEL PERMISO DE HABITABILIDAD	60
5.3.2.2 REQUISITOS	60
5.3.3 TRABAJOS VARIOS	61
5.3.4 REQUISITOS PARA LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ACTUALIZACIÓN O COMPRA / VENTA URBANA Y RURAL (REPLANTEOS)	62
5.3.5 INFORME DE REGULACIÓN URBANA MUNICIPAL	63
5.3.5 PARA AFECTACIONES	64
5.3.6 OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR	64
<b>5.4 DEL PERMISO PARA LA APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<b>64</b>
5.4.1 PARA LA APROBACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	64
5.4.2 PARA NUEVAS EDIFICACIONES A CONSTRUIRSE BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	65
<b>5.5 APROBACIÓN DE PLANOS PARA DECLARATORIA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<b>67</b>
5.5.1 PARA LA APROBACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	67
5.5.2 RESULTADO DEL TRÁMITE	68
<b>5.6 DEL PERMISO PARA URBANIZACIÓN</b>	<b>68</b>
5.6.1 APROBACIÓN DE URBANIZACIONES	68
<b>5.7 PERMISOS PARA FRACCIONAMIENTO EN EL ÁREA URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y ÁREAS URBANIZABLES</b>	<b>74</b>
5.7.1 PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS	74
5.7.2 PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS	75
<b>5.8 PROCEDIMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS</b>	<b>76</b>
5.8.1 RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA PARA PROPIEDAD HORIZONTAL	76
5.8.2 PROCEDIMIENTOS PARA LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE URBANIZACIONES	77
5.8.3 PROTOCOLIZACIÓN DE LA RESOLUCIÓN U ORDENANZA (VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL)	77
<b>5.9 DE LAS GARANTÍAS</b>	<b>78</b>
5.9.1 TIPOS DE GARANTÍAS	78
<b>5.10 PRESENTACIÓN DE PLANOS</b>	<b>80</b>
5.10.1 PRESENTACIÓN DE PLANOS	80
5.10.2 CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANOS	82
<b>6. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL ANEXO DE REGULARIZACIÓN DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS GAD MUNICIPAL DE SANTA CLARA</b>	<b>85</b>
<b>6.1 DE LAS INICIATIVAS</b>	<b>85</b>
6.1.1 DE LAS MODIFICACIONES	85
<b>6.2 AUDIENCIA PÚBLICA</b>	<b>86</b>
<b>6.3 PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b>	<b>86</b>



## 1. NORMAS ADMINISTRATIVAS

### 1.1 REGISTRO MUNICIPAL DE PROFESIONALES

#### 1.1.1 RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL

- a. Para que un arquitecto pueda realizar trabajos de Arquitectura y Urbanismo que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Clara. Tales trabajos se realizarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento.
- b. Para que un Ingeniero Civil pueda realizar trabajos de diseño de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial, que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara. Los trabajos de Ingeniería Civil se realizarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil.
- c. La Municipalidad determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo con sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, para cuyo efecto se requerirá, estar registrados en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara y actuarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.
- d. Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de Director de Obra, registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.
- e. Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero y profesional calificado y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo con las Leyes de Ejercicio Profesional.
- f. La Dirección y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este artículo, el mismo que será responsable por:
  - Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños
  - Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros
  - Alteración de los planos aprobados
  - Inobservancia a las disposiciones de la presente ordenanza.
- g. Si el propietario cambia de director de obra o constructor, presentará una notificación al Departamento de Planificación, de acuerdo con el formulario que para este caso proveerá dicha oficina, firmado por el profesional que se haga cargo de la obra.
- h. Las planimetrías deberán ser realizadas por un arquitecto, ingeniero civil, topógrafo, o cualquier profesional calificado según indique las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional; y en el caso de bienes inmuebles ubicados en el sector rural, de ser pertinente a pedido de la Municipalidad, serán avaladas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial.
- i. Para procesos o intervenciones de 40 m<sup>2</sup> o menores correspondientes a trabajos varios, como adecuaciones o diseños internos podrá realizarlo un Arquitecto o un Arquitecto diseñador de interiores, mismo que deberá estar registrado en el GAD Municipal de Santa Clara.



- j. Para procesos de diseño de planos arquitectónicos superiores a los 41 m<sup>2</sup>, construcción, lotizaciones, fraccionamientos etc., podrá realizarlo un Arquitecto, mismo que deberá estar registrado en el GAD Municipal de Santa Clara. Los trabajos se realizarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento
- k. Los trámites municipales que requieran de firma de un profesional deben ser ingresados en las ventanillas Municipales de manera personal.
- l. El profesional firmante de un Certificado de Uso Conforme asume total y solidariamente con el titular de la actividad o propietario de la obra. Por su parte, el titular de la actividad o propietario del predio si la comisaria detecta que no se está actuando de acuerdo a la autorización perderá todo derecho al destino de la obra para el uso solicitado y a la ejecución de la actividad según el proyecto que hubiese acompañado al Certificado de Uso en oportunidad de la presentación de la documentación de la obra respectiva. Los Organismos de Aplicación tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de habilitación y/u obra. En virtud de esta disposición, la Dirección no dará curso a los instrumentos del que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

## 1.1.2 REQUISITOS DEL REGISTRO PROFESIONAL

Para que los profesionales citados anteriores, puedan registrarse en la Municipalidad, se requiere que ostenten título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador certificado por el SENECYT. La Municipalidad a través del Departamento de Planificación, extenderá al profesional un carné que acredite su correspondiente registro y lo publicará en un listado para los usuarios. Los registros municipales de profesionales se realizarán cada año con el respectivo pago de tasas correspondientes.

En todos los casos para el registro correspondiente deberán presentar la siguiente documentación adicional.

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- b. Certificado de no adeudar al Municipio.
- c. 2 fotografías tamaño carné.
- d. Certificado del SENECYT o institución vigente.
- e. Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación.
- f. Patente municipal por servicios profesionales.
- g. Cancelar la cantidad correspondiente a la tasa por concepto del registro municipal del profesional.

## 1.1.3 VIGENCIA DEL REGISTRO PROFESIONAL

El registro de profesionales en el GAD Municipal Santa Clara tendrá una vigencia únicamente en el año fiscal en el cual se lo obtuvo, es decir hasta el 31 de diciembre de cada año.

## 2. NORMAS GENERALES SOBRE EL TEJIDO URBANO.

### 2.1 ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS

#### 2.1.1 ESPACIO URBANO

Considerando el contexto ambiental del Cantón, se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.



## 2.1.1.1 CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO

Se considera como espacio urbano:

- a. El espacio de vía pública comprendida entre Líneas de fábrica (L.F.) y el comprendido entre dichas líneas, y las de retiro obligatorio de la edificación.
- b. El espacio entre volúmenes verticales correspondientes a uno mismo o diferentes edificaciones dentro de la misma parcela respetando patios, o retiros frontales, posteriores y laterales;
- c. El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre (aislada) y semi libre (pareada) y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana;
- d. El espacio entre paramentos verticales correspondientes a unos mismos o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela;
- e. Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.
- f. Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en este título y en cada zonificación.
- g. El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en este título y en particular según cada zona.

### **Funciones del espacio urbano.**

Los locales sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano conformado según se especifica en el siguiente numeral salvo el 50% de los dormitorios en unidades de vivienda de 2 (dos) o más dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a "Patio Auxiliar", cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el numeral de Patios Auxiliares, si el resultado de aplicar tal porcentaje no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

## 2.1.1.2 PATIOS APENDICULARES DEL ESPACIO URBANO

Se consideran extensiones del espacio urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado de su planta a dicho espacio. La abertura de unión en el espacio urbano deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad del patio.

### **2.1.2 PATIOS AUXILIARES**

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. Tales patios pueden iluminar y ventilar los locales y cuando son más de dos dormitorios.

#### **Carácter y dimensiones de los patios auxiliares**

La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los parámetros que los enfrentan.

Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:

Para edificios con altura máxima de 9m a contar desde la cota de parcela:

Superficie mínima = 9.00 m<sup>2</sup>

Lado mínimo = 3m

**Extensiones apendiculares en los patios auxiliares.** - Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales, siempre que la



distancia desde el paramento en el cual se ubican los vanos, ilumine y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, y cumpla con lo establecido en el numeral Patios Auxiliares. La apertura de unión con el patio debe ser igual o mayor que 2 veces la profundidad de estas extensiones. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

## 2.1.3 NORMAS COMUNES A TODAS LAS ÁREAS DESCUBIERTAS

### 2.1.3.1 FORMA DE MEDIR LAS ÁREAS DESCUBIERTAS

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10m. En el caso en que el área descubierta de un lote lindera con otro lote, la medida de la distancia se tomará desde una paralela distante 0,15m. Del eje divisorio entre los lotes.

### 2.1.3.2 ÁREAS DESCUBIERTAS

El inicio del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela o de la cota arquitectónica de barranca que será fijada por el Departamento de Planificación Territorial, en la medida que conserve la barranca natural.

El inicio de los patios auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificados dentro del mismo lote que conformen espacio urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación de este, permitiéndose un único escalonamiento en todo su desarrollo. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

## 2.2 EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (CONTÍNUA)

### 2.2.1 CONDICIONES GENERALES

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
- La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
- Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales, que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico (de alturas) general de los volúmenes edificados;
- La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las L.F. y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
- La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
- El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de las zonas y los usos permitidos;
- La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

### 2.2.2 RELACIÓN ENTRE ALTURA Y SEPARACIÓN DE PARAMENTOS

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

- La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.F.



- o L.F.E. (de encontrarse ésta fijada) y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle será  $R = h/d$  y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
- La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro del mismo lote, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que 4m;
  - Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;
  - Las líneas divisorias laterales entre lotes se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el numeral b) de este artículo;
  - Cuando la línea divisoria de fondo del lote diste de la L.F. menos que de la Línea de Frente Interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente. Si a este se abren vanos de iluminación y ventilación deberá cumplirse con una relación  $r = h'/d'$  en todo el ancho del lote y no pudiendo ser (d') menor a 3m;
  - Cuando la L.F., la L.E. o la L.F.I., coincida en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada, se considerará como paramento de igual altura al paramento que se le enfrente, debiendo cumplir con lo establecido para la generación del patio apéndice previsto en el numeral 2.1.2. No obstante ello, si el área descubierta es más extensa de lo allí establecido, el espacio a generarse deberá cumplir una relación  $r = h'/d'^3$  con un d' mínimo = 3 m;
  - Para todos los lotes de una misma manzana, la altura máxima permitida (h') sobre la Línea de Frente Interno, estará dada por la relación  $h''/d'' = 1,5$ , siendo (d'') la distancia entre L.F.I. opuestas entre sí tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana;
  - Cuando la línea divisoria del lote sobrepase la Línea de Frente Interno de la manzana en menos de 3m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3m de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana.
  - Las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para las zonas en particular.

### 2.2.3 LÍNEA DE FRENTE INTERNO

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.F. o L.E. a una distancia (d) igual a 1/4 (un cuarto) de la medida entre los puntos medios de las L.F. opuestas de la manzana.

### 2.2.4 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros establecidos y para cada zona podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas. Asimismo, se podrá superar en 2 metros estos planos límite con el sobre recorrido del ascensor o con la losa sobre la sala de máquinas de este.

### 2.2.5 PERFIL EDIFICABLE

La altura máxima sobre L.F. o L.E. surgirá de las relaciones establecidas a tal fin para cada zona. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a 2m de la L.F. o L.E. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4m de la L.F. o, L.E. y de la L.F.I. y sin sobrepasar un plano límite horizontal trazado a 7m de la altura máxima de fachada, solo podrán ubicarse servicios



comunes (Sala de reuniones, gimnasio, lavaderos), vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, así como otras instalaciones técnicas no consignadas. Se admite la ubicación de bauleras pero resultarán computables en el cálculo del COST.

Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica. En ningún caso la altura de las construcciones entre medianeras sobre L.F., L.E. o L.F.I. podrán superar los 15m, aun cuando el ancho de la calle y las relaciones establecidas en la zona lo permitieran.

## 2.3. EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (AISLADA)

### 2.3.1 GENERALIDADES

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Capítulo, los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias del lote, y no constituyan medianeras. Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada zona se establecen, siempre y cuando sea con elementos livianos o cubiertas inclinadas.

### 2.3.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre, será regulado por los mismos parámetros establecidos en el numeral 2.2.2, para el tejido entre medianeras (o continua).

### 2.3.3 ALTURA DE UN EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE

La altura, medida desde la cota del lote, será determinada en forma concurrente por:

- La relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública,  $R = h/d$ ; y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
- La relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales del lote,  $r = h'/d'$ ; y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
- La relación ( $r''$ ) =  $h''/d'' = 1,5$  entre la altura (h'') del edificio y la distancia (d'') entre la Línea de Frente Interno opuesta y el paramento del edificio a construir más próximo a la misma;
- La separación  $d'''$  entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación  $h'''/d''' = r/2$ , donde (r), se obtiene por aplicación del inciso b) y  $h'''$  es la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados en toda su longitud. En todos los casos  $d''' = 12m$ .

### 2.3.4 RETIROS DE LAS CONSTRUCCIONES

Una edificación de perímetro libre o aislado deberá guardar una separación mínima de 3m. Frontal y 3m en los laterales de la parcela respecto a la otra parcela en caso de viviendas para otro uso se recurrirá a la zonificación de cada sector.

Las edificaciones con adosamiento lateral deberán estar retirados de un costado los 3 metros visto desde el frente adosándose a lo largo de la manzana a un solo lado. Manteniendo el retiro correspondiente hacia la vía.

### 2.3.5 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE

- Por encima de los planos límite determinados según los parámetros que se indican en art. 4.3.1, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, balizamientos cuando sean exigidas por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azotea.



- b. Se permitirá sobre elevar las construcciones de subsuelo hasta 1m como máximo sobre cota de parcela, debiendo quedar totalmente libres las visuales en una altura de 3m como mínimo sobre el nivel sobre elevado en toda la planta baja libre no ocupada por los elementos señalados en el inciso c.
- c. En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes, vivienda exclusivamente destinada a portería, espacio auxiliar de portería, sala de reuniones, tanque de bombeo y local para medidores.

## 2.3.6 DISPOSICIONES DE ESTÉTICA URBANA

Los tanques, salas de máquinas, calderas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones reacondicionamiento de aire, etc., que se ubiquen por encima de un edificio de perímetro libre no podrán sobrepasar los planos límites establecidos por el GAD Municipal. Los elementos mencionados deberán desarrollarse dentro de un volumen integral. Los paramentos envolventes de dicho volumen deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas.

## 2.4 EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMI LIBRE O PAREADO

### 2.4.1 GENERALIDADES

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este capítulo los edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales del lote. En las zonas en que ello resulte permitido, estos edificios pueden incluir también basamento que se apoye en las dos líneas divisorias laterales del lote, cuyas características y altura están reguladas en las diferentes zonas, siempre y cuando se lo realice con materiales livianos o cubierta inclinada. Estos edificios serán admitidos, se adosen o no, a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente.

### 2.4.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE O PAREADO

El tejido conformado por los edificios de perímetro semilibre será regulado por los mismos parámetros establecidos en el *Título Edificios entre medianeras* y en cada una de las zonas para los edificios entre medianeras y la relación  $r = h'/d'$  para edificios de perímetro libre, en forma concurrente.

### 2.4.3 DISPOSICIONES PARTICULARES

- a. Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará limitada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa siempre que éste no haya sido autorizado por normas de excepción, y la ocupación de la banda edificable cumplirá las normas generales del numeral 2.4.2;
- b. Si el edificio no se adosa a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada por las normas generales del numeral 2.4.2 y con la relación  $r = h'/d'$  del numeral 2.3.3 inciso 2);
- c. Si el edificio se adosa en forma parcial a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada a muro divisorio existente y por el inciso b) en la porción no adosada, siendo de cumplimiento obligatorio la relación  $r = h'/d'$  del numeral 2.3.3 numeral 2);
- d. Si el edificio linda con la medianera de otro edificio existente y, con un edificio de perímetro libre, o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, o con un lindero cuya altura de zona es menor a la medianera del edificio existente a la cual se adosa, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:
  - 1. Parcelas de ancho menor o igual a 10m: separación mínima = 3 metros.



2. Parcelas de ancho mayor a 12: separación mínima = 5 metros.
3. En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

## 2.5 DE LA LÍNEA DE FÁBRICA

### 2.5.1 ALINEACIÓN

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la L.F. o la L.E., salvo las situaciones consignadas en el numeral 2.5.3.

### 2.5.2 LÍNEA DE EDIFICACIÓN

La edificación frentista a las vías deberá respetar los retiros de frente con respecto a lo que se indican dentro del PUGS;

### 2.5.3 OBRAS DETRÁS DE LA LÍNEA DE FÁBRICA Y DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

#### EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS O EDIFICIOS CONTINUOS

- a. Retiro total de la fachada:

Se permitirá edificar detrás de la L.F. o de la L.E. pudiendo retirarse sin limitación, siempre que:

El espacio correspondiente al retiro de frente sea parqueado.

Si se materializa una separación con la vía pública, ésta estará constituida por un cerco con altura no mayor de 1m de antepecho.

- b. Retiro parcial de frente:

Cuando el retiro no se realice en la totalidad de la fachada, se regirá según lo establecido en el numeral 2.2.2 inciso f), en cuyo caso se podrá realizar una separación con la vía pública constituida por un cerco con altura no mayor de 1m de antepecho.

#### EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (AISLADO)

- a. Los edificios de perímetro libre podrán retirarse detrás de la L.E. sin limitaciones.
- b. Los basamentos apoyados contra las paredes medianeras cumplirán las condiciones establecidas a continuación.

#### LÍNEA DE FÁBRICA EN ACERAS CUBIERTAS CON PÓRTICOS

En cada cuadra donde exista obligación de ejecutar acera cubierta con pórtico, la Dirección fijará la L.F. interior de la fachada para el piso bajo con un mínimo de 2,40m y la L.F. exterior de los pilares y pisos altos.

#### AVANCE SOBRE LA L.F. O SOBRE L.E., CON SÓTANO BAJO LA ACERA

En ningún caso se permitirá trasponer la L.F., la L.E., o las Líneas de Retiro Obligatorio establecidas en el PUGS con construcciones bajo nivel de acera.

## 2.6 DE LA LÍNEA DE FÁBRICA DE ESQUINA (L.F.E.)

### 2.6.1 FORMACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN LAS ESQUINAS

En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre las L.F. concurrentes, y la L.F.E. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

### 2.6.2 OBLIGACIÓN DE MATERIALIZAR LA L.F.E

Es obligatorio materializar la L.F.E. cuando se realicen aperturas, ensanches



## 2.6.3 TRAZA Y DIMENSIÓN DE LA L.F.E.

**Caso General (forma ochavada o curva):** la traza de la L.F.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.F. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.F. según el siguiente cuadro:

S (Suma de los anchos de las calles concurrentes en la encrucijada)	Menor de 75°	De 75° a 105°	De 105° a 135°	Mayor de 135°
S < 24m	4m	6/8m	4/5m	0
24m < S < 42m	4m	6m	4m	0

Tabla 1. Medidas líneas de fábrica de esquina

### Casos particulares:

- En edificios con acera aporticada: Se aplicará lo establecido en el numeral anterior considerándose en lado aporticado la Línea de Fábrica exterior de los pilares y pisos altos y el ancho de acera comprendido entre dicha línea y el cordón de acera correspondiente.
- En urbanizaciones especiales: La L.F.E. de una parcela comprendida en una urbanización especial aprobada por el Municipio se ajustará a la traza fijada en la urbanización.

## 2.6.4 RETIRO OBLIGATORIO DE LA L.F.E.

Cuando exista L.E. deberá también respetarse un retiro obligatorio, hasta una altura de 3m sobre la cota de la parcela de la L.F.E. Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.F.E., paralela a sí misma y conservando su dimensión.

## 2.6.5 EDIFICACIÓN DETRÁS DE LA L.F.E.

En los casos en que fuera obligatorio el retiro previsto en el inciso 2.6.3 podrá edificarse retirado o detrás de la L.F.E., determinada en el inciso 2.6.3 siempre que se conserve deslindado el lote mediante signos materiales que acusen esa L.F.E., a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza oficial y la adoptada, pertenece al lote de esquina. Lo precedente no rige para lugares con regulaciones especiales, expresamente determinados por las normas de zonificación.

## 2.6.6 L.F.E. QUE COMPRENDE MÁS DE UNA PARCELA

Cuando un eje divisorio entre lotes intercepte una L.F.E., o las líneas de retiro obligatorio de aquéllas, la traza correspondiente deberá respetarse en cada lote. Los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos, ni retiros, salvo que se construyan simultáneamente formando una unidad arquitectónica y previo establecimiento de una servidumbre, la que se instrumentará mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

## 2.6.7 CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE LA L.F.E.

Por encima de los 3 m sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.F. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.F.E., formando cuerpo saliente cerrado, con un vuelo limitado como sigue:

Ángulo formado por las L.F. concurrentes	Vuelo máximo del cuerpo cerrado
a < 75°	0,90m (1)
a > 75°	Hasta el encuentro de las L.F.



**Tabla 2.** Medidas de cuerpos salientes cerrados sobre la L.F.E

En las certificaciones de nivel que se expidan para lotes de esquina, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que la Dirección resuelva adoptar en cada caso. Quedan excluidas de esta obligación los lotes cuyos propietarios se comprometan por escrito a no avanzar con cuerpos salientes cerrados sobre la L.F.E., a ejecutar reformas o ampliaciones internas de edificios existentes o a construir únicamente el piso bajo. Si por aplicación de lo establecido precedentemente resultara un chafalán, su resolución arquitectónica será aprobada por la Dirección. En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.F. de las calles concurrentes, según lo establecido en este numeral, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

## 2.7 NORMAS DE HABITABILIDAD

### 2.7.1 VIVIENDA

Toda vivienda que se proyecte y edifique por iniciativa privada o pública deberá responder a los requisitos generales del presente Código y a las dimensiones mínimas indicadas en el Código de Arquitectura.

### 2.7.2 ASOLEAMIENTO EN EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (AISLADA)

Cuando se construyan en una misma parcela uno o más edificios de perímetro libre, éstos deberán emplazarse de tal modo que se asegure el asoleamiento directo.

### 2.7.3 ASOLEAMIENTO EN EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (CONTINUO)

Cuando se edifique entre medianeras y no fuera posible cumplir el requisito del numeral anterior, se admitirá que hasta un cincuenta por ciento del total de las unidades de vivienda no reciban asoleamiento directo, siempre que la naturaleza de los muros exteriores tenga ausencia de condensación de humedad en paramentos de muros y cerramientos de aberturas. El 50% de las unidades de vivienda restantes, deberá cumplir con los requisitos de asoleamiento.

## 2.8 COMBINACIÓN DE TIPOLOGÍAS

Se autoriza la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela, cuando cada una de ellas esté permitida en la zonificación.

### 2.8.1 REGLA GENERAL

Cada una de las tipologías edilicias que se utilicen se registrará por las normas que le son propias. Es decir, los volúmenes correspondientes a edificios entre medianeras (continuos) se registrarán por las normas del numeral 2.4, 2.2 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro libre (aislada) se registrarán por las normas del numeral 2.4, 2.3 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro semilibre (pareado) se registrarán por las normas del numeral 2.4 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

### 2.8.2 DISPOSICIONES PARTICULARES

a. Volúmenes independientes:

De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes separados e independientes de distinta tipología, la separación entre ellos deberá cumplir las previsiones del numeral 2.3.3;

b. Volúmenes superpuestos:

De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes superpuestos en todo o en parte, las relaciones de separación y altura se medirán desde la cota de la parcela. Sólo podrá



- sobrepasarse la altura máxima entre medianeras con cuerpos libres o con cuerpos semilibres si estos últimos se adosan a una medianera existente;
- Si se proyectan patios, éstos se dimensionarán en función de la semisuma de las alturas de los paramentos que los determinen;
  - Los cuerpos regulados por la tipología de edificios de perímetro libre sólo podrán alcanzar la L.I.B., en el supuesto de plantearse como volúmenes exentos en todo su desarrollo o desde el nivel de basamento autorizado en la zona de zonificación en que se emplacen, siempre que su cubierta sea de materiales livianos o cubierta inclinada.
  - La materialización de dos o más edificios de la misma tipología en una misma parcela no constituye combinación tipológica;
  - De establecerse en la Zonificación correspondiente COST diferenciados por tipologías el conjunto no podrá superar el menor COST. Asignado a cualquiera de ellas;
  - Pueden proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de manzana, atendiendo los hechos existentes en la misma.

## 2.9 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

Se autorizará el completamiento de tejido cuando las alturas de los edificios linderos a la parcela superen los 9m de altura, no resultando de aplicación el control morfológico COST

Esta norma no será de aplicación cuando los edificios de mayor altura hayan sido autorizados por ordenanzas de excepción.

### 2.9.1 PARCELAS RODEADAS POR EDIFICIOS DE IGUAL ALTURA

En parcelas cualesquiera sean las dimensiones de su Línea de Fábrica, se completa el tejido igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios linderos.

### 2.9.2 PARCELAS RODEADAS POR EDIFICIOS DE DISTINTAS ALTURAS

En parcelas cuya línea de frente sea menor o igual a 20 m, se podrá completar el tejido construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el punto medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura del edificio más bajo al cual se adosa.

### 2.9.3 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS (CONTINUO) Y EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE (AISLADO) O SEMILIBRE (PAREADO)

Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre o con un lindero cuya altura de zona resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa y, a su vez con un edificio entre medianeras, deberá respetar las siguientes relaciones:

- Separación respecto de la línea divisoria (con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre o con un lindero cuya altura de zona resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa) será mínimo de 3 metros o lo que establezca su zonificación.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

- Altura: igualando la altura del edificio a construir con la del edificio entre medianeras

En parcelas de hasta 20,00m de frente que presenten ante la Dirección la correspondiente solicitud de permiso de obra deberán incorporar la documentación técnica que se detalla a continuación:



- a. Fachada del proyecto y de los edificios de la cuadra a la que pertenece el predio, acotando alturas de fachada y de los pisos superiores si existiesen (esc. 1:50);
- b. Relevamiento de los muros divisorios. De las terrazas de los edificios linderos con los patios que posean, planta y corte de los patios debidamente acotados (dicha documentación deberá ser verificada y suscripta por un profesional registrado y especialista en el tema); Relevamiento fotográfico del predio y de sus espacios linderos, así como del ámbito de la calle, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas;
- c. Croquis de la propuesta por: plantas, vistas, cortes, axonométrica del proyecto con los edificios linderos debidamente acotados;
- d. Si es manzana atípica, se deberá entregar una copia de la L.F.I. particularizada.
- e. Memoria descriptiva.

En todos los casos de completamiento de tejido, en lo referente a la L.I.B. y L.F.I., se deberán respetar las normas establecidas para cada zona.

### 3. FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, PROPIEDAD HORIZONTAL Y AFECTACIONES

Fraccionamiento, partición o subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se divide en varios por iniciativa pública o privada, se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD. El GADM en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso los que serán entregados al GADM. Según el caso se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para su efecto.

#### 3.1 FRACCIONAMIENTOS

Un fraccionamiento será la división a partir de la división de un lote considerando el área verde y comunal, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, considerando la continuidad vial. Ninguna autoridad municipal podrá autorizar fraccionamientos que no respeten la zonificación establecida por el PUGS.

##### 3.1.1 PORCENTAJE DEL ÁREA VERDE Y COMUNAL FRACCIONADA

En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, entregará a la municipalidad, mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes (10.0%) y comunales (5.0%) determinados en la planificación. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Siempre y cuando no haya dejado área verde al inicio de su creación. Aplicado en el área urbana, Zonas de expansión urbana y zonas de amortiguamiento.

Se exceptúa de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en lotes menores a 3000 m<sup>2</sup> según la planificación territorial (Articulación con Art. 424 COOTAD), en cuyo caso se optará entre exigir la entrega del porcentaje o su compensación en dinero según el avalúo catastral, de todas maneras, el área cedida debe estar en función del lote mínimo vigente en el sector. En casos especiales, el pago en efectivo del porcentaje de cesión, podrá realizarse en dividendos hasta por un plazo máximo de seis meses o se prorrateará para el número de lotes resultantes, mismo que se cancelará al avalúo catastral vigente al momento de la transferencia de dominio.



En caso de que existiere afectación por vías municipales, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 35% del área útil.

### 3.1.1.1 REGLA GENERAL

La contribución o entrega mínima del quince por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales establecido en el Art. 424 del COOTAD, corresponde al fraccionamiento con fines urbanos; tanto en áreas urbanas como rurales, en donde se realicen fraccionamientos para viviendas o asentamientos humanos masivos, sin que proceda tal exigencia en el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas previstos en el artículo 471 del COOTAD. El porcentaje de contribución estará dado en razón de la densidad poblacional del lugar.

#### No se exigirá el porcentaje de cesión en los siguientes casos:

- Quando se solicita un nuevo fraccionamiento de un lote de terreno ubicado en el área urbana que anteriormente fue fraccionado y por el cual se realizó aportaciones globales de áreas verdes y comunales, y el titular del bien es el mismo;
- Quando las divisiones del predio ocasionare el cruce de una vía pública planificada y ejecutada por el Municipio;
- Quando el Concejo Municipal al analizar la procedencia de redistribuir la contribución del porcentaje de áreas verdes y comunales realizado en el primer fraccionamiento, guarde la debida proporcionalidad con el segundo fraccionamiento.
- Quando sean tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización establecidos en el Art. 424 del COOTAD.

#### En casos especiales no se exigirá área verde

En las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, pasos laterales, canales abiertos, riberas de ríos, esteros o quebradas, las vecinas a áreas de riesgo o que presenten pendientes superiores al 30%, cuando las áreas de afectación sean mayores al 25% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal equivalente al 5% del predio a fraccionar.

### 3.1.1.2 INMUEBLES DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES NO SUSCEPTIBLES A DONACIÓN

Al ser bienes de dominio y uso público, destinados al uso de la comunidad en forma directa en los términos del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son inalienables, esto es intransferibles, por estar fuera del mercado según los artículos 416 y 417 del COOTAD.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el GAD Municipal de Santa Clara. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe en base al avalúo realizado por el GAD Municipal de Santa Clara. (Art. 424. COOTAD Reformado el 05 de Julio de 2016).

El concejo municipal podrá acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado (bienes mostrencos, bienes activos de empresas municipales del GAD y/o acciones financieras directas); o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.



### 3.1.1.3 ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

El Gobierno Autónomo Municipal de Santa Clara a través de la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, definirá el tipo de equipamiento a construirse en las áreas de equipamiento comunal mediante los estudios técnicos correspondientes, y en base a los requerimientos de equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos, como son: bienestar social, cultural recreativo y deportes, seguridad, administración pública, servicios funerarios, infraestructura de transporte, especial (depósitos de desechos industriales, tratamiento de desechos sólidos y líquidos) Art. 424. (Reformado 05 de Julio 2016).

### 3.1.1.4 CASOS EN LOS QUE LA CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES PARA FRACCIONAMIENTOS PUEDEN SER COMPENSADA:

- a. Cuando el porcentaje de cesión sea menor al lote mínimo que establezca la zonificación, los propietarios pagarán esta obligación en dinero en efectivo, y de acuerdo al avalúo municipal.
- b. Cuando sea inconveniente para la ciudad por dificultad de acceso, ubicación dispersa, presente pendientes mayores al 30%, no disponga de continuidad en la trama vial, predio que por su tamaño no pueda usarse para servicios comunales, ante lo que el Dpto. de Planificación elaborará un informe que será conocido por la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, con el cual se podrá compensar en dinero el equivalente al área útil del terreno objeto de la subdivisión.
- c. Cuando el lote sea menor a 3000 m<sup>2</sup> Art. 424 COOTAD.

Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo para adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.

### 3.1.1.5 MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al GAD Municipal de Santa Clara, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

### 3.1.1.6 LEGITIMACIÓN DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES

El Departamento de Planificación del GAD Municipal de Santa Clara remitirá el informe técnico, luego de haber recabado del Departamento Jurídico Municipal el informe en el que se analizará los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados con el que justifican la propiedad de todo el predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas.

En el informe técnico del Departamento de Planificación incluirá la verificación física de las áreas verdes y comunales (fotografías) a ser entregadas por concepto de urbanización al GAD Municipal de Santa Clara. Con los informes señalados, el departamento de Planificación emitirá el informe correspondiente para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

Con la resolución de Concejo respectiva, el Departamento Jurídico se encargará del trámite jurídico administrativo para la transferencia de dominio de áreas verdes y comunales al GAD Municipal de Santa Clara conforme a lo previsto en el artículo 479 del COOTAD. El resumen anual del inventario de estos bienes estará a cargo del Departamento de Avalúos y Catastros en coordinación con el Departamento Jurídico, el mismo que informará al Concejo Cantonal para su ratificación.

**Catastro de áreas comunales.** - La Dirección de Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes, y áreas comunales de acuerdo con los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.



## 3.1.2 GENERALIDADES EN FRACCIONAMIENTOS

Los fraccionamientos se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto (perpendicular) con la Línea de fábrica o sigan el radio en los casos de curva.

### 3.1.2.1 PROPUESTA DE APERTURA DE VÍA PÚBLICA Y FRACCIONAMIENTOS EN EL ÁREA URBANA

La propuesta de nuevas vías a causa de los fraccionamientos deberá ajustarse a la trama urbana y modelo de ciudad deseado establecido en el PUGS, continuidad vial adecuada, anchos viales establecidos, manzanas máximo de 150 metros lo que garantice la libre movilidad. Los proyectos particulares deberán ser presentados por el promotor para revisión y aprobación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara.

Las superficies destinadas a vía pasarán al dominio público de la Ciudad, no podrá procederse a la venta de lotes si no existen servicios públicos de agua, alcantarillado, desagües, luz y vías de pavimento, adoquinado o asfalto. El GAD Municipal de Santa Clara puede convenir con las empresas prestadoras de Servicios Públicos disposiciones de carácter general que faciliten la tramitación de propuestas de apertura de vía por particulares siempre y cuando se justifiquen dentro del trazado vial.

Todo convenio se formalizará ante el Notario Público, debiendo, lo que pase a poder de la municipalidad, quedar libre de reivindicaciones o reclamos de derecho habientes por parte del propietario y sus sucesores, así como de todo gravamen.

### 3.1.2.2 ANCHO DE CALLES

El ancho de la vía pública de la Ciudad será proyectado de acuerdo con lo señalado en el PUGS y considerando el tránsito y densidad poblacional de la zona, y deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas del GAD Municipal de Santa Clara en base a la planificación debidamente aprobado. El ancho de las calles no será menor de 12 metros más dos ciclovías (ver PUGS 2.5.2.5), salvo en los casos que la normativa vial determine lo contrario.

**Prohibición de fraccionamiento sin Acceso a Vía Pública.** - Queda prohibida el fraccionamiento en terrenos que no tengan acceso a vía pública de acuerdo con lo que determina el Art. 470 del COOTAD.

### 3.1.2.3 PLANOS DE VENTA DE LOTES DE FRACCIONAMIENTOS

#### Venta de lotes provenientes de un fraccionamiento de terreno

Todo plano elaborado para ofrecer la venta de lotes provenientes de un fraccionamiento de un terreno debe ser copia exacta del plano aprobado por la autoridad competente y en él constará: el número del expediente, la fecha de aprobación, la zonificación correspondiente y toda restricción al dominio propia del caso particular que expresamente se haya impuesto.

#### Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales

Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad sancionará con una multa equivalente al avalúo del terreno al o los responsables.

#### Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales

Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización de este, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Integral Penal.

La municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas.



## 3.1.2.4 DIVISIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOTES

- a. **Caso general.** - Los lotes resultantes de un fraccionamiento o urbanización, dentro de áreas urbanas tendrán una superficies y anchos mínima de acuerdo a lo que establece las NORMAS DE APROVECHAMIENTO URBANO en el PUGS. La figura geométrica que constituya la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor a la relación 1-2,5 o complemente con el paso de servidumbre. Para lotes mayores de 5.000m<sup>2</sup> la referida proporción no podrá ser menor que la relación 2 – 5. La medida de por lo menos uno de los frentes de los lotes resultantes deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.
- b. **Caso de lote de esquina.** - Se procederá según se establece en el literal a). Se considerará como parte de ella la de la vía pública comprendida entre la L.F.E. y las prolongaciones de las L.F. de las calles concurrentes. Y la ochava no podrá ser menor a 2.5 m y/o superar el 50 % de su frente de lado menor.

## 3.1.2.5 SEPARACIÓN DE LOTES, REDISTRIBUCIÓN, INTEGRACIÓN Y ENGLOBAMIENTO DE LOTES

- a. De un lote se pueden separar fracciones para acrecentar otros colindantes, siempre que el lote cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.
- b. El lote cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio de la Dirección de Planificación Territorial se produce una mejora en la conformación de los lotes resultantes.
- c. Se admite el englobamiento de lotes aun cuando la resultante no se ajustará a las disposiciones de estas normas salvo que se establezcan normas diferentes en la zonificación.
- d. Se admite el fraccionamiento de acuerdo con título, en lotes de medidas insuficientes, de otra surgida por unificación administrativa sin la expresa conformidad del propietario, cuyo título señale los números de los lotes, siempre que éstos puedan ser individualizados en el registro de la propiedad.
- e. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.
- f. Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial. (Art. 470 COOTAD).
- g. Acordada la realización de la integración o unificación de lotes de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

## 3.1.2.6 CERTIFICADO DE LA NOTARÍA POR DIVISIÓN O ENGLOBAMIENTO DE LOTES

Cuando la administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara expida los certificados referentes a deudas por impuestos, tasas y contribuciones necesarias para escriturar el fraccionamiento o englobamiento de lotes, hará presente las prescripciones pertinentes de este Documento y al Código de Arquitectura y Urbanismo que afecten al dominio, a fin de que el notario tome debida nota al confeccionar el instrumento público correspondiente. Además, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 472 del COOTAD.

## 3.1.2.7 FRACCIONAMIENTO Y REDISTRIBUCIÓN DE LOTES EDIFICADOS

Sólo se autorizará el fraccionamiento o redistribución de lotes edificados, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Documento y al Código de



Arquitectura y Urbanismo, y la ley de propiedad horizontal. Los lotes resultantes del fraccionamiento o redistribución de lotes edificados deberán cumplir con lo dispuesto en el marco legal antes indicado.

### 3.1.2.8 FRACCIONAMIENTO DE LOTES CON FRENTE A DOS O MÁS CALLES

Un predio intermedio con frente a más de una calle puede ser fraccionado para formar lotes autónomos sobre cada calle cumpliendo con la regulación establecida en cada zona. El Departamento de Planificación, determinará las mejores opciones que permita mejorar la conformación de los lotes de la manzana. No se admitirá el fraccionamiento de redistribución cuando el predio hubiera adquirido su actual conformación a pedido del propietario.

### 3.1.3 CASOS ESPECIALES DE FRACCIONAMIENTO

En los casos de fraccionamientos por herencia o división de hecho: Primero se deberá aprobar el fraccionamiento antes de realizar la adjudicación individual. Se permitirá la subdivisión por derechos y acciones en el caso de que no puedan urbanizar o fraccionar. Podrán realizar la subdivisión por declaratoria de propiedad horizontal en la zona urbana y zonas de amortiguamiento.

**En los casos de emprendimientos agro productivos, de protección ambiental y/o equipamientos en la zona rural.** - Se permitirá el fraccionamiento del lote necesario, que sea corroborado por un proyecto, asociación o institución pública y/o privada.

**En los casos de asentamientos de poblaciones en declaratoria de emergencia.** - Se permitirá el fraccionamiento del área necesaria para la reubicación del mismo, de acuerdo al número de pobladores afectados multiplicado los habitantes por la tasa de crecimiento anual por diez años, dependiendo de cada caso.

**En los casos de enfermedad** comprobada de un familiar o discapacidad parcial y/o permanente se permitirá fraccionamientos de lote mínimo que exige el MIDUVI para ser beneficiario del bono de la Vivienda y lotes de una hectárea hasta el 5% del total del predio rural. Los certificados médicos deberán ser del Ministerio de Salud o IESS.

#### 3.1.3.1 PROHIBICIÓN DE FRACCIONAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE MEDIANTE LA FIGURA DE DERECHOS Y ACCIONES

Queda terminantemente prohibido fraccionar un inmueble sea urbano o rural mediante la figura de derechos y acciones. Los fraccionamientos que se realicen en contraposición a lo aquí establecido serán nulo, de nulidad absoluta y no conferirán derecho alguno a los intervinientes. Los notarios se abstendrán de tramitar cualquier expediente que se contrapongan a lo aquí señalado.

Si de hecho se diera una compra venta que transgreda lo aquí prescrito, el registrador de la propiedad se abstendrá de registrar en los libros a su cargo la indicada compraventa, así como también el departamento de avalúos y catastros municipal de hacer constar la misma en sus archivos.

Igualmente es de prohibición absoluta ejecutar vías u obras de cualquier naturaleza, sortear y/o adjudicar parcelas o lotes mientras los derechos y acciones no haya sido materia de fraccionamiento aprobado por el GAD Municipal de Santa Clara. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a los derrocamientos pertinentes o a la imposición de multas equivalentes al valor de lo construido en el caso de ejecución de vías u obras similares.

#### 3.1.3.2 PARTICIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE INMUEBLES

En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón 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 GAD Municipal de Santa Clara, la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición. En la que se señalará también el lote mínimo establecido en cada zona dentro



del PUGS, esto para garantizar el adecuado ordenamiento territorial del sector en el que se ubique el bien.

### 3.1.4 AUTOABASTECIMIENTO

Cuando no fuere posible que la Coordinación de Servicios públicos y Pétreos dote a un sector de agua potable y de alcantarillado, el fraccionamiento podrá ser autorizado, siempre que los beneficiarios de la misma construyan los sistemas hidrosanitarios respectivos de autoabastecimiento, los cuales deberán ser revisados y aprobados por la mencionada coordinación.

### 3.1.5 REVOCATORIA

El Concejo Cantonal podrá revocar las autorizaciones y aprobaciones de fraccionamiento si se comprueba que se han presentado datos falsos, como lo estipula la Ley.

## 3.2 URBANIZACIONES O CRECIMIENTO URBANO

### 3.2.1 URBANIZACIONES

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 convivencias existentes para el efecto, que se regularán mediante este Documento y las ordenanzas. De la misma manera, los fraccionamientos en los que se haya aprobado solo manzaneros con el fin de proyectar una urbanización para evitar la construcción de las obras de infraestructura serán consideradas como urbanización, para precautelar la construcción de las obras de infraestructura por parte del urbanizador.

**Del derecho a urbanizar.** - Nace con la calificación del suelo urbano y urbanizable (según determine los planos de zonificación) y comprende la facultad de dotar a un predio de todos los servicios de infraestructura para que adquiera la condición de predio urbanizado.

### 3.2.2 TODA URBANIZACIÓN CONTEMPLARÁ UN SISTEMA VIAL DE USO PÚBLICO.

Este sistema deberá someterse a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

### 3.2.3 LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y FRACCIONAMIENTO.

Deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, diseño vial, establecidos por los organismos competentes y someterse a su aprobación previa tal como lo establece el PUGS.

Todo propietario de una urbanización y fraccionamiento construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura dependiendo la zona en la que se ubiquen.

En zonas urbanas se deberá realizar los estudios de Agua potable, Alcantarillado sanitario, con planta de tratamiento si no existiese una red pública principal; alcantarillado pluvial, redes de: energía eléctrica soterrada, comunicaciones; diseño horizontal y vertical de vías (comprende aceras y bordillos). La construcción de infraestructura de agua potable anexada al sistema público o de autoabastecimiento, alcantarillado pluvial y sanitario (planta de tratamiento), sistema de energía eléctrica y telecomunicaciones soterrados; construcción de vías (calzada asfaltada o adoquinada); y, aceras y bordillos.

En zonas de Amortiguamiento, se deberá realizar los estudios de Agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial con planta de tratamiento si no existiese una red pública o a su vez planteamiento



de biodigestores o algún dispositivo o método alternativo; energía eléctrica, diseño horizontal y vertical de vías. Y la construcción de agua potable anexada al sistema público o de autoabastecimiento, alcantarillado pluvial y sanitario dependiendo de los estudios, sistema de energía eléctrica, construcción de vías (afirmada). En casos de proyectos de declaratoria de propiedad horizontal, estos deberán construir alcantarillado pluvial y sanitario, veredas, bordillos y calzada adoquinada o asfaltada.

### 3.2.4 LOS LOTES DE UNA URBANIZACIÓN

El trazado de las vías debe responder a la trama vial general del cantón, de acuerdo con las condiciones del terreno, se deberá determinar la implantación de los lotes acorde al sistema de movilidad, permitiendo flujos continuos.

### 3.2.5 TODO PREDIO LIMITADO O ATRAVESADO POR UN RÍO O QUEBRADA

Mantendrá una franja de protección mínima según lo establecido en el PUGS dentro de afectaciones sobre la distancia de protección para los ríos utilizados en abastecimiento actual de la población del Cantón Santa Clara. El mantenimiento y conservación de las áreas los realizará el frentista.

### 3.2.6 ABSTENCIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

El Registrador de la Propiedad se abstendrá de registrar, si no ha recibido la autorización municipal. Su incumplimiento conllevará la nulidad de la inscripción.

Para garantizar el cumplimiento de estas obras el GAD Municipal de Santa Clara elevará la aprobación del proyecto a escritura pública debidamente registrada y quedarán hipotecados al Municipio los lotes de la urbanización en la cantidad que el monto de las obras lo determine o en su defecto garantizados mediante una póliza equivalente al valor en mención. El valor para hipotecarse lo fijará previamente el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial en concordancia con lo que se estipula en la sección relativa a garantías, inspecciones, recepción de obras y en lo que fueren pertinentes.

### 3.2.7 LAS URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL

Las urbanizaciones de interés social a crearse estarán sujetas a la normativa que Regula la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos de Interés Social del GAD Municipal de Santa Clara y de ordenanzas especiales correspondientes, y como lo señalado y determinado en el PUGS.

### 3.2.8 RESPONSABILIDAD DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CLARA

Previo informe del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial y de la constatación de toda la documentación que ha servido de base para la emisión de dicho informe, entre los que deberá constar el de la unidad de Avalúos y Catastros respecto a afectaciones, sobre posiciones, propiedad, límites, dimensiones, colindantes, o cualquier otro particular relacionado al terreno que se fracciona, podrá o no autorizar los proyectos de urbanizaciones de interés social.

**Informe al Concejo Municipal.** - El Concejo será informado de todos los proyectos definitivos de urbanizaciones que se realicen dentro del área urbana y urbanizable, para la aprobación del órgano administrativo mediante resolución. Teniendo como principio indispensable que todos los proyectos de nuevas urbanizaciones y fraccionamientos no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso de fraccionamientos, se permitirá la tolerancia solamente de un lote que no cumpla con el área mínima, con un porcentaje del hasta un cinco (5%) menos tanto en área como en frente mínimo.

**Aprobación de la resolución administrativa.** - Se entregará las copias al arquitecto planificador o propietario previo el pago de la Hipoteca del costo total de las obras, valor que se calculará en base a los costos de urbanización que la Dirección de Obras Públicas emitirá hasta cada 31 de diciembre, valor que será equivalente costo de las obras a ejecutarse. Este numeral se aplicará en el área urbana, de



expansión y áreas urbanizables. La resolución administrativa que se emita para cada urbanización o fraccionamiento, una vez protocolizada constituye el permiso previo para ejecutar las obras de urbanización. Obteniendo el permiso definitivo una vez que se haya pagado la Hipoteca del costo total de la obra. Y el certificado de habitabilidad de la Urbanización emitido por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial.

### 3.2.9 OBLIGACIONES PARA LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Los proyectos de urbanización y fraccionamiento en suelo urbano y urbanizable deberán sujetarse a las normas y disposiciones establecidas por los organismos competentes (Coordinación de Servicios Públicos y Pétreos del GAD Municipal de Santa Clara, Empresa Eléctrica, Obras públicas del GAD Municipal de Santa Clara) sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, vías y telefonía, y someterse a la aprobación previa de éstos siempre que el proyecto cuente con todas las redes soterradas. El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura soterradas sobre la base del cronograma presentado por el interesado.

La unidad a cargo de agua potable y alcantarillado, y las empresas de telefonía y energía eléctrica no podrán dar servicio ni factibilidad de estos a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano o urbanizable, en áreas de protección y/o en áreas de riesgos naturales de alta vulnerabilidad.

En un fraccionamiento o urbanización nueva los lotes deben cumplir con la superficie mínima, la cual estará libre de cualquier tipo de afectación. Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo, en concordancia a los retiros establecidos en el PUGS.

En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:3 (frente – fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30 grados y que no cumplan con el lote mínimo establecido en el PUGS.

### 3.3. DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

#### 3.3.1 SON SUJETOS A LAS NORMAS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. El área máxima del lote para implantar los conjuntos habitacionales será de quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>).

No cabe la constitución o declaratoria de propiedad horizontal sobre inmuebles situados fuera de las áreas urbanas, expansión urbana y áreas de amortiguamiento.

##### 3.3.1.1 DISPOSICIONES GENERALES

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en el presente documento y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



La declaratoria de propiedad horizontal será aprobada por la Municipalidad, y en ella se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial o de un conjunto mixto. Sobre la base de esta especificación se deberá elaborar el respectivo reglamento interno.

En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- a. Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, entre otros, salvo lo dispuesto en el siguiente inciso.
- b. El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad, podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.
- c. Los bienes a que se refiere el inciso a), en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.
- d. Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GADMP. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

### 3.3.2 EMISIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Será emitida mediante la expedición de la resolución administrativa correspondiente, dentro de la que establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se regula en el presente documento, la Ley de Propiedad Horizontal, y su reglamento, previos informes favorables de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Asesoría Jurídica, con los siguientes requerimientos:

- a. Los planos de una construcción a declararse en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la resolución administrativa de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece lo siguiente:

Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio con las respectivas resoluciones y los reglamentos de Copropiedad, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto, a excepción del reglamento. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.



El plano contendrá los siguientes detalles:

1. Ubicación y linderos del inmueble;
2. Cuadros técnicos en donde consten linderos, uso comunal, y alícuotas;
3. Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
4. Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

- b. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por el GAD Municipal de Santa Clara conforme lo establece el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. Reglamento que además de las disposiciones emanadas por la municipalidad, deberá también sujetarse a lo previsto en el Art. 12 de la Ley antes mencionada.
- c. Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en Propiedad Horizontal, la unidad de Avalúos y Catastros exigirá el permiso conferido por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- d. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por la Municipalidad, deberá al menos haberse concluido como mínimo toda la obra civil (construcción en obra gris), así como las obras comunales complementarias.

### 3.3.3 EDIFICACIONES A CONSTRUIRSE BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y ocupación del suelo, contemplados en los planos de zonificación establecidos en el PUGS y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

#### 3.3.3.1 NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Grupo	Vivienda	Unidades de Comercio	Unidades de Oficinas
A	De 2 a 10	Hasta 20	Hasta 20
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	41 a 70	81 a 140	164 a 280
E	>70		

Tabla Número de unidades en propiedad Horizontal

#### 3.3.3.2 ESPACIOS COMUNALES

La construcción de los espacios comunales de uso general en las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetará a la clasificación constante en el cuadro anterior. Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).

#### 3.3.3.3 ESPACIOS CONSTRUIDOS

Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

- a. Los grupos B, C, D y E constantes en el cuadro inmediato anterior tendrán un área para ser utilizada por el portero o conserje no menor a 9,5 m<sup>2</sup>. (habitación y baño) conforme las dimensiones mínimas de los locales establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m<sup>2</sup>.



- Además, el grupo B tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D y E la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, no pudiendo cada uno de ellos tener un área menor a 100 m<sup>2</sup>.; con sus respectivos artefactos sanitarios.
- b. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción será contabilizada como parte del COS TOTAL y no será contabilizada en el número de pisos del edificio, y deberá mantener un retiro mínimo de 5 m del límite de la terraza hacia el retiro frontal.
  - c. Los espacios comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja establecido por la zonificación. Esta área será contabilizada como parte del COS TOTAL.
  - d. En los grupos C, D y E las edificaciones deberán estar dotadas de un espacio para depósito de basura con un área no menor de 4 m<sup>2</sup> y con un lado mínimo de 1.8 metros.
  - e. Edificios para centros comerciales:
    1. En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m<sup>2</sup> de comercios; sala que en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados. Los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el presente documento sobre los requerimientos Mínimos de Estacionamientos y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
    2. Para centros comerciales populares se requerirá que los proyectos contemplen:
      - Baterías sanitarias, área de guardianía y de guardería infantil, mismas que deberán estar acorde a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
      - Oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m<sup>2</sup> de comercios; en ningún caso estas dependencias serán menor a 20 metros ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.
      - Estacionamientos para clientes, mismos que estarán de acuerdo con lo establecido en el presente código y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
  - f. En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m<sup>2</sup> de oficinas, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados de acuerdo con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario);
  - g. Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados;
  - h. Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes. Los estacionamientos se calcularán de acuerdo a lo establecido en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos del presente documento y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;



### 3.3.3.4 LAS EDIFICACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL A MÁS DE SUJETARSE A LAS ESPECIFICACIONES ANTERIORES OBSERVARÁN LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES ESPECIALES:

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal y estén comprendidos en los grupos B, C, D y E, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales;
- Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, comprendidos en los grupo D y E, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, comprendidos en los grupos C, D y E, contará con casilleros o buzones para el servicio postal;
- Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial comprendidos en los grupos D y E, podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
- Podrán instalarse en remplazo de los requerimientos individuales, lavadoras y secadoras de uso comunal, así como compactadoras de basura.
- Medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicados en lugares que faciliten su lectura.
- En caso de no disponer de red de alcantarillado, éstos deberán realizar redes por separado de aguas lluvias y de aguas servidas, con su correspondiente planta de tratamiento para el caso de aguas servidas;
- Deberán contar con plan de contingencia.

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
Espacio construidos	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Área mínima para conserje o guardia	9.50 m <sup>2</sup> de área útil o guardianía en un área no menor a 5 m <sup>2</sup> .
	B	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m <sup>2</sup> .
	C/D	Sala de copropietarios	1 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m <sup>2</sup>
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple	1 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m <sup>2</sup> . De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios Baterías sanitarias, guardanía, oficina de administración. Estacionamiento para clientes.	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
		Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardanía oficina de administración, estacionamiento clientes.	1 m2 por 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardanía, oficina de administración.	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo 400 m2.
	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardanía Oficina de administración.	0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 400 m2.
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E		8 m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

Tabla . Resumen de requerimientos

### 3.3.4 ÁREAS VERDES RECREATIVAS PARA EDIFICACIONES CON RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Las edificaciones de vivienda comprendidos en los grupos A, B, C, D y E tendrán un área recreativa mínima de diez metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos.

Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados o arborizados.

En edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en terrazas y/u otros pisos.

### 3.3.5 DISPOSICIONES COMUNES PARA EDIFICACIÓN BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se entenderá por pasaje común, a una galería, escaleras, un zaguán o un patio de acceso libre para



todos los copropietarios;

- a. Las unidades independientes pueden constituirse con pasillos que permitan la organización interna en dos plantas (tipo dúplex) con vinculación vertical interna, esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas, tanto exteriores como interiores;
- b. La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán mínimo 1.2 m. de ancho; y, Se presentará un informe técnico sobre la estabilidad.

## NUEVOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Todo nuevo proyecto de edificación que se prevea realizar bajo el régimen de propiedad horizontal, además de la normativa antes indicada, deberá sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a. Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- b. Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y contra incendios aprobados;
- c. Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio;
- d. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;
- e. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;
- f. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;
- g. Las losas de entrepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor; y,
- h. En caso de sobrepasar los 450 m<sup>2</sup>. de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios.
- i. Además, para todos los casos se sujetará a las normas de construcción establecidas en el Código de Arquitectura y en las normas regulaciones y disposiciones de la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal.

### 3.3.6 NORMAS TÉCNICAS

Las normas técnicas del presente documento se relacionan a los siguientes aspectos:

**Condición estructural.** - Se cumplirá lo establecido en las normas INEN, en la Norma Ecuatoriana de Construcción y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo referente a las normas específicas de Construcciones Sismo Resistentes.

**Obras de Albañilería.** - Podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entresijos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad y un nivel de ruido de máximo 30 Db., con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.;

Los entresijos entre unidades podrán ser de cualquier sistema o material compatible con el sistema



soportante de la edificación, de tratarse de entresijos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible, con un nivel de ruido máximo de 40 Db. en todos los casos. En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.

**Instalaciones Sanitarias.** - Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Instalaciones Eléctricas.** - Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.

**Instalaciones Especiales.** - Cumplirán de manera obligatoria con las normas de Arquitectura y Urbanismo e INEN, relacionado a Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios.

**Servicios Colectivos.** - A más de lo establecido en el cuadro de requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con lo siguiente:

En edificaciones sujetas a propiedad horizontal se exigirá estacionamientos vehiculares de acuerdo con lo establecido en el PUGS. Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m<sup>2</sup> en las plantas altas, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.

### 3.4 DE LA REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS POR ERRORES DE CÁLCULO O MEDIDAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO O RURAL DEL CANTÓN SANTA CLARA.

Se procederá de acuerdo a ORDENANZA QUE NORMA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS POR ERRORES DE CÁLCULO O MEDIDAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO O RURAL DEL CANTÓN SANTA CLARA.

#### 3.4.1 LA REGULACIÓN

Es el conjunto de acciones determinadas en esta ordenanza para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural o urbana. La regularización es competencia exclusiva de la máxima autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Clara. Para efectos de esta ordenanza, la regularización comprende: los actos administrativos de titulación de tierras rurales o urbanas que se encuentran como excedentes de terrenos con linderos consolidados y no consolidados a favor de personas titulares del dominio del bien de mayor extensión colindantes con el área que se encuentra en posesión ininterrumpida por un lapso mínimo de cinco años.

Se considerarán las siguientes definiciones:

- Excedentes.- Por excedentes de un terreno se entiende a aquellas superficies que forma parte de un terreno con linderos consolidados que no se encuentren en conflicto, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una nueva medición, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Diferencia en más.
- Diferencias o disminuciones.- Se entiende por diferencia o disminución al faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la determinada en la última medición de un terreno debidamente delimitado, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Diferencia en menos.



- Error de cálculo.- Inexactitud o equivocación al realizar una operación matemática sobre las dimensiones.
- Error de Medición.- El error de medición es la diferencia entre el valor medido y el “Valor Verdadero”. Es la inexactitud que se acepta como inevitable al comparar una magnitud con su patrón de medida. El error de medición depende de la escala de medida empleada, y tiene un límite. Los errores de medición se clasifican en distintas clases (accidentales, aleatorios, sistemáticos, etc.).

No se aplicará los articulados de la ordenanza vigente a los siguientes casos:

- a. Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Santa Clara; o del Registrador de la Propiedad del cantón Pastaza según sea el caso.
- b. Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.
- c. Cuando la escritura pública de transferencia de dominio no esté debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d. Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa, o cuando el bien este dentro de un proceso judicial de linderos u otro similar.
- e. Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales, construcción de obras públicas, o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes.

Los excedentes o diferencias de superficies de terreno podrían propiciarse por las siguientes causas:

- Error en la medición de los linderos del lote y en el cálculo de la superficie real del terreno;
- Error en el cálculo sobre los linderos correctos de un terreno;
- Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio, en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- Error desde su origen en el replanteo, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno, siempre que no exista conflictos con los colindantes; y,
- Por levantamientos topográficos inexactos.

### 3.4.2 ERROR TÉCNICO

Diferencia de áreas por errores técnicos de medición aceptada. Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual (certificado del Registro de la Propiedad del bien) con el levantamiento planimétrico actual o la que conste en el catastro cantonal.

El error técnico aceptable estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada por la medición municipal de acuerdo con los márgenes de error admisible.

El Margen de Error Técnico Admisible de Medición (ETAM) estará comprendido entre los siguientes porcentajes:

#### ÁREA URBANA



RANGO EN METROS		PORCENTAJE
DESDE	HASTA	
1.00 m2	500.00 m2	5%
500.01 m2	En adelante	3%

## ÁREA RURAL

RANGO EN METROS		PORCENTAJE
DESDE	HASTA	
1.00 m2	10.000,00	2,5%
10.000,01	20.000,00	1,5%
20.000,01	En adelante	5%

## BIEN CON LINDEROS CONSOLIDADOS

Se considera bien inmueble con linderos consolidados, aquél que se encuentra dentro de paredes, muros, cerramientos y similares, construcciones, carreteras, caminos o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración, tales como árboles de madera dura de más de diez años, ríos o quebradas.

## BIEN CON LINDEROS NO CONSOLIDADOS

Se considera bien inmueble con linderos NO consolidados, aquél que sus linderos son susceptibles de alteración o cambio.

### 3.4.3 REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA ADJUDICACIÓN O REGULARIZACIÓN

#### 3.4.3.1 PROCEDIMIENTO DE REGULACIÓN Y ADJUDICACIÓN DENTRO DEL ETAM

En el caso de excedentes o diferencias que se encuentren dentro del margen de error técnico admisible de medición, se observará el siguiente procedimiento:

La Dirección de Planificación realizará el respectivo levantamiento planimétrico, y al momento de emitir el informe técnico determinará la superficie del excedente o diferencia dentro del margen de error técnico admisible de medición y remitirá a la máxima autoridad administrativa para la emisión de la resolución administrativa; en la cual constará:

- Los antecedentes escriturados, registrales y catastrales del predio materia de determinación.
- La superficie actual del predio expresando el área total, afectaciones y área útil.
- Los linderos anteriores y actuales con su correspondiente medida.
- La disposición expresa de notificación a la Jefatura de Avalúos y Catastros; y, al Registro de la Propiedad correspondiente.

La mencionada resolución administrativa será notificada al Registro de la Propiedad del Cantón Santa Clara; a efectos de que se proceda a marginar la rectificación de la superficie determinada y la actualización de linderos; y, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a efectos de que se proceda a realizar la rectificación y/o actualización de los datos del Sistema Catastral.

#### 3.4.3.2 PROCEDIMIENTO A APLICARSE PARA LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES QUE NO SE ENCUENTREN DENTRO DEL MARGEN DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE DE MEDICIÓN (ETAM)

Cuando la superficie de un terreno sea superior a la prevista en el título de propiedad y no se encuentre dentro del error técnico admisible de medición (ETAM), se observará el siguiente procedimiento.

- El propietario/s del predio materia de regulación; presentarán en Secretaría General la siguiente documentación:
  - Solicitud dirigida al alcalde/sa, en el cual conste la petición expresa solicitando la adjudicación del excedente de superficie determinada. La petición deberá ser suscrita por



todos los propietarios del predio o todos los herederos en el caso que corresponda.

- Copia de la cédula y papeleta de votación actualizada del o los solicitantes y de sus cónyuges o convivientes en unión de hecho;
  - Declaración juramentada notarial, Declaración juramentada del interesado realizada ante un notario público, en la que se declare bajo juramento de ley, y con la gravedad de las penas del perjurio establecidas en el Art. 270 del COIP, que con la regularización de excedentes o diferencias del área del terreno que se solicita a la Municipalidad no se perjudica a ninguno de sus colindantes del predio a regularizar, a terceros, ni al GAD Municipal de Santa Clara, en cuyo instrumento público se hará constar la ubicación, linderos y cabida del predio sobre el cual recae el área a regularizarse, de igual forma hará constar que el predio materia de regulación así como el excedente de superficie determinado no se encuentra en ningún litigio.
  - Certificado del Registro de la Propiedad con historial y con linderos; y copia de la escritura pública global de la propiedad del inmueble materia de regulación con la respectiva razón de inscripción; en el caso de derechos hereditarios deberá adjuntarse la correspondiente posesión efectiva debidamente inscrita.
  - Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Santa Clara de todos los comparecientes con sus respectivos cónyuges o conviviente en unión de hecho;
  - Informe emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros en el que conste la determinación del valor del metro cuadrado y el avalúo total del excedente.
  - Carta de pago de impuesto predial actualizada.
  - Levantamiento planimétrico elaborado por un profesional acreditado por el GAD Municipal de Santa Clara.
- b. La Dirección de Planificación emitirá el respectivo levantamiento planimétrico, así como el informe técnico de rectificación y regularización, el cual contendrá:
- La determinación expresa de los antecedentes escriturados del predio materia de la regulación:
  - La determinación expresa de la superficie escriturada; la superficie calculada de excedente; las áreas de afectación en caso de haberlas; y la superficie útil del predio materia de regulación;
  - Constará además los linderos y nombres de los colindantes haciendo referencia a los anteriores y actuales propietarios en todo caso; así como las medidas actuales de los linderos.
  - La Dirección de Planificación remitirá toda la documentación a Alcaldía para su análisis y resolución.
- c. Con la documentación presentada en Alcaldía, se la remitirá de inmediato a Procuraduría Síndica para que proceda a calificar el expediente, verificando que la documentación se presente completa según lo determinado en esta ordenanza.

En caso de esta incompleto el expediente, se notificará formalmente al usuario con las observaciones necesarias; quienes deberán completar o corregir la documentación en el plazo máximo de 10 días; luego de lo cual y en el caso de que no completaran o corrigieran la información solicitada se archivará el proceso sin perjuicio de que puedan presentar nuevamente su solicitud en este trámite con la actualización de los documentos necesarios.



- d. Con la calificación del expediente el Procurador Síndico emitirá el informe jurídico respectivo y se remitirá el expediente a Alcaldía para que se realice la respectiva Resolución Administrativa de adjudicación de excedentes de superficie.
- e. Emitida la Resolución Administrativa suscrita por el señor Alcalde y certificada por el Secretario General de Concejo, el peticionario deberá cancelar el valor fijado por el excedente y procederá a la liquidación del impuesto de Alcabalas luego de lo cual se entregará la documentación al solicitante.
- f. La Resolución Administrativa de adjudicación de excedentes de área, se notificará por parte de Secretaría General a la Jefatura de Avalúos y Catastros para que proceda a la actualización de los datos constantes en el Sistema Catastral.
- g. La Resolución Administrativa de adjudicación de excedentes de área, será debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal.

### 3.4.3.3 PROCEDIMIENTO A APLICARSE PARA LA REGULACIÓN DE DIFERENCIAS QUE NO SE ENCUENTREN DENTRO DEL MARGEN DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE DE MEDICIÓN (ETAM)

En este caso se observará el siguiente procedimiento:

- a. La Dirección de Planificación emitirá el respectivo levantamiento planimétrico y el informe técnico de regulación, el cual contendrá:
  - La determinación expresa de los antecedentes escriturados del predio materia de la regulación;
  - La determinación expresa de la superficie escriturada; la superficie calculada de diferencia; las áreas de afectación en caso de haberlas; y la superficie útil del predio materia de regulación.
  - Constará además los linderos y nombres de colindantes haciendo referencia a los anteriores y actuales propietarios en todo caso; así como las medidas actuales de los linderos.
- b. El propietario/s del predio materia de regulación; presentarán en alcaldía la siguiente documentación
  - Solicitud dirigida al señor Alcalde, en el cual conste la petición expresa solicitando la regulación de diferencia de superficie determinado. La petición deberá ser suscrita por todos los propietarios del predio o todos los herederos en el caso que corresponda.
  - Fotocopia de la cédula y papeleta de votación actualizada del o los solicitantes;
  - Fotocopia de la escritura pública global de la propiedad del inmueble materia de regulación con la respectiva razón de inscripción.- en el caso de derechos hereditarios deberá adjuntarse la correspondiente posesión efectiva debidamente inscrita.
  - Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Santa Clara de todos los comparecientes.
  - Informe de la Dirección de Planificación en este se incluirá el respectivo levantamiento planimétrico.
  - Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Clara.
  - Carta de pago de impuesto predial actualizada.
- c. Con la documentación presentada en Alcaldía, se la remitirá de inmediato a la Procuraduría Síndica para que proceda a calificar el expediente, verificando que la documentación se



presente completa según lo determinado en esta ordenanza.

En caso de estar incompleto el excedente, se notificará formalmente al usuario con las observaciones necesarias; quienes deberán completar a corregir la documentación en el plazo máximo de 10 días; luego de lo cual y en el caso de que no completaran o corrigieran la información solicitada se archivará el proceso sin perjuicio de que puedan presentar nuevamente su solicitud en este trámite con la actualización de los documentos necesarios.

- d. Con la calificación del expediente el Procurador Síndico emitirá el informe jurídico respectivo y se remitirá el expediente a Alcaldía para se realice la respectiva Resolución Administrativa de adjudicación de diferencias de superficie.
- e. La resolución administrativa de regularización de diferencias de área, se notificará por parte de Secretaría General a la Jefatura de Avalúos y Catastros para que proceda a la actualización de los datos constantes en el Sistema Catastral.
- f. La Resolución Administrativa de regularización de diferencias de área, será debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Santa Clara.

#### 3.4.3.4 CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN

La resolución de adjudicación o regularización deberá ser debidamente motivada y contendrá lo siguiente:

- a. La motivación, técnica y legal de la pertinencia de la adjudicación o regularización.
- b. Nombres completos del o los adjudicatarios.
- c. Superficie total y linderos y dimensiones incluida el área excedente objeto de la regularización.
- d. La indicación de que se ha pagado el valor del avalúo del excedente.
- e. La prohibición de enajenación y partición del excedente adjudicado durante el tiempo de cinco años.
- f. La indicación de que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados.
- g. Son documentos habilitantes de la resolución los siguientes:
  - Informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
  - Informe favorable de Asesoría Jurídica.
  - Levantamiento planimétrico debidamente aprobado por la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en el que se señalará la superficie total y nuevos linderos del bien, objeto de la regularización.
  - Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del bien de propiedad del o los solicitantes.
  - Certificado de pago del área adjudicada o regularizada.
  - Declaración juramentada del o los solicitantes.

#### 3.4.3.5 DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

Las personas naturales o jurídicas adjudicatarias de tierras rurales estatales quedan sujetas a las siguientes condiciones:

- CINCO AÑOS no pueden ser enajenadas, o partidas;
- No se podrá fraccionar en ese mismo tiempo.



### 3.4.3.6 DEL FRACCIONAMIENTO

En el caso de sucesión de bienes hereditarios o liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de las tierras regularizadas por la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Clara se mantendrá pro indiviso, por un lapso mínimo de cinco años.

### 3.4.3.7 VALOR DE LAS TIERRAS Y FORMA DE PAGO

En todos los casos de regularización de excedentes en terrenos con linderos consolidados y no consolidados, se cobrará el 15% del equivalente al avalúo catastral del área a ser regularizada (de acuerdo a la ordenanza vigente); el mismo que será pagado por el o los interesados previos a la emisión de la resolución. En caso de reversión, se devolverá lo indebidamente pagado.

### 3.4.3.8 REVERSIÓN DEL EXCEDENTE

En caso de que cualquier persona natural o jurídica, justifique legalmente ser el legítimo propietario del excedente adjudicado o regularizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, mediante Resolución, se revocará el acto administrativo de regularización o adjudicación; y, el bien volverá a su estado anterior; la Resolución se protocolizará e inscribirá en el registro de la propiedad a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santa Clara; y se procederá a la devolución de lo indebidamente pagado.

De comprobarse que existió mala fe por parte de los beneficiarios de la adjudicación del excedente, o inducción al cometimiento del error, NO se procederá a la devolución de lo pagado.

## 3.5 DE LA INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

### 3.5.1 PARA INTENSIFICAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO Y EVITAR EL FRACCIONAMIENTO EXCESIVO

Los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COST), densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de este documento.

#### 3.5.1.1 LOS PROYECTOS QUE PUEDEN ACOGERSE AL INCREMENTO

Los proyectos enmarcados en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales del presente código, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y las siguientes situaciones:

- Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector;
- Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal;
- Los predios podrán acogerse a la intensificación señalada siempre y cuando, los nuevos coeficientes de ocupación y de utilización y, especialmente, la nueva altura, no afecten a la unidad morfológica del tramo ni de la manzana donde se ubica el predio;
- Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original, ante sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza;
- En el caso de edificaciones construidas antes de la presente ordenanza, que requieran realizar ampliaciones mejorando el remate de cubierta y respetando la altura permitida y que contribuyan a integrar la imagen urbana, el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total podrá ser flexible hasta en 20% adicional; y,
- Cuando se busque obtener terreno adicional edificable.

## 3.6 DE LOS LOTES NO CONSTRUIDOS



Para este apartado se procederá de acuerdo a los que establece la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales que se encuentre vigente.

### **3.6.1 IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA**

Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El 1º/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El 2º/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración mediante Ordenanza de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

### **3.6.2 RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS**

Es el recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

### **3.7 EXPROPIACIONES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS EN SOLARES NO EDIFICADOS**

#### **3.7.1 EXPROPIACIONES DE PREDIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Se podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incurso en las siguientes causales:

- a. Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban urbanizar o construir conforme con el ordenamiento urbanístico, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea esta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años contados a partir de la respectiva notificación;
- b. Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión, de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y,
- c. Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva.

Cualquier persona natural o jurídica, podrá solicitar al Municipio respectivo, la expropiación de los inmuebles que se hallen comprendidos en los casos previstos por los numerales anteriores, para destinarlo a un objetivo de beneficio social.

En este caso el Municipio declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consignándose el valor del inmueble a expropiarse en



la forma prevista en el la ley.

- d. Declaración de zonas especiales de interés social. El Municipio, declarará 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 de Santa Clara 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. (Articulación con Art. 65 LOOTUGS)

### 3.7.1.1 VALOR DE LAS EXPROPIACIONES

Las Expropiaciones que se realizaren de conformidad con las disposiciones de esta sección se pagarán según el valor comercial con que las respectivas propiedades figuren en el correspondiente catastro municipal y de la siguiente forma:

- a. El 30% en efectivo;
- b. El 70% a 20 años plazo con bonos al máximo interés establecido para las cuentas de ahorro, vigente a la fecha de expropiación.

Los inmuebles expropiados de conformidad de esta sección se destinarán a los siguientes objetivos:

- a. Realización directa de programas de vivienda especialmente de interés social;
- b. Venta de terrenos para construcción de vivienda por parte de particulares que no tengan vivienda o a cooperativas constituidas en avanzado proceso de formación; y,
- c. Luego de satisfacer las demandas anteriores, para la venta a personas naturales o jurídicas para el uso residencial, servicios, equipamiento comunitario, comercial o industrial compatible al uso del suelo del sector.

El precio de venta de los terrenos comprenderá el valor de la expropiación, de las mejoras realizadas por la Municipalidad y el de la plusvalía si es el caso.

### 3.8 PROMESA DE COMPRA Y VENTA

Cualquier promesa de venta mediante contrato de compra-venta, que se presente para la legalización de terrenos, con áreas menores a los mínimos establecidos para las parcelaciones en las áreas rurales, con fechas posteriores a la aprobación y publicación del presente documento, no será reconocido, y los trámites respectivos para su aprobación, se sujetarán a lo estipulado en este documento.

### 3.9 AMPLIACIONES

Los edificios, parcelas e instalaciones destinados a usos no conformes cualesquiera sea la actividad que desarrollen, podrán ser ampliados sin necesidad de dar cumplimiento a lo establecido en el presente Documento solamente en los casos que a continuación se detallan:

- Usos permitidos en la zonificación;
- Instalaciones para evitar la contaminación del medio ambiente para tratamiento de afluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones;
- Instalaciones que aseguran la protección contra incendios (y las que respondan a usos requeridos);



- Espacios de carga y descarga, y estacionamiento, como usos complementarios.

Todas estas obras de ampliación sólo podrán ser realizadas en la misma parcela o en terrenos linderos contiguos, en tanto no superen el COS ni las normas de zonificación.

## 4. INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

### 4.1 POTESTAD SANCIONADORA – GENERALIDADES

En uso del Art. 395 del COOTAD, los funcionarios del GAD Municipal de Santa Clara, encargados del juzgamiento de infracciones a la normativa expedida por cada nivel de gobierno, ejercerán la potestad sancionadora en materia administrativa, siempre en el ámbito de las competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

La potestad sancionatoria y los procedimientos administrativos sancionatorios se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción. En casos de infracción flagrante, se podrán emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediatez del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

Para tal efecto, se considerarán infracciones objeto de las sanciones establecidas por el GAD Municipal de Santa Clara, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GAD Municipal de Santa Clara.

#### 4.1.1 PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD

En la normativa del régimen sancionador, así como en la imposición de sanciones se guardará la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerándose especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción a aplicar:

- La trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida;
- El grado de intencionalidad;
- La reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; y,
- La cuantía del eventual beneficio obtenido.

#### **4.1.2 PRINCIPIO DE TIPICIDAD**

Constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley, siempre que la conducta tipificada y la sanción se ajusten a los principios de este documento, del COOTAD, y bajo los siguientes parámetros:

1. Que la sanción sea proporcional al hecho que se acusa;
2. Que la sanción consista en una o más de las siguientes medidas:
  - a. Sanciones pecuniarias de cuantía fija que oscilarán entre el diez por ciento de un salario básico unificado hasta cien salarios básicos unificados;
  - b. Sanciones pecuniarias de cuantía proporcional, fijadas en una proporción variable entre una a cinco veces el monto del criterio de referencia.
  - c. Este criterio de referencia podrá consistir, entre otros, en el beneficio económico obtenido por el infractor, el valor de los terrenos, construcciones, garantías otorgadas, o cualquier otro criterio de similares características;
  - d. Derrocamiento, desmontaje y, en general, el retiro, a costa del infractor, del objeto materia de la infracción administrativa;



- e. Clausura temporal o definitiva del establecimiento;
- f. Cancelación definitiva de licencias, permisos o autorizaciones administrativas;
- g. Decomiso de los bienes materia de la infracción administrativa;
- h. Suspensión provisional o definitiva de la actividad económica o industrial materia de la infracción;
- i. Desalojo del infractor del bien inmueble materia de la infracción;
- j. Reparación del daño causado a costa del infractor; y,
- k. Cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida por el derecho público ecuatoriano.

A cada infracción administrativa le corresponderá una sanción administrativa principal y de ser el caso, una sanción administrativa accesoria, siempre que la gravedad y la naturaleza de la infracción lo exija.

Cuando se trate de infracciones graves, la autoridad juzgará de forma inmediata al infractor, en el marco de las competencias municipales, respetando las garantías al debido proceso contempladas en la Constitución de la República. De no ser de competencia municipal el juzgamiento de la infracción, lo remitirá a la autoridad competente.

#### 4.1.3 RESPONSABILIDAD

Solo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas naturales y jurídicas que resulten responsables de los mismos.

Cuando el incumplimiento de las obligaciones previstas en la normativa corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que en su caso se cometan y de las sanciones que se impongan. Serán responsables solidarios por el incumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa correspondiente que conlleven el deber de prevenir la infracción administrativa cometida por otros, las personas físicas y jurídicas sobre las que tal deber recaiga, cuando así lo determinen las normas reguladoras del GAD Municipal de Santa Clara.

#### 4.1.4 PRESCRIPCIÓN

Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

#### 4.1.5 CONCURRENCIA DE SANCIONES

Nadie podrá ser sancionado administrativamente más de una vez y por un mismo hecho que ya haya sido sancionado por esa vía, en los casos en que exista identidad del sujeto, hecho y fundamento.

#### 4.1.6 PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo sancionador para el cobro de la multa; iniciará cuando no se hubiere cumplido con la obtención de los planos y permisos de construcción debidamente aprobados por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, el COMISARIO MUNICIPAL hará llegar una primera, segunda y tercera boleta de citación, por medio de una boleta en la cual se hará constar el



día, hora y lugar en que debe comparecer, Si el infractor comparece a las citaciones y no justifica con los permisos de construcción se le concederá un plazo máximo de 60 días, para obtener los permisos correspondiente, además la paralización temporal de la obra ;y, terminado el plazo no presentare los permisos correspondientes se remitirá al TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN para que proceda hacer el cálculo de la multa pertinente, misma que será entregado la notificación al infractor o al responsable de la construcción para el pago de la multa en el término de 10 días.

De la no comparecencia a las citaciones por parte del infractor, se emitirá la boleta de paralización inmediata de la construcción; la misma que se hará conocer la infracción cometida, Si el infractor hace caso omiso a las citaciones, y no justificare legalmente con los planos y permisos de construcción debidamente aprobados, en un término de 3 días después de haber realizado la última citación, el COMISARIO MUNICIPAL solicitara al TÉCNICO del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial para que proceda a realizar el cálculo de la multa pertinente. Dicha notificación será entregada al infractor o al responsable de la construcción para que en el término de 10 días proceda a cancelar la multa impuesta; caso contrario de no cancelar se enviara mediante vía coactiva al DEPARTAMENTO FINANCIERO sin perjuicio de obtener los permisos correspondientes.

De continuar persistiendo la infracción con la construcción clandestina y no respetan la paralización temporal impuesta, el COMISARIO MUNICIPAL dispondrá que se realice la incautación de las herramientas en la construcción, misma que se hará constar en actas las herramientas incautadas quien se mantendrá bajo custodia de la Policía Municipal, y serán devueltas al responsable de la construcción una vez que obtenga los permisos correspondientes. En caso de no obtener los permisos correspondientes las herramientas serán, devueltas mediante acta de entrega y recepción al responsable de la construcción en el plazo de 60 días.

De no obtener los permisos de construcción otorgados por el departamento de planificación, porque no cumplen con las normas técnicas vigentes, iniciara el proceso sancionador para el DERROCAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN; el mismo que iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el término de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

#### **4.1.7 CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR**

El procedimiento administrativo sancionador o de control caducará si luego de 60 días de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso. De ser ese el caso, la administración deberá notificar nuevamente al presunto responsable con la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador, siempre que se encontrare dentro de los plazos de prescripción respectivos. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido, si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este numeral.

#### **4.1.8 RECURSOS**

Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas que determina el COOTAD.

#### **4.2 DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**



## 4.2.1 DEFINICIONES Y COMPETENCIAS

### 4.2.1.1 INFRACCIONES

Se considerarán infracciones objeto de sanciones, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GAD Municipal de Santa Clara.

### 4.2.1.2 SANCIONES APLICABLES

Se aplicarán de manera individual o concurrente a las sanciones constantes en el numeral 4.1.2. Las multas provenientes por sanciones a infracciones constructivas y las ejecuciones de garantías de construcción serán destinadas a fortalecer las instancias de control.

### 4.2.1.3 COMPETENCIAS

Son competencias para conocer y sancionar, el comisario, quienes actuarán en base a los informes técnicos de inspección.

El comisario al momento del juzgamiento, deberá remitirse al reglamento vigente.

Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de este título, el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial y el Comisario.

### 4.2.1.4 COBRO MEDIANTE COACTIVA

El Municipio cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva. Para el efecto, la Dirección financiera emitirá los títulos de crédito correspondiente.

### 4.2.1.5 PERMISOS

Se requerirá permisos en los siguientes casos: En todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, 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;

- a. En toda obra pública;
- b. En toda construcción y ocupación de edificación con usos residencial, comercial y de servicios, industrial, de equipamiento, de protección natural, entre otros.

### 4.2.1.6 PENAS APLICABLES

Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Título, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a. Multa;
- b. Revocatoria de aprobación de planos;
- c. Revocatoria del permiso de construcción; y,
- d. Derrocamiento de la obra.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo con el caso, el derrocamiento de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

### 4.2.1.7 MULTAS

Las multas se las impondrá indistintamente al propietario o al responsable técnico, de acuerdo con la naturaleza de la infracción y a la responsabilidad que algunos de ellos podrían tener, en cada caso.



## 4.2.2 URBANIZACIONES O FRACCIONAMIENTOS SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL EN PROTECCIÓN ECOLÓGICA

### URBANIZACIONES O FRACCIONAMIENTOS SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL EN PROTECCIÓN ECOLÓGICA O ÁREAS DE RIESGO

Los que urbanicen y/o fraccionen lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, el uso del suelo donde se hizo el fraccionamiento ilegal que se encuentre en áreas de protección ecológica y zonas de riesgo, el Gad Municipal de Santa Clara iniciara con las denuncias respectivas ante la Fiscalía General del Estado conforme lo indica el Código Orgánico Integral Penal como lo indica en su Art. 252 referente a Delitos contra el Suelo.

### URBANIZACIONES O FRACCIONAMIENTOS SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL QUE NO CUMPLAN CON LA ZONIFICACIÓN CORRESPONDIENTE

Los que urbanicen o fraccionen lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal y además no respeten la zonificación establecida en el presente código, serán sancionados con una multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección Avalúos y Catastros. El Comisario Municipal además ordenará inmediatamente como medida cautelar, la clausura de las obras.

### URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN SUELO URBANO QUE NO CUENTAN CON LA RESPECTIVA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL, PERO CUMPLEN CON LA ZONIFICACIÓN ESTABLECIDA

Los que urbanicen o fraccionen lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, pero que se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector, serán notificadas con la aplicación de medidas cautelares y el comisario municipal, dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la unidad de avalúos y catastros. El Comisario además ordenará inmediatamente, como medida cautela, la suspensión de las obras.

### URBANIZACIONES O FRACCIONAMIENTOS QUE CUENTAN CON AUTORIZACIÓN MUNICIPAL CUYAS OBRAS SE EJECUTAN SIN CUMPLIR LA NORMATIVA LOCAL.

Los que urbanicen o fraccionen terrenos que cuentan con autorización municipal, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente que constan en los planos aprobados, serán notificados con la aplicación de medidas cautelares, además el comisario dispondrá se rectifiquen las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo, serán sancionados con multa de hasta tres veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la unidad de Avalúos y Catastros. El Comisario dispondrá la suspensión de las obras.

### URBANIZACIONES O FRACCIONAMIENTOS QUE CUENTAN CON AUTORIZACIÓN PERO QUE NO HAN CUMPLIDO CON LOS PLAZOS DEL CRONOGRAMA

Los que urbanicen o fraccionen terrenos con la debida autorización, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas acordados entre el GAD Municipal y el urbanizador o el que fraccione, serán sancionados con una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas hasta llegar al cien por ciento (100%) del valor del fondo de garantía.

### URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS O REESTRUCTURACIONES DE LOTES QUE SE PUBLICITAN SIN CONTAR CON LAS DEBIDAS AUTORIZACIONES.

Los promotores o propietarios que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, sin contar con las debidas autorizaciones municipales, serán sancionadas con una multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la unidad de avalúos y Catastros, sin perjuicio de que el Municipio inicie las acciones penales pertinentes.



## 4.2.3 INFRACCIONES Y SANCIONES APLICABLES PARA LA EDIFICACIÓN

### CONSTRUCCIONES SIN APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS NI PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PERO QUE CUMPLEN CON LAS NORMAS VIGENTES

Quienes construyan, amplíen o modifiquen edificaciones que cumplan con las normas establecidas para la zona, sin contar con la aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de hasta cien por ciento (100%) del fondo de garantía que se debía otorgar a favor de la Municipalidad por los permisos requeridos y se procederá al cobro de la multa correspondiente.

Además, el comisario municipal ordenará como medida cautelar, la suspensión de las obras por 60 días. Si en este término, no se presentare los respectivos planos aprobados y el permiso de construcción se ordenará la demolición.

### CONSTRUCCIONES CON APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS QUE NO CUENTAN CON PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, CUMPLAN O NO CUMPLAN LAS NORMAS VIGENTES.

Quienes construyan o amplíen edificaciones que cuenten con la aprobación de planos arquitectónicos, pero no cuentan con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de hasta el setenta por ciento (70%) del fondo de garantía que se debió entregar a favor de la Municipalidad y se procederá al cobro de la multa correspondiente.

Además, el comisario ordenará como medida cautelar, la suspensión de las obras por 30 días. Si en este término, no se presentare los respectivos permisos de construcción se ordenará la demolición.

### CONSTRUCCIONES QUE CUENTAN CON LA APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, PERO NO HAN CUMPLIDO CON LAS NORMATIVAS VIGENTES

Quienes cuentan con aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, serán sancionados de acuerdo con las siguientes reglas:

- a. Si en el informe de control se establece que existe alteración entre la topografía declarada en planos y el nivel natural del terreno, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos rectificadas, y permiso de construcción corregido, en un plazo no mayor a 60 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento sancionará al infractor con el pago de una multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantía;
- b. Si el informe de control establece el incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un plazo máximo de 30 días. En caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 20% del fondo de garantía.
- c. Si el informe de control establece que la obra del proyecto estructural aprobado compromete la seguridad estructural de la edificación, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un plazo máximo de 60 días. En caso de incumplimiento, el infractor pagará una multa que podrá ser de hasta el 100% del fondo de garantía y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente.
- d. Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de los retiros, el infractor será sancionado con una multa que podrá ser hasta el 20% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, salvo el caso de usarlo para estacionamiento, sobre el



- que se permitirá una cubierta inclinada sobre el retiro lateral, respetando el retiro frontal.
- e. Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos, el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 50% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente; por la Comisaria Municipal.
  - f. Si el informe de control establece que la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos, se sancionará con una multa que podrá ser de hasta el 50% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, la que deberá iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de tres días a partir de la notificación del comisario; vencido este término y si no se ha realizado lo dispuesto, la Municipalidad ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor;
  - g. Si el informe de control establece que la construcción incumple con las áreas mínimas de ambientes o locales construidos, será sancionada con una multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantías por cada ambiente o local;
  - h. Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público, incluyendo dimensiones de escaleras, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y, dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 10% del fondo de garantía por las construcciones ilegales en cada piso y la adecuación pertinente;
  - i. Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en puertas y accesos, incluido el acceso vehicular, el Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el cinco por ciento (5%) del fondo de garantía por cada acceso;
  - j. Si el informe de control establece la inobservancia de las áreas mínimas comunales, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la restitución de las áreas respectivas; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del valor de la garantía de áreas comunales;
  - k. Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares, se sancionará con multa que podrá ser de hasta el 100% del valor del fondo de garantía y la demolición de lo construido en caso de incumplimiento de las normativas vigentes;

#### 4.2.4 OTRAS INFRACCIONES Y SANCIONES DE APLICACIÓN GENERAL

##### 4.2.4.1 INMUEBLE DESTINADO A ACTIVIDADES O USOS PROHIBIDOS

El propietario y los arrendatarios que destinen un predio o una edificación a actividades o usos prohibidos, o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no han cumplido con esto, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado (SBU), y el Comisario Municipal ordenará y ejecutará la clausura inmediata del local.

##### 4.2.4.2 FALTA DE PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO

El propietario y los arrendatarios que no cuenten con alguna de las autorizaciones previstas en la legislación nacional y local vigentes necesarias para el funcionamiento de una determinada actividad, no podrán iniciar dicha actividad y, en caso de hacerlo, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado (SBU), y el comisario Municipal ejecutará la clausura inmediata del local.



#### 4.2.4.3 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 o puedan causar perjuicios a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado (SBU), sin perjuicio de que el Comisario municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se remienden los daños ocasionados.

#### 4.2.4.4 OBSTACULIZACIÓN A LAS INSPECCIONES DE CONTROL MUNICIPAL

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal, serán sancionados con una multa equivalente al cien por ciento (100%) del salario básico unificado (SBU), bajo prevenciones de actuar con el auxilio de la fuerza pública y la policía Municipal.

#### 4.2.4.5 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, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas, serán sancionadas por el comisario Municipal, quien dispondrá, el desalojo de materiales, la demolición de las construcciones realizadas sobre el espacio público y multa equivalente al cien por ciento (10%) del salario básico unificado (SBU).

#### 4.2.4.6 FALTA DEL 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 una multa equivalente al cincuenta (50%) del salario básico unificado (SBU), sin perjuicio de que, en caso de transgredir las normas técnicas vigentes, el comisario ordene la demolición de las obras ejecutadas. En el caso de las edificaciones menores a 40 m<sup>2</sup>, sin permiso de trabajos varios, se aplicará el equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU).

#### 4.2.4.7 FALTA DE LETRERO DE IDENTIFICACIÓN DEL CONSTRUCTOR DE LA OBRA Y TÉCNICOS A CARGO

El constructor que no ubique el letrero de identificación del proyecto, nombre de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y el número de permiso de construcción, en obras mayores a 40 m<sup>2</sup>. Serán sancionados con una multa del 10% de un salario básico unificado vigente, el mismo que será sancionado por la comisaria municipal; quien deberá notificar al responsable de la construcción para que realice de la colocación del rotulo en un plazo máximo de 5 días, caso contrario procederá a emitir la multa correspondiente.

#### 4.2.4.8 DAÑOS A BIENES DE USO PÚBLICO

El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, pasajes, aceras, parterres, parques, entre otros, con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, entre otros, estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación realizada por el Comisario Municipal. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el GAD Municipal de Santa Clara los realizará y cobrará al infractor su valor correspondiente por la vía coactiva con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

#### 4.2.4.9 ANULACIÓN DE AUTORIZACIONES

Si una autorización para habilitación de suelo o edificación ha sido obtenida mediante la presentación de información, datos, documentos o representaciones graficas falsas, estas autorizaciones serán anuladas en cualquier estado de la obra. El comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y la demolición de esta en caso de infringir normas vigentes, sin perjuicio de que se instauren las acciones civiles y penales que correspondan.



#### 4.2.4.10 PENAS MÍNIMAS

Las penas mínimas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de este título son las siguientes:

- a. No mantener adecuadamente limpio el predio y cerramientos 1 SBU (Comisaria Municipal)
- b. No cumplir con las obligaciones del constructor (Cerramiento provisional, protección al peatón al construir - Avisos) luego de 15 días de haber sido notificado del incumplimiento por la comisaría Municipal. 1 SBU
- c. Demoler edificaciones sin autorización 2 SBU (Comisaria Municipal).
- d. Arrojo de escombros en espacios públicos o a sus colindantes 1 SBU (Comisaria Municipal).

#### 4.2.4.11 DEMOLICIÓN DE OBRAS

Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a. Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, y la que se produzca en forma aérea en donde aquello no se admita.
- b. Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonificaciones.
- c. Si se hubiesen realizados obras clandestinas, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal, en los términos que aquellos adquirieron sus alícuotas.
- d. Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el permiso de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente aquella.

#### 4.2.4.12 CANCELACIÓN DE LA MULTA IMPUESTA POR EL COMISARIO.

La Cancelación de la multa impuesta por el Comisario de ninguna manera representa el finiquito de la infracción, ésta se levantará una vez que se haya realizado todo el trámite de aprobación de planos y permisos de Construcción, informe de la Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial y permiso de habitabilidad, como si se tratase de inicio de obra.

#### 4.2.5 INICIO DE PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo sancionador para el cobro de la multa; iniciará cuando no se hubiere cumplido con la obtención de los planos y permisos de construcción debidamente aprobados por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, el comisario hará llegar una primera, segunda y tercera boleta de citación, por medio de una boleta en la cual se hará constar el día, hora y lugar en que debe comparecer. Si el infractor comparece a las citaciones y no justifica con los permisos de construcción se le concederá un plazo máximo de 60 días, para obtener los permisos correspondiente, además la paralización temporal de la obra ;y, terminado el plazo no presentare los permisos correspondientes se remitirá al técnico de planificación para que proceda hacer el cálculo de la multa pertinente, misma que será entregado la notificación al infractor o al responsable de la construcción para el pago de la multa en el término de 10 días.

De la no comparecencia a las citaciones por parte del infractor, se emitirá la boleta de paralización inmediata de la construcción; la misma que se hará conocer la infracción cometida. Si el infractor hace caso omiso a las citaciones, y no justificare legalmente con los planos y permisos de construcción debidamente aprobados, en un término de 3 días después de haber realizado la última citación, el Comisario solicitará al técnico del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial para que proceda a realizar el cálculo de la multa pertinente. Dicha notificación será entregada al infractor o al responsable de la construcción para que en el término de 10 días proceda a cancelar la multa impuesta; caso contrario de no cancelar se enviara mediante vía coactiva al departamento financiero sin perjuicio



de obtener los permisos correspondientes.

De continuar persistiendo la infracción con la construcción clandestina y no respetan la paralización temporal impuesta, el comisario municipal dispondrán que se realice la incautación de las herramientas en la construcción, misma que se hará constar en actas las herramientas incautadas quien se mantendrá bajo custodia de la comisaría municipal, y serán devueltas al responsable de la construcción una vez que obtenga los permisos correspondientes. En caso de no obtener los permisos correspondientes las herramientas serán, devueltas mediante acta de entrega y recepción al responsable de la construcción en el plazo de 30 días.

De no obtener los permisos de construcción otorgados por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, porque no cumplen con las normas técnicas vigentes, iniciara el proceso sancionador para el derrocamiento de la construcción; el mismo que iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el término de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiera imponerse, las autoridades competentes podrán adoptar medidas provisionales de conformidad con lo previsto en el COOTAD.

#### **4.2.5.1 CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR**

El procedimiento administrativo sancionador o de control caducará si luego de 60 días de iniciado, la administración (comisaría municipal) suspende su continuación o impulso. De ser ese el caso, la administración (comisaría municipal) iniciación de un nuevo procedimiento sancionador, siempre que se encontrare dentro de los plazos de prescripción respectivos. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido, si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este numeral.

#### **4.2.5.2 DE PERSISTIR LA INFRACCIÓN**

De acuerdo al presente capítulo, en el tiempo que el Comisario considere pertinente, impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, proceder a la demolición o restitución de las obras de acuerdo a la COOTAD.

Detectada por el Comisario Municipal la infracción incurrida, notificará al propietario o constructor de la obra, conminándolo a:

- a. Presentación inmediata de documentación;
- b. Ejecución de obras;
- c. Restitución;
- d. Suspensión de trabajos; e,
- e. Inicio de procedimientos legales.



#### 4.2.5.3 INEXISTENCIA DE RESPUESTA A LA NOTIFICACIÓN

En caso de no dar la debida atención o no tener respuesta a la notificación correspondiente en el tiempo previsto en el presente capítulo, el Comisario impondrá la multa correspondiente.

#### 4.2.5.4 PERSISTENCIA DE LA INFRACCIÓN

De persistir la infracción en el tiempo que el Comisario Municipal considere pertinente, impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, o según el caso, proceder a la demolición o restitución de las obras.

### 4.3 DEL CONTROL TERRITORIAL

#### 4.3.1 CONTROL TERRITORIAL

El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

- a. Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio Cantonal, para verificar el cumplimiento de la normativa vigente;
- b. Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio del Cantón estén de acuerdo a la normativa vigente y cuenten con la aprobación del GAD Municipal de Santa Clara, y
- c. Arbitrar las medidas de orden urbano destinadas a mantener el orden urbano.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por la Municipalidad, y para hacerlo eficiente podrá contratar la asistencia de servicios de revisión, monitoreo, inspección y fiscalización.

Los propietarios, proyectistas, técnicos y constructores de edificación serán responsables de notificar el inicio de las obras y el avance respectivo de acuerdo con los momentos de control establecidos, a fin de que el Municipio planifique los controles respectivos. Estos controles deberán realizarse en el término de 15 días, contados a partir de la notificación del propietario al Municipio (sección comisaría municipal)

#### 4.3.1.1 ACCIÓN INSTITUCIONAL PARA EL CONTROL TERRITORIAL

Para el control de la habilitación del suelo y la construcción se debe ejecutar las siguientes acciones: controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

#### 4.3.1.2 MODALIDADES Y MOMENTOS DE LOS CONTROLES OBLIGATORIOS

Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, la Municipalidad:

##### a) PARA CONTROL EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN URBANIZACIONES O FRACCIONAMIENTOS:

Se verificará el cumplimiento de los tiempos, plazos y modos especificados en el cronograma de obras valorado y aprobado. En caso de obras de infraestructura de servicios básicos y vialidad, el departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe de cumplimiento, previo informe favorable de las empresas respectivas.

##### b) PARA CONTROL EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN:

**Control 1:** Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación, esto es antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas, se inspeccionara en función de los planos aprobados que serán cotejadas con la normativa vigente;

**Control 2:** Cuando la obra de construcción tiene armada la primera losa de la edificación principal o la estructura de cubierta.

**Control 3:** Cuando haya finalizado la construcción.



Los puntos por verificarse en cada uno de los controles, de acuerdo al avance de la obra serán:

**Normas urbanas:** las condiciones físicas del terreno en lo que se refiere a nivel natural del terreno, afectación a lotes colindantes, replanteo, cabidas de terreno, retiros a ejes viales y todos aquellos que influyen en la ejecución de la obra como son quebradas, taludes, altura total de la edificación, áreas verdes, equipamiento comunal.

**Normas de arquitectura:** dimensiones mínimas, iluminación de locales, ventilación de locales, altura de los locales, circulaciones interiores, accesos, escaleras, estacionamientos, salidas, ascensores y ductos, concordancia de los planos estructurales con los planos arquitectónicos;

**Normas específicas de arquitectura por tipología:** áreas mínimas, servicios sanitarios, suspensión de barreras arquitectónicas y usos asignados a la edificación;

#### 4.3.1.3 PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS EN LAS INSPECCIONES DE CONTROL

En las inspecciones de control, los corresponsables de la construcción, deberán presentar los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y de instalaciones presentadas, además del permiso de construcción de edificación. En el caso de fraccionamientos, los planos y la resolución administrativa de aprobación del fraccionamiento, y el permiso de construcción del fraccionamiento. En el caso de urbanización: la resolución administrativa de aprobación de urbanización.

#### 4.3.1.4 SE SUSPENDERÁ EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN:

- Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
- Cuando una construcción con permiso de Construcción haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, retiro, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
- Cuando se comprobare que el permiso de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el presente documento.
- Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral.

#### 4.3.2 SUPERVISIÓN TÉCNICA DEL CONTROL TERRITORIAL

##### 4.3.2.1 CONTROLES

La comisaría, a cargo de la supervisión del control, realizará controles ante cualquier requerimiento. Luego del control emitirá el respectivo informe que será remitido al petionario y, en caso de detectarse una infracción, iniciará de oficio las acciones legales pertinentes.

##### 4.3.2.2 MEDIDAS CAUTELARES PREVIAS

Una vez recibido el informe técnico de inspección, al inicio o durante un proceso de habilitación de suelo o edificación, en forma previa a resolver sobre lo principal, podrá dictar medidas cautelares que tengan por objeto evitar que se cometa una infracción mayor o continúe el comportamiento ilegal.

##### 4.3.2.3 TIPOS DE MEDIDAS CAUTELARES PREVIAS

Las medidas cautelares podrán ser: suspensión de la obra (paralización), o de la actividad del establecimiento. En caso de la suspensión de la obra que amerite medidas de rectificación, el comisario



municipal emitirá una orden especial para la realización de estas obras.

Las medidas cautelares dictadas, en caso de ser impugnadas, se mantendrán y se concederá el recurso jerárquico administrativo. El conocimiento y resolución de la impugnación versará únicamente sobre la procedencia de la medida cautelar.

#### 4.3.2.4 SUSPENSIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES

Las medidas cautelares impuestas por el comisario municipal en los siguientes casos:

- a. Revocatoria de la medida por el superior jerárquico;
- b. Por revocatoria del comisario municipal, motivada en un nuevo informe técnico de inspección, en que se rectifique el informe anterior
- c. Por orden del comisario municipal, motivada en un nuevo informe técnico de inspección en el que se verifique la rectificación de la falta y el cumplimiento de la normativa vigente en los plazos concedidos;
- d. En caso de presentación de acuerdo notariado de adosamiento o servidumbre de vista entre colindantes, cuando corresponda.

## 5. DE LOS PROCEDIMIENTOS

### 5.1 GENERALIDADES

#### 5.1.1 LOS TRABAJOS DE PLANIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA Y DE DISEÑO ESPECIALIZADO

Ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, vial, mecánica o de comunicación, para lo cual se requiera de aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional, el mismo que deberá estar debidamente registrado en el GAD Municipal de Santa Clara.

#### 5.1.2 TRABAJOS QUE REQUIEREN APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DE SANTA CLARA

Como son: fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de, urbanización, subdivisión de un terreno, reestructuración parcelaria, integración de parcelas; construcción de nuevas edificaciones; ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, construcción de cerramientos, entre otros, requieren la aprobación y autorización municipal a través del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en el presente documento, en el PUGS, en el Código de Arquitectura y Urbanismo y en el Código de la construcción del Ecuador.

##### 5.1.2.1 LAS EDIFICACIONES PUEDEN REALIZARSE CON APROBACIÓN MUNICIPAL BAJO LAS SIGUIENTES FORMAS DE INTERVENCIÓN

- a. **Trabajos varios:** Construcciones e intervenciones menores a 40 m<sup>2</sup>, el cual requerirá de un esquema gráfico arquitectónico y estructural (dependiendo de la inspección técnica) que indique lo que va a realizar bajo responsabilidad de un arquitecto o ingeniero civil, intervención que se autorizará por una sola vez. Estos trabajos deberán estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector determinados en el PUGS; se considera también como trabajos varios los cambios de suelo, las excavaciones, rellenos, muros de contención, construcción de cerramientos, modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales, pero excluyendo la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural.



- b. **Permisos de construcción con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales:** Construcciones mayores de 40 m<sup>2</sup>, los mismos que deben ser ejecutados bajo la responsabilidad de un arquitecto e ingeniero civil respectivamente; Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, y cambios en las fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos.
- c. **Para obras menores.** - Como reparaciones, adecuaciones interiores, mantenimiento, entre otros, que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación y no supere costos de hasta 3 Salarios Básicos Unificados, el propietario podrá realizarlo directamente.

### 5.1.3 LAS EDIFICACIONES PODRÁN REALIZARSE POR ETAPAS

Para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, o presentar el proyecto arquitectónico y estructural de la etapa a construirse de inmediato, dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.

## 5.2 DE LOS INFORMES

### 5.2.1 FORMULACIÓN DE PEDIDO DE INFORMES

El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada trámite pertinente. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

### 5.2.2 INFORME TÉCNICO

Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

### 5.2.3 CERTIFICADO DE USO CONFORME

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, lote, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en la zonificación de uso y ocupación del suelo. Previa a la expedición del referido documento, el interesado deberá requerir al departamento de Planificación los lineamientos correspondientes para la evaluación del uso que se busca desarrollar. Lineamientos que serán presentados directamente por el interesado cuando se trate de usos de la edificación ya existente con fines comerciales, o por el profesional responsable de la obra, cuando se trate de nuevas edificaciones o modificaciones con destino a cualquiera de las actividades admitidas en la zonificación de uso y ocupación del suelo.

## OBLIGATORIEDAD

El Certificado de Uso Conforme será requisito indispensable para dar inicio a toda actividad económica y/o funcionamiento de establecimientos de diferente índole, documento que será necesario previo a la obtención de la Patente Municipal, o permisos de funcionamientos. No se requiere el certificado de uso conforme los comercios barriales, servicios profesionales y equipamientos. Art 547 del COOTAD.

En caso de contar con la Patente sin haber solicitado el Certificado de uso conforme y sus respectivos informes, se considerará como un establecimiento sin legalización de ocupación del suelo.

En caso de establecimientos especiales como: Estaciones de servicios, gasolineras, chatarrerías, almacenamiento de GLP, entre otros señalados en el PUGS, será necesario la presentación del permiso ambiental aprobado por el Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador; así como de establecimientos que dependiendo de la inspección técnica por parte del Departamento de Gestión Ambiental Municipal lo soliciten.

Los requisitos serán los siguientes:



- Formulario de Certificado de Uso conforme
- Copia de la cedula del propietario o arrendatario
- Copia del Pago del Impuesto predial
- Copia del RUC.
- Permiso ambiental del MAAE (de ser necesario de acuerdo a la actividad)

## VIGENCIA

El Certificado de Uso Conforme será válido por un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días calendario, contabilizados a partir de la fecha de expedición efectuado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Previo a la expedición de este certificado se deberá cancelar el costo de este certificado que será de proporcional al 1% de un salario básico unificado vigente.

En caso de actividades señaladas en el PUGS dentro de los usos de suelo cantonales que no requieran informes o permisos especiales por otras entidades fuera o dentro del GAD Municipal de Santa Clara (como Comercio al por menor afines a la vivienda y consumo personal y Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios personales) y que no han cambiado su actividad o dirección; podrán actualizar el mismo permiso hasta por 3 veces consecutivas.

## RESPONSABILIDAD

El propietario y/ o arrendatario firmante de un Certificado de Uso Conforme asume totalmente la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Documento.

Por su parte, el titular de la actividad o propietario del predio perderá todo derecho al destino de la obra para el uso solicitado y a la ejecución de la misma según el proyecto que hubiese acompañado al Certificado de Uso en oportunidad de la presentación de la documentación de la obra respectiva. Los Organismos de Aplicación tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de habilitación y/u obra. En virtud de esta disposición, la Dirección no dará curso a los instrumentos del que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

Por tanto, los lineamientos que serán presentados directamente por el interesado cuando se trate de usos de la edificación ya existente con fines comerciales; o por el profesional responsable de la obra cuando se trate de nuevas edificaciones o modificaciones con destino a cualquiera de las actividades admitidas; serán los siguientes:

- Requisitos para obtener el Certificado de Uso Conforme para nuevas edificaciones o modificaciones:
  - Certificado de normas particulares para edificación;
  - Pago del impuesto predial del año en curso;
  - Especificación de la actividad a desarrollar;

Categorización de la actividad: Para los usos que fueran conformes y de impacto ambiental de relevante efecto, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial solicitará a la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos un certificado ambiental y de ser el caso se deberá obtener un Certificado de Factibilidad Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente y Agua;

- Firma del usuario y del profesional competente;
- Otros datos que la Dirección considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar; potencia instalada expresada en Kv; prestación de servicios, al por mayor o menor; especificación del tipo de producto que elabora o comercializa; determinación del área de mercado previsto en el corto,



- mediano y largo plazo, etc.
- b. Certificado de Uso Conforme para edificación ya existente con fines comerciales:
  - Solicitud del certificado de uso conforme para edificación con fines comerciales;
    - Dentro del cual el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial realizará la categorización de la actividad: Para los usos que fueran conformes y de impacto ambiental de relevante efecto, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial solicitará a la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos un certificado ambiental y de ser el caso se deberá obtener un Certificado de Factibilidad Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente y Agua;
  - Firma del propietario;
  - Pago del impuesto predial del año en curso;
  - Carpeta color verde.

En los casos de locales existentes para uso de diversión nocturna, se requerirá, además de lo solicitado en los requisitos anteriores, un estudio que prevenga la contaminación acústica de los mismos, con un nivel máximo admisible de emisión sonora de 60 Db, condicionante que permitirá el otorgamiento del certificado de uso conforme, en caso de no cumplir con lo antes mencionado, no podrá obtener la patente municipal y por tanto la intendencia de policía tendrá la facultad de no emitir el permiso de funcionamiento hasta que se realicen los correctivos correspondientes.

Estos certificados serán expedidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente al 1.00% de un SALARIO BÁSICO UNIFICADO (SBU).

Además, en lo referente a las instalaciones de edificación de Karaoke y discotecas, debe contar con dos baños (uno para hombres y otro para mujeres). En los casos de locales con capacidad de más de 30 personas, deben contar con puerta de escape. **No se emitirá el uso de portales para este tipo de locales.**

Estos certificados tendrán validez por un año, y será requisito obligatorio para la obtención de la patente Municipal.

## **CESE FORZOSO**

Cuando fuera necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, el GAD Municipal Santa Clara podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo, dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

- c. La antigüedad y el estado de las construcciones;
- d. El monto de las inversiones realizadas; y,
- e. El grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

## **USO NO CONFORME CON ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

La ampliación de edificios que desarrollen actividades industriales consideradas como uso no conforme según la zonificación, se registrarán por el siguiente procedimiento:

- a. Caso de ampliación edilicia en la parcela actual y/o lindera, la cual incorpora el uso, siempre que dicha ampliación cumpla con las normas de zonificación.

El Dpto. de Planificación, evaluará el proyecto técnico y edificio para su aprobación o rechazo. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.



- b. Caso de industria que habiendo realizado ampliaciones no cumplan con las normas de su zonificación:

Evaluación por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial de las obras existentes y del desarrollo efectuado o pretendido, con detalle del cumplimiento o no de la normativa vigente. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.

### 5.3 DE LOS PERMISOS PARA EDIFICACIÓN Y OTRAS AUTORIZACIONES

**Edificación con normativa.** - Es toda construcción por realizarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (éste último mediante vivienda rural siempre que la pendiente y la regulación del uso y ocupación del suelo lo permita). El cual se sujeta a los planos de zonificación del presente documento y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

#### 5.3.1 PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN

En edificaciones superiores a 40 m<sup>2</sup> se requerirá la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, cuyas etapas son:

- a. Informe de aprobación de planos del proyecto definitivo,
- b. Permiso de construcción.

##### 5.3.1.1 REQUISITOS PARA EL INFORME DE APROBACIÓN DE PLANOS DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá aprobar toda nueva construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario o su representante y por el profesional responsable del proyecto.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos, los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra ya sea bajo Dirección Técnica o Construcción de esta Ordenanza.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

- a. Informe de Regulación Urbana Municipal Aprobado;
- b. Formulario de aprobación de planos para edificación
- c. Formulario del INEC;
- d. Copia de la escritura debidamente registrada ;
- e. Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- f. Certificado de NO adeudar al Municipio
- g. Cuatro juegos de planos arquitectónicos y estructurales, en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de este Documento y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo; dibujados en escala adecuada (1:100 / 1:50)
- h. CD que contenga los planos arquitectónicos y estructurales;
- i. Para terrenos con pendientes positivas o negativas, levantamiento topográfico con corte transversal y longitudinal
- j. Carta de pago de Impuesto predial vigente
- k. Copia del planimétrico aprobado
- l. Una carpeta de cartón color amarillo

En caso de solicitar préstamo para la ejecución del proyecto, se requerirá un juego de planos adicional; Todas las conexiones de alcantarillado sanitario y pluvial de las construcciones existentes nuevas deberán conectarse de manera obligatoria al alcantarillado sanitario y pluvial público en el plazo de 2



años.

Para predios que se encuentren afectados por el cruce de tubería de alcantarillado sanitario y pluvial, el profesional a cargo del trámite deberá realizar el diseño de una alcantarilla tipo cajón siempre y cuando la tubería tenga una sola dirección, sobre ella se podrá proyectar cualquier tipo de construcción garantizando la estabilidad estructural de la misma. En el diseño se debe contemplar bocas de visita cada 10 metros, permitiendo el libre acceso a personal técnico de Coordinación de Servicios Públicos y Pétreos para mantenimiento.

Para la aprobación de planos arquitectónicos se deberá colocar la ubicación del medidor de agua potable en un lugar visible y que sea de libre accesibilidad. Para construcciones con portal debe ser instalado en el antepecho; y, en zona residencial debe colocarse en línea de fábrica.

La vigencia de los planos arquitectónicos y estructurales será de dos años contados a partir de la fecha de su aprobación.

### 5.3.1.2 EN CASOS ESPECIALES

Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

- a. Construcciones que acojan más de veinticinco personas, de más de cuatro pisos, de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado: informe del Cuerpo de Bomberos.
- b. Proyectos industriales, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana: informe ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos.
- c. En construcciones mayores o iguales a cuatro pisos de altura o proyectos para industrias, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, depósitos, viviendas en zonas de riesgo, entre otros, deberá presentarse lo siguientes:
  - Memoria justificativa del proyecto.
  - Informe del Cuerpo de Bomberos.
  - Planos especializados (eléctricos, sanitarios, telecomunicación, entre otros que requiera el funcionario a cargo);
  - Proyectos hoteleros, de servicios turísticos en general o emprendimientos turísticos: Certificado de prefactibilidad del Ministerio de Turismo para edificios destinados al turismo
  - Informe favorable de los Servicios Públicos de Agua del GAD Municipal de Santa Clara.
  - Estudio de las facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro.
  - Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos y usos incompatibles según la legislación.
- d. Informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- e. Informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para terrenos con pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados.



- f. En construcciones de más de 5 pisos de altura se requerirá el servicio de ascensor.
- g. En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustible, talleres mecánicos y proyectos que tengan incidencia ambiental en el ámbito urbano y rural, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la Autoridad Ambiental competente.
- h. Todos los proyectos arquitectónicos y estructurales de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento para personas naturales y jurídicas.

### 5.3.1.3 DE LAS MODIFICACIONES A LOS PLANOS APROBADOS:

- a. Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:
  - Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
  - Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
  - Informe de Regulación Municipal.
  - Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
  - Comprobante de pago del impuesto predial vigente.
  - Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
  - Tres copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos.
  - En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.
  - Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
  - Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.
  - Certificado de No adeudar al Municipio

Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación.

- b. Para la actualización de planos aprobados se requiere lo siguiente:
  - Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
  - Informe de Regulación Municipal actualizado.
  - Tres copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
  - Informe de aprobación de planos.
  - Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente.
  - Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.
  - Certificado de No Adeudar al Municipio

Toda modificación en obra respecto a planos aprobados que no cambie el área de construcción requerirá de la presentación de los planos aprobados anteriormente. En caso de existir aumento en el área, se deberá sujetar al procedimiento establecido para aprobación de planos y pagará lo correspondiente por este servicio.

Previa actualización del permiso de construcción, el Departamento de Planificación verificará la vigencia de la garantía con la emisión de un informe por parte de Tesorería Municipal.

### 5.3.1.4 MODIFICACIONES MENORES AL 20%

Pueden realizarse modificaciones interiores de la obra, sin que representen modificaciones



estructurales, para lo cual requerirá presentar planos arquitectónicos modificatorios. Estas podrán ser de hasta en un 20% de la obra, sin que representen modificaciones estructurales, para lo cual solamente requerirá comunicar al director de Planificación indicando las modificaciones a realizarse.

### 5.3.1.5 DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, otorgará el permiso de construcción, al constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- a. Formulario de aprobación para permiso de construcción;
- b. Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- c. Formulario del INEC;
- d. Certificado de inscripción patronal (IESS Art. 147 Ley de Seguridad Social);
- e. Informe de Aprobación de Planos y planos aprobados de la edificación (arquitectónicos, estructurales y especiales en caso de ser necesario);
- f. Certificado de NO Adeudar al Municipio;
- g. Planos aprobados de la edificación (arquitectónicos, estructurales y especiales en caso de ser necesario);
- h. Memoria técnica gráfica
- i. CD que contenga planos arquitectónicos, estructurales y memoria técnica gráfica;
- j. Comprobante de depósito de la garantía de fiel cumplimiento de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados por el GADM, de acuerdo a lo establecido en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y GENERALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CLARA, que determina que el monto de la garantía para las construcciones que superen el valor de veinte mil dólares, del avalúo municipal, corresponderá al 1% del valor total de la construcción. Esta garantía será devuelta, una vez que el propietario haya construido y el informe técnico señale que el área es habitable y se sujeta a los planos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. El valor será depositado en efectivo o en cheque certificado en la tesorería.
- k. Las edificaciones de cuatro pisos de altura o mas, deberán adjuntar:
  - Memoria de cálculo estructural, datos del suelo, diseño de la estructura y recomendaciones.
  - Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, un estudio de suelos y memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso.
  - Adjuntar contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto entre el o los propietarios y un profesional de la construcción (arquitecto o ingeniero) o empresa constructora. El cual deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de los planos aprobados durante la construcción.
  - La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabilizará al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad.

El constructor deberá colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y número del permiso de edificación; deberá mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados y protegerla con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción.

Para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial que tengan instalaciones centralizadas de gas combustible, se presentarán los planos pertinentes con responsabilidad de un profesional idóneo de la rama.

La vigencia del permiso de construcción será de **dos años** contados a partir de la fecha de su



aprobación.

**Permiso de construcción por etapas.** - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial otorgará permisos de construcción para cada etapa que se solicite; en estos casos el permiso de construcción será válido sólo para cada etapa solicitada, previo el pago de la garantía equivalente de conformidad con la Ordenanza vigente que determine.

Para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, o presentar el proyecto arquitectónico y estructural de la etapa a construirse de inmediato, pero dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.

### 5.3.1.6 EMISIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

La Dirección de Planificación entregará el resultado del trámite de concesión del permiso al solicitante en el plazo máximo de diez (10) días laborables, a partir de la fecha de su presentación.

- a. De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación y se devolverán como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados, contra entrega de dos copias digitales de los mismos o pago del servicio de escaneo.
- b. De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

### 5.3.2 DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Es la autorización que concede la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial luego de una inspección, verificando el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales, reparación de veredas, emitirá un informe mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregadas a la Tesorería Municipal.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

La Dirección Planificación junto con el oficio enviado al solicitante deberá enviar el permiso de habitabilidad a la unidad de Avalúos y Catastros para registrar la edificación y dará de baja el título de multa por solar no edificado.

#### 5.3.2.1 CONCESIÓN DEL PERMISO

Para la concesión del permiso de habitabilidad, deberá haber respetado los planos y permisos verificando la construcción de la estructura, paredes, contrapisos, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas; por lo menos un baño habilitado en cada unidad funcional o vivienda, puertas y ventanas exteriores. No será necesario para el efecto, obras como: carpintería interior, pintura, cielo raso, acabados de pisos y cerramientos, pero sí que el exterior del edificio esté acabado y sus cuatro fachadas estén enlucidas y debidamente acabadas.

#### 5.3.2.2 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Se debe presentar a la Dirección de Planificación lo siguiente:

- a. Solicitud firmada por el propietario o representante.
- b. Permiso de construcción.
- c. Las construcciones deberán estar por lo menos enlucidas totalmente en el interior y



- exterior (4 fachadas). No será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería, interior, pintura de paredes y cielos rasos.
- Deberá tener habilitados los servicios de agua y electricidad.
  - Las construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan más de cuatro pisos de altura (12m.) o proyectos para industrias, comercios y servicios, de aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, deberá presentar un informe del Cuerpo de Bomberos (condiciones de seguridad contra incendios).
  - Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, deberá presentar el informe ambiental de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.

La Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial informará por escrito (previa inspección) el resultado en máximo diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

### 5.3.3 TRABAJOS VARIOS

#### 5.3.3.1 DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial aprobará las solicitudes que se presenten para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones, cambios de suelos, rellenos y muros en los siguientes casos:

- Edificación nueva o ampliación hasta 40 m<sup>2</sup>, por una sola vez;
- Construcción de cerramientos, con los siguientes lineamientos: cerramiento frontal de 1.00 m. en mampostería compacta y concluir con setos vivos o rejas tales que permitan la integración visual entre los espacios públicos y privados hasta una altura máxima de 2.40 m. Cerramientos medianeros (laterales y posterior) hasta una altura máxima de 3.00 m medidos desde el nivel del terreno, siempre que se encuentra dentro de sus linderos;
- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 40 m<sup>2</sup>;
- Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, enlucido de paredes, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas y sanitarias, y pisos.
- Cambios de suelo, rellenos, excavaciones.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá la aprobación de trabajos varios, el que será entregado en el término máximo de diez(10) días laborables.

#### 5.3.3.2 REQUISITOS

Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios;
- Certificado de la Coordinación de Servicios Públicos y Pétreos del GAD Municipal de Santa Clara que no existe afectación de paso de tubería en caso de edificaciones nuevas, cambio de suelo, excavaciones y relleno;
- Certificado de inscripción patronal (IESS Art. 147 Ley de Seguridad Social);
- Escritura de la Propiedad del Inmueble;
- Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;



- f. Copia del pago de Impuesto Predial vigente;
- g. Informe de Regulación Urbana;
- h. Copia de Planimetría (con vigencia de 1 año);
- i. Certificado de No Adeudar al Municipio;
- j. Esquema de la zona de intervención en la edificación;
- k. Copia de Cédula de Identidad y Papeleta de Votación;
- l. Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse;
- m. Autorización Notariada de Copropietarios (en caso de Propiedad Horizontal.);
- n. CD que contenga planos y memoria técnica gráfica;
- o. Carpeta de cartón color verde.

### 5.3.3.3 REQUISITOS PARA CERRAMIENTOS

- a. Formulario de solicitud de permiso para construcción de cerramiento;
- b. Informe de Regulación Urbana;
- c. Certificado de inscripción patronal (IESS Art. 147 Ley de Seguridad Social);
- d. Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- e. Copia del planimétrico aprobado (con vigencia de 1 año);
- f. Carta de Pago de Impuesto Predial vigente;
- g. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
- h. Certificado de NO adeudar al Municipio;
- i. Plano con detalles, elementos estructurales y esquema de la zona de intervención en el predio
- j. Copia de cédula y papeleta de votación;
- k. Tiempo de entrega máxima de 10 días laborables.
- l. CD que contenga planos y memoria técnica gráfica;
- m. Carpeta de cartón color azul.

### 5.3.4 REQUISITOS PARA LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ACTUALIZACIÓN O COMPRA / VENTA URBANA Y RURAL (REPLANTEOS)

Serán aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y tendrán vigencia de un año a partir de la fecha de aprobación, se requerirá presentar los siguientes requisitos:

- a. Formulario para levantamiento planimétrico;
- b. Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- c. Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio, datos del vendedor y comprador según tipo de transferencia a realizarse, características del terreno (regular o irregular) + 4 copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3;A2;A1 de acuerdo al área del predio;
- d. Ubicación georreferenciada en base al marco geodésico vigente para la zona, utilizando la red local, con equipos topográficos y/o geodésicos que brinden las precisiones necesarias de la escala 1:1000 en el área urbana y 1:5000 en el área rural;
- e. Copia a color del certificado del registro de la propiedad actualizado;
- f. Copia del último pago predial;
- g. Certificado de no adeudar al municipio del predio en trámite;
- h. Copia de la escritura debidamente registrada del vendedor y copia del planimétrico anterior aprobado;
- i. Copias a color de cédulas de identidad y papeletas de votación de los dueños, y si el trámite es de compra venta se requiere del comprador y vendedor;
- j. CD que contenga el levantamiento planimétrico georreferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- k. Terreno debidamente mojoneado y georreferenciado de los puntos de linderación y linderos del lote limpios de vegetación;



- l. Certificado Catastral (Sólo para trámite de compra y venta)
- m. Una carpeta de color amarillo;

Tiempo de entrega 10 días laborables para trámites individuales.

### 5.3.4.1 REQUISITOS PARA COMPRA / VENTA DE ALÍCUOTAS

Requerirá presentar los siguientes requisitos:

- a. Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- b. Formulario para levantamiento planimétrico;
- c. Levantamiento planimétrico original + 4 copias realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio conteniendo cada componente de alícuota (Departamento, Área de servicio, Garaje, bodega y otros), cuadro de detalle de alícuotas y linderos con ubicación, niveles, porcentaje, clave catastral del predio, datos del vendedor y comprador, en tamaño INEN A4; A3;A2;A1 De acuerdo al área de la alícuota.
- d. Copia a color del certificado del registro de la propiedad actualizado;
- e. Copia del último pago predial;
- f. Certificado de no adeudar al municipio;
- g. Copia de la escritura debidamente registrada del vendedor;
- h. Copia del planimétrico anterior aprobado;
- i. Copia de cedulas y papeletas de votación del comprador y vendedor actualizadas;
- j. CD que contenga el levantamiento planimétrico, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- k. En caso de que el predio sea parte de una Urbanización o fraccionamiento debe presentar una copia de la aprobación y Resolución Administrativa o documento que sustente.
- l. Copia del RUC para transferencia de dominio de Cooperativas, Asociaciones o personas Jurídicas;
- m. Una carpeta de color amarillo,

Tiempo de entrega 10 días laborables.

### 5.3.4.2 PROCEDIMIENTO PARA APROBACIÓN DE LOS TRÁMITES DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO.

#### Área urbana y rural:

Se inicia con la revisión de la documentación exigida con lo cual un funcionario puede ingresar al lote a verificar los puntos que debieron ser colocados por el profesional a cargo del trámite, y se procede a realizar el levantamiento de las coordenadas geográficas UTM WGS84 zona 18 sur y el registro fotográfico.

### 5.3.5 INFORME DE REGULACIÓN URBANA MUNICIPAL

El GAD de Santa Clara, a través de la Dirección de Planificación, emitirá el Informe de Regulación Urbana que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, áreas construidas, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, esteros, quebradas y otras), las especificaciones para la construcción (altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico.

#### 5.3.5.1 DE LA EMISIÓN DEL INFORME DE REGULACIÓN URBANA (IRM)

El Informe de Regulación Urbana Municipal se entregará en el término de cuatro (4) días a pedido del interesado. Tendrá un período de validez y vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a. Formulario de Regulación Urbana "IRM" (favor llenar formulario)



- b. Planimetría actualizada del predio Geo-referenciado
- c. Copia de la escritura debidamente registrada
- d. Certificado del registro de la propiedad
- e. Certificado de NO adeudar al Municipio
- f. Copia de la cedula y papeleta de votación
- g. Copia de la carta de pago del Impuesto predial anual actualizado
- h. Una carpeta de cartón Color Amarilla
- i. Tiempo de entrega 4 días laborables

### 5.3.5 PARA AFECTACIONES

#### 5.3.5.1 REQUISITOS PARA AFECTACIÓN:

- a. Formulario de Afectación;
- b. Certificado de No adeudar al Municipio;
- c. Planimétrico anterior;
- d. Tiempo de entrega 3 días laborables.

### 5.3.6 OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR

El constructor está obligado a cumplir los siguientes requerimientos:

- a. Realizar un contrato notariado con el propietario del inmueble en construcción, siempre y cuando sobrepase los 40 m<sup>2</sup> de construcción, el mismo que será requisito para emitir el permiso de construcción por parte del departamento de Planificación.
- b. Colocar un letrero en el predio donde se va a construir; en él debe constar el nombre del propietario, nombre del profesional responsable del control de obra y el número del permiso de construcción; en caso de incumplimiento será sancionado al presente código.
- c. Mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales, y permiso de construcción aprobados por el GAD Municipal de Santa Clara;
- d. Proteger a la construcción con cerramiento o vallas provisionales de seguridad

Los requisitos antes mencionados deberán ser colocados en obra en un plazo de 48 horas, caso contrario se procederá a la sanción pertinente

### 5.4 DEL PERMISO PARA LA APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que tengan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

#### 5.4.1 PARA LA APROBACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Deben presentar al Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial los originales de los siguientes documentos:

- a. Formulario de Solicitud dirigida al Director de Planificación firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el arquitecto responsable del trámite;
- b. Informe de Regulación Urbana (Línea de Fábrica actualizada);
- c. Informe de aprobación de planos;



- d. Última carta de pago impuesto predial;
- e. Copia de cédula y papeleta de votación del propietario;
- f. Planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones actualizados con los respectivos informes de aprobación;
- g. Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- h. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- i. Carta de Pago de Impuesto predial vigente;
- j. Permiso de trabajos varios (en caso de haberlo obtenido);
- k. Cuatro juegos de planos para declaratoria de propiedad horizontal que contendrá los siguientes detalles:
  - Cuadros técnicos en donde consten linderos, uso comunal, y alícuotas;
  - Ubicación y linderos del inmueble;
  - Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
  - Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.
  - Cuadro de áreas, linderos y alícuotas detalladas abalizado por un arquitecto registrado en el GAD Municipal de Santa Clara.
  - Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.
- l. Un CD de los planos en formato DWG y con el cuadro de alícuotas en Excel;
- m. Reglamento de uso, funcionamiento y administración.
- n. Informe de la Coordinación de Servicios públicos y Pétreos, Empresa Eléctrica y Obras Públicas Municipales certificando el cumplimiento de las normas sobre instalaciones y albañilería; y,
- o. En caso de construcciones antiguas, se deberá contar con un informe técnico sobre la estabilidad estructural por parte de un ingeniero civil calificado o planos estructurales con los cuales se construyó la obra;
- p. Carpeta de cartón color amarillo.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

#### 5.4.2 PARA NUEVAS EDIFICACIONES A CONSTRUIRSE BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se contemplará lo siguiente:

- a. Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en este código y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- b. Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobadas;
- c. Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad



- tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio;
- d. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;
  - e. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;
  - f. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;
  - g. Las losas de entrepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor; y,
  - h. En caso de sobrepasar los 450 m<sup>2</sup>. de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios.
  - i. Además, para todos los casos se sujetará a las normas de construcción establecidas en el Código de Arquitectura y en las normas regulaciones y disposiciones de la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal.

#### 5.4.2.1 TERMINADA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- a. Ubicación y linderos del inmueble;
- b. Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local;
- c. Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

#### 5.4.2.2 RESULTADO DEL TRÁMITE

La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito sobre la petición de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal, en el término máximo de diez (10) días, contados a partir de la fecha de su presentación; pudiendo presentarse los siguientes casos:

- a. Si la petición de declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento jurídico para que elabore la resolución administrativa de aprobación del proyecto o edificación, previo el análisis legal de la documentación respectiva y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días.
- b. Si la petición de la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe negativo, se indicará las razones de esta negativa, así como las recomendaciones necesarias para su aprobación.

#### 5.4.2.3 CASO DE INMUEBLES CUYOS PLANOS NO HAN SIDO APROBADOS

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, el departamento de Planificación emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el interesado presentará:



- Planos de levantamiento de la construcción o construcciones existentes firmados por un arquitecto habilitado;
- Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil habilitado.

En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en este documento.

## 5.5 APROBACIÓN DE PLANOS PARA DECLARATORIA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que tengan cincuenta o más unidades independientes de vivienda u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

### 5.5.1 PARA LA APROBACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Deben presentar al Departamento de Planificación los originales de los siguientes documentos:

- a. Formulario de Solicitud dirigida al Director de Planificación firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el arquitecto responsable del trámite.
- b. Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- c. Última carta de pago impuesto predial;
- d. Planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones actualizados con los respectivos informes de aprobación;
- e. Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- f. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- g. Permiso de trabajos varios (en caso de haberlo obtenido);
- h. Cuatro juegos de planos para declaratoria de propiedad horizontal que contendrá los siguientes detalles:
  - Cuadros técnicos en donde consten linderos, uso comunal, y alícuotas;
  - Ubicación y linderos del inmueble;
  - Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento; y,
  - Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.
  - Cuadro de áreas, linderos y alícuotas detalladas abalizado por un arquitecto registrado en el GAD Municipal de Santa Clara.
  - Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.
- i. Un CD de los planos en formato DWG y con el cuadro de alícuotas en Excel;
- j. Reglamento de uso, funcionamiento y administración.
- k. Informe de la Coordinación de Servicios Públicos y Pétreos del GAD Municipal de Santa Clara, Empresa Eléctrica y Obras Públicas Municipales certificando el cumplimiento de las normas sobre instalaciones y albañilería; y,
- l. Carpeta de cartón color amarillo.



El cuadro de alcuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alcuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

## 5.5.2 RESULTADO DEL TRÁMITE

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico por escrito sobre la petición de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal, en el término máximo de diez (10) días, contados a partir de la fecha de su presentación; pudiendo presentarse los siguientes casos:

- Si la petición de declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento jurídico para que elabore la resolución administrativa de aprobación del proyecto o edificación, previo el análisis legal de la documentación respectiva y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días.
- Si la petición de la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe negativo, se indicará las razones de esta negativa, así como las recomendaciones necesarias para su aprobación.

## 5.6 DEL PERMISO PARA URBANIZACIÓN

### 5.6.1 APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

#### 5.6.1.1 PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplará las siguientes cinco etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de quince (15) días laborables:

- El otorgamiento de un informe preliminar;
- Informe de aprobación del anteproyecto;
- Informe de aprobación del proyecto definitivo;
- Elaboración de la resolución administrativa en la Asesoría Jurídica Municipal;
- Cancelación de la Hipoteca o póliza equivalente al costo total de las obras para la entrega de garantías.

#### 5.6.1.2 INFORME PRELIMINAR

Para el otorgamiento del informe preliminar, el propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista.
- Plano topográfico georeferenciado del predio en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, árboles de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en el predio, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc. (Para la georeferenciación se deberá utilizar 2 puntos de control horizontal adquiridos en la Dirección de Avalúos y Catastrales).
- Características generales del proyecto.
- Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado actualizado de gravámenes, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- Copia de la carta de pago del impuesto predial anual, actualizada.



- f. Certificado de NO adeudar al Municipio.
- g. Copia de cedula de identidad y certificado de votación del propietario.
- h. Una carpeta de cartón color amarilla
- i. Copia de planimétrico aprobado;

### 5.6.1.3 PARA EL OTORGAMIENTO DEL INFORME DE APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO

El propietario o el arquitecto planificador deben presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- a. Solicitud para la revisión del anteproyecto dirigida al Alcalde, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, y del arquitecto planificador;
- b. Copia de las escrituras debidamente registrada;
- c. Certificado del registro de la propiedad actualizado;
- d. Informe de Regulación Urbana.
- e. Planimétrico actualizado curvas de nivel.
- f. Carta de Pago de Impuesto predial Vigente;
- g. Informe preliminar de la urbanización emitido por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- h. 4 copias del anteproyecto de urbanización georeferenciado (copia en cd), a escala 1:1.000, o 1:500 sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
  - Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificación de los colindantes;
  - Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial; perfiles y cortes transversales y longitudinales.
  - División en lotes libre de afectaciones, conforme a los lineamientos que constan en el informe preliminar, producto del diseño urbanístico;
  - Área comunitaria y áreas verdes conforme lo determina este código;
  - Cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo: área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; áreas de afectación; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; área comunal y áreas verdes; con sus porcentajes correspondientes;
  - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, entre otros.
  - Informe de Regulación Municipal.
- i. Informe municipal de la Coordinación de Servicios Públicos y Pétreos del GAD Municipal de Santa Clara, que establezca la posibilidad de dotación del servicio, y la densidad máxima que pueda ser atendida en la zona. En el caso de dotación del servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;
- j. Informe municipal de alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento; en caso de no contar con informe favorable de la Coordinación de Servicios Públicos y Pétreos del GAD Municipal de Santa Clara, el urbanizador tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas.



- k. Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;
- l. Informe de la Empresa telefónica (CNT) que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes e instalación;
- m. La urbanización debe tener el estudio del sistema vial debidamente aprobado por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial,
- n. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (parroquia, barrio, calles), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

- a. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b. En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación siempre y cumpla con lo descrito en el Art 473 del COOTAD.
- c. En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con las vías existentes y el plan vial, dando como resultado un plan vial integral y público, excepto las vías que por su concepto y contexto sean internas y propias de la urbanización.

Aprobado el anteproyecto, los lotes no serán sujetos de venta hasta que se emita la resolución administrativa de aprobación del proyecto de urbanización definitiva, cumplimiento de obras de Infraestructura, y el certificado de habitabilidad del Departamento de Planificación.

#### **5.6.1.4 PARA EL OTORGAMIENTO DEL INFORME DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEFINITIVO**

El propietario o el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud para aprobación del informe de urbanización definitiva dirigida al Director de Planificación con memoria índice;
- b. Última carta de pago impuesto predial;
- c. Certificado del registro de la propiedad;
- d. Informe de Regulación Urbana;
- e. Informe de aprobación del anteproyecto de la urbanización (copia);
- f. Informes y cinco juegos de planos y uno en formato digital de las redes de agua potable, alcantarillado con planta de tratamiento de aguas servidas, estudio vial aprobado por obras públicas Municipales, Estudios eléctricos, telefónica, debidamente con el presupuesto respectivo y aprobadas por las empresas que correspondan.
- g. Cinco copias del proyecto de urbanización y dos en formato digital, escala 1:1.000 ó 1:1.500 sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
  - Levantamiento planimétrico y topográfico;
  - Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
  - Áreas comunales y áreas verdes;



- Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 18 Sur;
  - Urbanización debidamente mojoneada y el urbanizador deberá incluir por lo menos dos mojones de control monumentados sobre bases fijas ajustado a la red geodésica a nivel nacional vigente;
  - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes con su aval correspondiente;
  - División en lotes producto del diseño urbano.
  - Cortes del terreno que identifiquen pendientes, ríos, quebradas, etc.
  - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), y superficie.
  - Cronograma valorado de obras.
  - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- h. Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana con cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo (área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo); propuesta vial, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato A4 INEN, y en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- i. Estudio de factibilidad ambiental (ficha ambiental o estudio de impacto ambiental);
- j. Informe técnico de constatación y validación del amojonamiento, cabida del proyecto a presentarse otorgado por la Dirección de Avalúos y Catastros.
- k. Carpeta de cartón amarillo.

La superficie mínima de los lotes producto de la división urbanística, debe ser área útil, libre de cualquier afectación.

Una vez aprobado el proyecto definitivo de urbanización el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial pondrá en conocimiento a la Unidad de Avalúos y Catastros, adjuntando el proyecto de urbanización en formato Autocad (.DWG) y copia del plano aprobado.

### 5.6.1.5 REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

En la Procuraduría Síndica se requerirá:

- a. Informe técnico del departamento de Planificación del proyecto definitivo;
- b. Garantías otorgadas por el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras, las mismas que deberán responder al número de lotes proporcional al valor de las obras de infraestructura básica conforme lo determine el informe de avalúos y Catastros por m<sup>2</sup>.



## 5.6.1.6 URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL

El procedimiento para obtener el permiso de una urbanización de interés social contemplará todos los procesos anteriormente señalados, y se sujetarán a la ordenanza para la aprobación de programas de interés social y principalmente alineado a lo establecido en el PUGS.

Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

- Los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el GAD Municipal de Santa Clara, las califique como tales.
- Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán a parte de lo antes señalado:

- **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbanos o expansión urbana que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, teléfono.
- **Normas de zonificación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollarán en las asignaciones de las siguientes formas de ocupación, de acuerdo a la zona identificada en el PUGS y podrá desarrollarse con un lote mínimo máximo de 100m<sup>2</sup> debidamente justificado, en una implantación continua sin alterar el entorno con retiro frontal (3m.), posterior (3m).
- **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de infraestructura básica y equipamiento comunal será de responsabilidad del Urbanizador promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y lineamientos establecidos en el PUGS.
- **Garantía de cumplimiento de obras:** Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la propiedad. (Protocolizar y registrada en el registro de la propiedad del Cantón Santa Clara)

## 5.6.1.7 URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO

La urbanización de interés social de desarrollo progresivo es aquella que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- Solicitud a la Dirección de Planificación sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
- Certificado de Gravamen con historial mínimo de 5 años de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces en el Cantón.
- Certificado de ingresos; y,
- Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la



Municipalidad, las obras de infraestructura podrán ser entregadas al GAD Municipal de Santa Clara por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

## **Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo**

El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:

**ETAPA 1.- Implantación**, en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Coordinación de Servicios públicos y Pétreos);

**ETAPA 2.- Conformación**, en un plazo máximo de seis años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, asfalto o adoquinado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, planta de tratamiento de aguas servidas, red matriz soterrada de energía eléctrica y teléfonos, áreas verdes y comunales habilitadas.

**ETAPA 3.- Consolidación**, y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

### **5.6.1.8 PLANOS MODIFICATORIOS DE URBANIZACIÓN**

Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
- El original del permiso de urbanización, ordenanza (en caso de viviendas de interés social) o resolución administrativa.
- Un juego de planos aprobados
- Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
- Cinco copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

### **5.6.1.9 CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA POR GARANTÍA DE OBRAS**

Para la cancelación de la hipoteca o póliza que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial. Para el caso de urbanizaciones de interés social, se sujetará a lo que dictamina la normativa para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.

### **Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones**

El Municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

### **5.6.1.10 PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA – RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La Municipalidad del Cantón Santa Clara, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará a las unidades, direcciones o empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables formarán parte integrante del informe del Departamento de Planificación quienes verificarán el cumplimiento de lo



establecido en la resolución y en el presente código, informe que se entregará al departamento Jurídico del GAD Municipal de Santa Clara quien elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por el Dpto. de Planificación en representación de la Municipalidad del Cantón Santa Clara y por el propietario de la Urbanización o su representante legal, y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca, póliza o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, el GAD Municipal hará conocer por escrito al propietario, o su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

La entrega de la Resolución administrativa no se concretará hasta cuando se constate la ejecución de todas las obras de infraestructura.

#### 5.6.1.11 LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ENTREGARÁ AL SOLICITANTE

Los informes de aprobación preliminar, de anteproyecto y de aprobación del proyecto de urbanización, en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos 2 año desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial señalará las razones.

### 5.7 PERMISOS PARA FRACCIONAMIENTO EN EL ÁREA URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y ÁREAS URBANIZABLES

#### 5.7.1 PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

El procedimiento para obtener el permiso para fraccionamiento a partir de 2 lotes deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Formulario para fraccionamiento;
- b. Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- c. Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio+ 4 copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3; A2; A1 De acuerdo con el área del predio.
- d. La propuesta de fraccionamiento irá sobre el plano topográfico conteniendo:
  - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificaciones de los colindantes;
  - Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con especificación de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas ;
  - División en lotes producto del diseño urbanístico;
  - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar;
  - Área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
  - Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con especificación de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas ;
  - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, Ubicación a escala (calles, entre



- otros.), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales;
- e. Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 zona 18 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en el área rural; los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la ciudad y/o en la cabecera parroquial, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de los vértices del lote;
  - f. Certificado del registro de la propiedad actualizado original y copia;
  - g. Carta de pago del Impuesto predial vigente;
  - h. Copia de la escritura debidamente registrada;
  - i. Copia del planimétrico aprobado;
  - j. Informe municipal de agua potable (Coordinación de Servicios Públicos y Pétreos), que establezca la posibilidad de dotación del servicio, y la densidad máxima que pueda ser atendida en la zona. En el caso de dotación del servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;
  - k. Informe municipal de alcantarillado (Coordinación de Servicios Públicos y Pétreos) que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento; en caso de no contar con informe favorable de la empresa Coordinación de Servicios Públicos y Pétreos, el propietario tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas.
  - l. Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en el fraccionamiento sobre pasos de redes de alta tensión;
  - m. 1 CD que contenga el levantamiento planimétrico georeferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
  - n. Última carta de pago predial;
  - o. Deberá graficar el 15% de áreas verdes o comunales (área urbana);
  - p. Pago de liquidación de mejoras;
  - q. Cronograma valorado de las obras de infraestructura si se proyectan calles o pasajes y de los servicios básico.
  - r. Una carpeta de color amarillo, Tiempo de entrega 10 días laborables.

La superficie mínima de los lotes producto de la división urbanística, debe ser área útil, libre de cualquier afectación.

En caso de contar con todas las obras de infraestructura básica, se exigirá certificaciones emitidas por las empresas operadoras del servicio.

## 5.7.2 PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

### 5.7.2.1 REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA

El procedimiento para obtener el permiso para fraccionamiento partir de 2 lotes deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Formulario para fraccionamiento;
- b. Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio+ 4



- copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3;A2;A1 De acuerdo al área del predio.
- c. La propuesta de fraccionamiento irá sobre el plano topográfico conteniendo:
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificaciones de los colindantes;
  - División en lotes producto del diseño urbanístico;
  - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar;
  - Área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
  - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, Ubicación a escala (calles, entre otros.), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales;
- d. Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 zona 18 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en el área rural; los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en el Cantón Santa Clara y/o en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de los vértices del lote;
- e. Certificado del registro de la propiedad actualizado original y copia;
- f. Carta de pago de Impuesto Predial Vigente;
- g. Copia de la escritura debidamente registrada;
- h. Copia del planimétrico aprobado;
- i. 1 CD que contenga el levantamiento planimétrico georeferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- j. Última carta de pago predial;
- k. Pago de liquidación de mejoras;
- l. Una carpeta de color amarillo,

Tiempo de entrega 10 días laborables.

## 5.7.2.2 DEL FONDO RECAUDADO

Este fondo se lo reinvertirá para la actualización del catastro cantonal, compra de equipos de georreferenciación, actualización de fotografía aérea donde se requiera y para mantenimiento de equipos existentes en coordinación con la Dirección Financiera se velará por su cumplimiento.

## 5.8 PROCEDIMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

### 5.8.1 RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

- a. El usuario deberá Ingresar al Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial la documentación solicitada en este documento, mismo que será revisado por la dirección, de donde se emitirá un informe al departamento Jurídico, previo el pago de la tasa de aprobación y revisión de planos de acuerdo a la ordenanza vigente en el cantón Santa Clara.
- b. El Departamento Jurídico elaborará la resolución administrativa de propiedad horizontal pertinente, el cual deberá ser firmado por el director del departamento de Planificación y entregado al concejo Municipal para su conocimiento.



- c. Conocido por el concejo Municipal junto con la certificación del secretario general del GAD Municipal de Santa Clara del conocimiento, el expediente regresará al Departamento jurídico a fin de que el interesado proceda a la protocolización e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad de ser el caso.

## 5.8.2 PROCEDIMIENTOS PARA LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE URBANIZACIONES

- a. El usuario deberá Ingresar al Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial la documentación constante en el presente documento, mismo que será revisado por dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, desde donde se emitirá un informe al departamento Jurídico en el que constará el costo de las obras de infraestructura, y el cronograma de ejecución de obras con todo su expediente, previo el pago de la tasa de aprobación y revisión de planos de acuerdo a la ordenanza vigente en el cantón Santa Clara.
- b. El Departamento Jurídico elaborará la resolución administrativa pertinente, para lo que deberá analizar y revisar la legalidad de la documentación que contiene el expediente, establecer la constitución de garantías, estableciendo el cumplimiento de obras de acuerdo al cronograma presentado y/o de etapas del proyecto, con el que se determinara el plazo de la entrega de las obras y emitir la resolución administrativa correspondiente al director del departamento de Planificación, el cual debe firmar y emitir al concejo Municipal para su conocimiento.
- c. Las garantías deberán ser rendidas previo al despacho de la ordenanza o resolución de aprobación de la urbanización, bajo la responsabilidad del Departamento Jurídico Municipal.
- d. Conocido por el concejo Municipal junto con la certificación del secretario general del GAD Municipal de Santa Clara, emitirá al Departamento Jurídico a fin de que el interesado proceda a la protocolización en una notaría del Cantón y se inscribirá en el registro de la propiedad tal documento una vez inscrito constituirá el permiso para ejecutar las obras de infraestructura.

### 5.8.2.1 PROHIBICIONES

Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural.

### 5.8.3 PROTOCOLIZACIÓN DE LA RESOLUCIÓN U ORDENANZA (VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL)

Luego de la resolución administrativa, la Secretaría General Municipal enviará al Archivo General de la documentación, y entregará las cuatro copias restantes a los siguientes departamentos del GAD Municipal de Santa Clara: Planificación, Avalúos y Catastros, al Registrador de la Propiedad, y una al propietario. El Departamento de Obras Públicas Municipales, señalará los costos de urbanización y fraccionamiento anualmente; la unidad de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse o fraccionarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura.

El otorgamiento del Certificado de Bienes y Raíces para los siguientes trámites:

- a. **Requisitos para créditos hipotecarios.** - Formulario de bienes y raíces, carta de pago del Impuesto Predial del año vigente; tiempo de entrega 1 día;
- b. **Requisito de no poseer bienes.** – Formulario de bienes raíces, copia de cédula de ciudadanía, tiempo de entrega 1 hora;
- c. **Requisitos para trámites Judiciales.** – Formulario de bienes raíces, Carta de impuesto Predial del año vigente, copia de cédula de ciudadanía; tiempo de entrega 1 día.
- d. **Requisitos para ficha catastral.** – Carta de Pago del impuesto predial del año vigente; tiempo de entrega 1 día.
- e. **Requisito para inscripción de sentencia.** – Realizar trámite de replanteo en la Dirección de



- Avalúos y Catastros, luego receptor como trámite de compra y venta; tiempo de entrega 5 días;
- f. **Requisito para cambio de jurisdicción.** – Presentar la escritura, presentar el documento existente; tiempo de entrega 1 día.

## 5.9 DE LAS GARANTÍAS

### 5.9.1 TIPOS DE GARANTÍAS

El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

#### 5.9.1.1 GARANTÍA PARA EDIFICACIONES

Fondo de garantía para la obtención del permiso de construcción. - Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá la garantía de ley a favor del Municipio, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a planos aprobados.

De acuerdo a la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y GENERALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CLARA, El monto de la garantía para las construcciones que superen el valor de veinte mil dólares, del avalúo municipal, corresponderá al 1% del valor total de la construcción. Esta garantía será devuelta, una vez que el propietario haya construido y el informe técnico señale que el área es habitable y se sujeta a los planos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. El valor será depositado en efectivo o en cheque certificado en la tesorería.

El valor del metro cuadrado de construcción será determinado por el Departamento de Planificación, el mismo que será calculado en base a los precios de la cámara de construcción actualizada al año en curso, dicho informe deberá ser revisado una vez cada año, y será aprobado por el o la Directora Departamental.

En el caso de construcción por etapas, el monto de garantía se calculará considerando el área bruta de construcción de cada etapa.

#### 5.9.1.2 DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA

Terminadas las obras se solicitará la devolución de la garantía. Una vez realizada la inspección e informe relativo a la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, inclusive el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, adjuntando los siguientes documentos:

- Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal.
- Permiso de construcción.
- Permiso de habitabilidad.
- Copia del memorándum de garantía y del comprobante de depósito;

La Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía en máximo diez (10) días laborables.

Será considerada la solicitud de devolución de Garantía. -

- Siempre y cuando se haya obtenido el certificado de habitabilidad o se haya revocado el permiso de construcción; y para zona rural se deberá contar además con el pozo séptico o biodigestor ya construidos o colocados en sitio:
- La nueva edificación debe contar con las acometidas de servicios básicos de Agua potable,



Alcantarillado, Energía Eléctrica, en caso de no contar con red de alcantarillado deberá contar con una solución alternativa; en el área urbana, no deberá haber afectaciones por construcción a bienes municipales. Para el área rural, al menos deberá contar con el tratamiento de aguas servidas.

- Todo cambio realizado al momento de la construcción, tanto en la parte arquitectónica como estructural deberá contar con la respectiva Aprobación de la Dirección de Planificación, de no poseer dicha autorización tendrán un plazo de 60 días a partir de la inspección realizada por la Dirección de Planificación para legalizar documentación, de lo contrario se realizará el informe de Ejecución de Garantía.
- Todo daño a bien público identificado en el proceso de inspección deberá ser restituido en un plazo de 15 días; de no proceder con la reparación o desalojo de material se procederá a realizar el informe de Ejecución de Garantía y se notificará a Comisaría Municipal para la sanción respectiva.
- Si los retiros no son respetados conforme aprueba la Dirección de Planificación y no cuenta el propietario o constructor con una autorización para dichos cambios, se realizará el informe de ejecución de Garantía y se informará a la Dirección de Planificación, Comisaría Municipal el incumplimiento de la normativa municipal, para la sanción respectiva.
- Si el propietario no ha ejecutado construcción alguna, en su predio podrá acceder al informe de devolución de Garantía, siempre y cuando presente la documentación legalmente anulada por la Dirección de Planificación.

Realización del Informe de Devolución de Garantía. - Una vez que el propietario, constructor o urbanizador, haya obtenido el informe favorable de inspección, y el otorgamiento del permiso de habitabilidad realizado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se realizará el informe correspondiente con el cual el fondo de garantía será devuelto por el GAD Municipal de Santa Clara al depositante.

### 5.9.1.3 GARANTÍA PARA URBANIZACIONES

- Garantía para urbanizaciones y fraccionamientos.** - Para fraccionamientos y urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización a realizarse. La garantía será la prohibición de enajenar (hipoteca a favor del GAD Municipal de Santa Clara) los predios resultantes del fraccionamiento o urbanización, con un valor equivalente a la construcción de las obras de urbanización, el valor será calculado de acuerdo al avalúo catastral de la zona. Al estar ejecutado el 70 % de las mismas, se podrá alzar la hipoteca, siempre y cuando tenga el permiso de habitabilidad emitido por el Departamento de Planificación; el 30% quedará con prohibición de enajenar hasta que culmine la construcción del 100% de las obras, o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. El Departamento de Planificación, Jurídico y Financiero, podrán emitir un informe para la liberación parcial de la garantía cuando el urbanizador haya culminado con un porcentaje de construcción de las infraestructuras que cubra mínimo dos manzanas, esta liberación será proporcional al porcentaje de avance de las obras ejecutadas, y los lotes liberados serán los beneficiados por la construcción de las mismas. Posteriormente será sometido a Consejo para su resolución. En las urbanizaciones calificadas como de interés social únicamente se hipotecarán los lotes como garantía de ejecución de las obras, en concordancia con la ordenanza para la aprobación de viviendas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.
- Urbanizaciones construidas por etapas.** - En el caso de urbanizaciones que se construyan por



etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

- c. **Devolución de la garantía por obras de urbanización.** - La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en el presente código.
- d. **Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal.** - Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del GAD Municipal de Santa Clara, la garantía a favor del Municipio tendrá un monto igual al cincuenta por ciento (50%) del costo de las obras comunales..

## 5.10 PRESENTACIÓN DE PLANOS

### 5.10.1 PRESENTACIÓN DE PLANOS

La presentación de proyectos se realizará en planos en papel impreso y en medio digital, y para su aprobación y registro se sujetarán a las normas INEN 567, 568, 569 y a las disposiciones de esta sección.

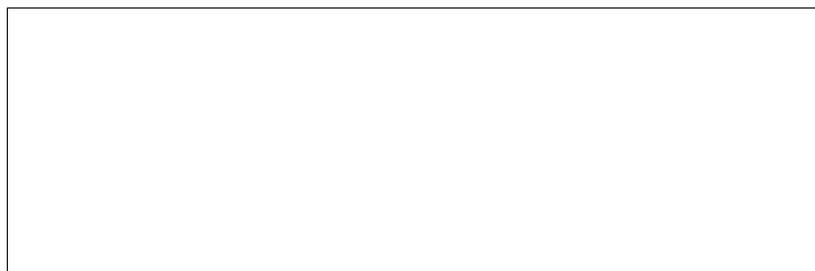
- a. **Dimensiones para láminas de dibujo de los proyectos.** - Las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

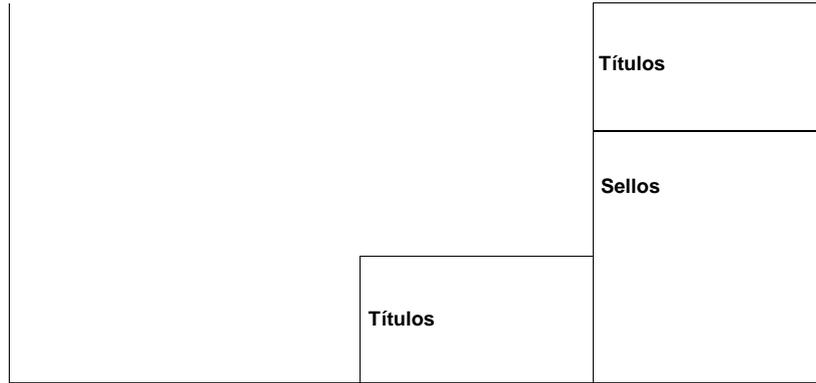
Tabla: Cuadro Formato y dimensión láminas de dibujo.

Formato	Dimensiones (mm)
A0	841,00 x 1189,00
A1	594,00 x 841,00
A2	420,00 x 594,00
A3	297,00 x 420,00
A4	210,00 x 297,00

Fuente: Norma INEN 568

- b. **Cuadro de títulos, sellos de registro y aprobación.** - Todo plano de habilitación de suelo y edificación deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- c. **Sellos de registro y aprobación.** - Los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios, acorde al formato utilizado, hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.





**d. Los cuadros de título se diseñarán con los siguientes datos:**

- Clave catastral y número de predio;
- Nombre del proyecto;
- Ubicación gráfica y descrita- Dos puntos georreferenciados WGS84 Zona 18 Sur;
- Actividad para realizar: de acuerdo con el uso conforme
- Nombre, número de cédula y firma del propietario;
- Nombre, firma y cédula del profesional responsable;
- Nombre, firma del representante legal de la empresa o promotor si lo hubiere;
- Título de la lámina;
- Escala o escalas;
- Fecha;
- Número de lámina: 1-A: Arquitectónicas
- 1-E: Instalaciones eléctricas
- 1-H: Instalaciones Hidráulicas 1-R: Riesgos
- Cuadro de áreas
- En los casos de compras ventas de derechos y acciones, deberá contener además de lo anterior, los siguientes datos:

Nº DE LOTE	NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS	PORCENTAJE POR ACCIONISTA
1		
2		
...		
<b>PORCENTAJE DE COMPRAVENTA</b>		
<b>TOTAL EN PORCENTAJE</b>		

- e. Para los casos de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, éstas deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, conforme lo determina las abreviaturas siguientes:
- A: Cuando se trate de planos arquitectónicos o implantación;
  - E: Planos estructurales;



- IS: Planos de instalaciones sanitarias;
- IE: Planos de instalaciones eléctricas;
- IM: Planos de instalaciones mecánicas;
- IC: Planos de instalaciones electrónicas y comunicación;
- EE: Estudios especiales

## 5.10.2 CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANOS

### a. Para proyectos arquitectónicos (edificación):

- Levantamiento planimétrico y topografía del terreno con los cortes correspondientes. En los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes;
- Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Dirección de Planificación territorial;
- Ubicación que debe abarcar una zona de 200m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, ríos, entre otros, que permita ubicarlo fácilmente.
- Plano de implantación en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, tipo de cubierta, afectaciones y eje vial;
- Cuadro de áreas. - dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:

- **Plantas:** Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, entre otros. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. En la planta de cubiertas inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.

- **Cortes:** Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno. Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera, si la hubiere.
- **Fachada:** Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

- b. **Planos de instalaciones:** Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí. Deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.
- c. **Planos estructurales:** Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta y con su memoria técnica correspondiente,



a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE (ANC)		ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (AB) M2
					Construida m2	Abierta m2	
							AU+ANC=AB
TOTAL							
						Área del Terreno	
						COS	
						COS Total	
						Clave Catastral	

e. **Para proyectos de habilitación del suelo:** Fraccionamiento o reestructuración de lotes.

- Levantamiento planimétrico y topográfico del terreno georeferenciado de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Santa Clara, es decir en WGS84 zona 18 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en la área rural; los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la ciudad de Santa Clara y/o en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de dos vértices de la parcela;
- Implantación sobre el plano topográfico actualizado a escala uno a mil (1:1000) conteniendo ubicación;
- Cuando el predio límite con quebrada o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición superior de la quebrada proporcionada por el Departamento de Planificación Territorial.
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- Especificaciones del número de pisos y tipos de cubiertas de las construcciones existentes, afectaciones viales, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, acequias, quebradas, taludes, ríos, entre otros,
- Sección transversal de vías existentes y proyectadas en escala opcional.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir: áreas de afectación, áreas de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de parcelas o lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de las parcelas o lotes y superficies);
- Cronograma valorado de obras de infraestructura en el caso que se proyecten calles o pasajes. En subdivisiones en áreas urbanizables en las que no exista posibilidad inmediata de servicios básicos de infraestructura, se exigirá la construcción de pozos sépticos, bordillos, calzadas empedradas con aceras encespadas. En subdivisiones en áreas no urbanizables se exigirá únicamente el cronograma valorado de las vías o pasajes proyectados para la apertura y afirmado correspondiente. En caso de reestructuración parcelaria se hará constar en el plano el levantamiento del estado actual y la propuesta, y se adjuntará la documentación pertinente de cada uno de los lotes involucrados.

f. **Para proyectos de habilitación del suelo:** Urbanización



- Implantación sobre el plano topográfico del terreno georeferenciado, de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Santa Clara. Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 zona 18 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la ciudad de Santa Clara, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de dos vértices de la parcela;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Cuando el predio límite con quebradas o producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por el departamento de Planificación Territorial;
- Diseño vial integrado al plan vial y a la trama vial existente;
- División en lotes producto del diseño urbano;
- Equipamiento comunitario y áreas verdes;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar: áreas de afectación, áreas de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, área de equipamiento, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de las parcelas o lotes y superficies);

#### g. **Cronograma valorado de obras de infraestructura**

Se exigirá el diseño de redes de: alcantarillado, agua, energía eléctrica y telefónica soterrada, planta de tratamiento de aguas residuales en caso de no contar con colectora municipal, bordillos, calzadas adoquinadas o asfaltadas con aceras de hormigón o adoquín.

#### h. **Para equipamiento comunitario y áreas verdes en urbanizaciones**

- Plano de las áreas verdes y equipamiento comunal, realizado sobre levantamiento planimétrico y topográfico del terreno, incluyendo los cortes correspondientes. Deberá identificarse claramente los usos de los espacios (recreativos, deportivos, áreas construidas, arborizadas, jardinería) dimensionados tanto en planta como en cortes.
- En caso de existir plataformas, éstas deben ser claramente definidas, tanto en planta como en corte con los respectivos niveles, taludes y pendientes;
- Detalle de muros de contención si los hubiere;
- Plano de instalaciones eléctricas y sanitarias, si las tuviere;
- Ubicación y detalle del mobiliario urbano;
- Especificaciones técnicas de los materiales a utilizarse en cada uno de los espacios;
- Cuadro de detalle de la vegetación a utilizarse en las áreas verdes;
- Planos arquitectónicos con cuadro de áreas, en el caso de que existan edificaciones;
- Cronograma valorado de obras; si se construye en áreas comunal por etapas, deberá adjuntarse el cronograma valorado por etapas.

#### i. **Proyectos de conservación, restauración, modificación y ampliación.**

Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.



## j. **Proyectos por etapas**

Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.

## k. **Memoria técnica**

En los casos requeridos se describirán de manera general las características y peculiaridades del proyecto, en un máximo de 10 hojas tamaño INEN A4.

## **6. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL ANEXO DE REGULARIZACIÓN DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS GAD MUNICIPAL DE SANTA CLARA**

### **6.1 DE LAS INICIATIVAS**

Tendientes a la reformulación de las normas de este Anexo, sin perjuicio de las facultades propias de los demás órganos de Gobierno, podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas, con domicilio en la Ciudad de Santa Clara o que tengan en ella la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surjan de la aplicación de la normativa vigente.

#### **6.1.1 DE LAS MODIFICACIONES**

Toda propuesta de modificación total o parcial del Anexo Regulación de Procesos Administrativos del GAD Municipal de Santa Clara deberá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

##### **6.1.1.1 RECONSIDERACIÓN DE LA NORMA**

Toda entidad intermedia podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas. Las presentaciones realizadas serán elevadas, conforme las normas administrativas vigentes al Legislativo del GAD Municipal de Santa Clara, quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos, teniendo como instrumento para la toma de decisión el informe técnico de factibilidad del Departamento de Planificación.

##### **6.1.1.2 PLAN DE DETALLE**

Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen 5.000 m<sup>2</sup> podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma siempre que sea para mejorar la imagen urbana. En caso de considerarlo conveniente, de acuerdo al informe técnico de factibilidad del Departamento de Planificación, el Legislativo del GAD Municipal de Santa Clara elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la Ciudad, pudiendo proponer desde un cambio de tejido y/o usos hasta la declaración del sector como área de urbanización especial.

En el supuesto de manzanas de menos de 10.000m<sup>2</sup> bastará que la solicitud reúna titulares de dominio de una superficie superior al 70% de la manzana. Para iniciar dicha solicitud, el grupo interesado deberá adjuntar constancia de la opinión del resto de los propietarios de la manzana, certificada por la Autoridad de Aplicación correspondiente.

Las normas que se estime conveniente proponer deberán ser elevadas a la consideración del Legislativo del GAD Municipal de Santa Clara.

##### **6.1.1.3 PLAN DE SECTOR**

Como respuesta al requerimiento formulado por alguna entidad intermedia y/u órgano o repartición del GAD Municipal de Santa Clara o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana, el Legislativo del GAD Municipal de Santa Clara podrá elaborar programas de saneamiento,



descongestión, mejoras o mecanismos de gestión que dinamicen el proceso de desarrollo del área.

#### 6.1.1.4 MODIFICACIONES GLOBALES

Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana, el Legislativo del GAD Municipal de Santa Clara podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad, proponer modificaciones globales al presente Anexo, reconsiderar normas, formular planes generales, de detalle y de sector, como así también generar toda otra propuesta que permita mejorar la calidad de vida de la población, en cuyo caso es de trascendental importancia contar con un estudio técnico que lo viabilice. Dichas propuestas deberán ser elevadas a la ordenanza en tanto impliquen modificación de las normas de Anexo.

#### 6.2 AUDIENCIA PÚBLICA

En los casos descriptos en el numeral 6.1.1.2 las propuestas elaboradas podrán ser expuestas en una Audiencia Pública convocada por el Legislativo del GAD Municipal de Santa Clara, asegurando la difusión necesaria para lograr la concurrencia de los organismos representativos de la comunidad, con el resultado de esta Audiencia se elaborará un acta que será agregada a la propuesta.

#### 6.3 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Conforme lo establece la Constitución, el COOTAD, el Código de Planificación y Finanzas Públicas y la ley de Participación Ciudadana.

##### De la participación ciudadana

La participación es un derecho cuya titularidad y ejercicio corresponde a la ciudadanía. El ejercicio de este derecho será respetado, promovido y facilitado por el GAD Municipal de Santa Clara, con el fin de garantizar la elaboración y adopción compartida de decisiones, entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, así como la gestión compartida y el control social de planes, políticas, programas y proyectos públicos, el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos. En virtud de este principio, se garantizan además la transparencia y la rendición de cuentas, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Se aplicarán los principios de interculturalidad y plurinacionalidad, equidad de género, generacional, y se garantizarán los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, los instrumentos internacionales y la ley.

La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad.

El GAD Municipal de Santa Clara. reconocerá todas las formas de participación ciudadana, de carácter individual y colectivo, incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

Las autoridades ejecutivas y legislativas del GAD Municipal de Santa Clara. establecerán un sistema de rendición de cuentas a la ciudadanía conforme el mandato de la ley y de sus propias normativas.

##### Sistema de participación ciudadana

GAD Municipal de Santa Clara conformará un sistema de participación ciudadana, que se regulará por el acto normativo correspondiente, tendrá una estructura y denominación propias.

Este proceso se lo hará de acuerdo a la Ordenanza del GAD Municipal de Santa Clara que Conformar y Regula el Sistema de Participación Ciudadana y Control Social

##### Barrios y parroquia urbana



Conforme lo establece el Art. 306 del COOTAD, en el GAD Municipal de Santa Clara se reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana. Los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, para lo cual se reconocerán las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere. Ejercerán la democracia representativa a través de una asamblea general de delegados barriales o parroquiales urbanos de manera permanente. Ejercitarán la democracia directa mediante elecciones de sus directivos de manera universal directa y secreta de todos los pobladores empadronados en cada barrio o parroquia urbana.

### **Comunas, comunidades y recintos**

En concordancia con el Art 308 del COOTAD, constituirán una forma de organización territorial ancestral las comunas, comunidades y recintos en donde exista propiedad colectiva sobre la tierra. Éstas serán consideradas como unidades básicas para la participación ciudadana al interior del GAD Municipal de Santa Clara. Se reconocen las formas de organización comunitarias en el marco del COOTAD y la Ley de Comunas, sin perjuicio de los derechos colectivos de la Constitución, y los instrumentos internacionales en el caso de las nacionalidades y pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.

### **Iniciativa normativa**

Todos los ciudadanos gozan de iniciativa popular para formular propuestas de normas cantonales, así como su derogatoria de acuerdo con la Constitución y ley.