

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República, ordena que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados".

Que, el artículo 264 numeral 1 de la Carta Magna, determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural".

Que, el artículo 44, literal b), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Título IX, establece que el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

Que, el artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; ***podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión.***

Que, el párrafo tercero del artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de gran valor artístico e histórico, protección de paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres.

Que, el artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos

anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal la determinación de las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que, el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal la regulación y control de las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

Que, los literales w) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribuciones del Concejo Municipal la expedición de ordenanzas que comprendan las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales debe regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios, así como la regulación y control, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX, Capítulo II, Sección Primera, Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes, Sección Primera, Artículos 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, y 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, el Art. 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que para la realización de los diferentes proyectos que consten en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad o distrito metropolitano coordinará la participación de los propietarios de inmuebles sean personas naturales o jurídicas que se beneficien de manera directa o indirecta de las obras públicas tales como obras municipales de urbanización; nuevas vías; ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados; o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, agua potable y sus plantas de tratamiento; para el efecto se entregará a favor del sector público hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie del terreno de su propiedad, valor que podrá ser deducido por concepto de pago total o parcial de contribución especial de mejoras, siempre que no existan construcciones.

Si excede del cinco por ciento (5%) mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hay construcciones el valor de estas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en este Código.

Que, es urgente rescatar, preservar y potenciar el valor ambiental que posee la Cabecera Cantonal de Gualaquiza.

Que, a fin de coadyuvar a la sostenibilidad del sistema de asentamientos del Cantón, es necesario conservar, preservar y potenciar, por una parte los elementos valiosos o necesarios para su desarrollo equilibrado y la consecución de un medio ambiente de calidad así como las áreas de significado cultural.

Que, la expansión urbana de la ciudad de Gualaquiza, ha presionado en los últimos años al cambio del uso de suelo, evidenciándose este fenómeno en el acelerado fraccionamiento del suelo y la presencia cada vez mayor de divisiones y construcción de edificaciones, alterando la estructura espacial y de gran valor paisajístico y ambiental de este asentamiento.

Que, es imprescindible que los asentamientos urbanos del Cantón, cuenten con las reservas de suelo adecuadas para la dotación de vías y equipamientos comunitarios que permitan la conformación de asentamientos sustentables para la provisión de servicios básicos.

Que, es necesario regular el diseño del sistema vial de las parcelaciones urbanas que requieran esta infraestructura, con miras a garantizar la imagen urbana, los niveles de accesibilidad a los predios resultantes de las subdivisiones y a disminuir los costos de urbanización.

Que, para efectos de la aplicación de las determinaciones urbanísticas relativas al uso y ocupación de suelo urbano para la Cabecera Cantonal de Gualaquiza es necesario delimitar el área de intervención a través de un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA URBANA Y DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LA CABECERA CANTONAL DE GUALAQUIZA

TÍTULO I APLICACIÓN DEL PLAN CAPÍTULO I

De la Naturaleza, objeto y ámbito territorial

Art.1.- El documento integrado del Plan de Ordenamiento Territorial de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza es el instrumento de ordenación urbanística que tiene por objeto establecer de manera pormenorizada la definición de los elementos básicos de la estructura orgánica del territorio, la clasificación del suelo, su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución en el territorio correspondiente a la cabecera cantonal del Cantón Gualaquiza, que incluye las parroquias urbanas de Gualaquiza y Mercedes Molina.

Determinación del Perímetro Urbano y del Area de Influencia Inmediata

Art. 2.- Determinése como perímetro urbano de la ciudad de Gualaquiza al territorio circunscrito de conformidad al anexo N°.1 denominado “Plano de Delimitación del Area Urbana de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza”, delimitado de la siguiente manera:

AL Norte:

Partiendo del Hito N°. 1 ubicado en el eje de la vía al Zapotillo (coordenadas X: 767825.9972, Y: 9623640.7132) en dirección noreste perpendicular al eje hasta el Hito N°. 2 en la intersección con una línea imaginaria paralela en 25 metros a la lateral de la vía al Zapotillo (coordenadas X: 767847.6484, Y: 9623664.2771); de aquí en sentido Este por la línea imaginaria paralela a la calle 16 de Agosto hasta el Hito N°. 3 ubicado en la intersección con la línea imaginaria paralela en 25 metros al borde de la prolongación de la calle Wuaquiz (coordenadas X: 768306.3265, Y: 9623682.637); se continúa en sentido noreste por la línea imaginaria trazada a 25 metros de la lateral norte de la prolongación de la calle Sigsig hasta el Hito N°. 4 (coordenadas X: 768352,87, Y: 9623832,80). Desde este punto con línea imaginaria con dirección noroeste hasta el Hito N°. 4A (coordenadas X: 768092.8207, Y: 9624062.8268); desde aquí con línea imaginaria con dirección noreste hasta el Hito N°. 5 (coordenadas X: 768486.4471, Y: 9624234.6857); de aquí en sentido noroeste por la vía Peatonal planificada hasta la intersección con el eje de la vía al Portón y Calle Guayaquil donde se ubica el Hito N°. 6 (coordenadas X: 768449.7186, Y: 9624320.5934). De aquí por el eje de la vía al Portón en sentido noroeste hasta la intersección con el eje de la vía planificada prolongación de la Av. Rosendo Alvear se ubica el Hito N°. 7 (coordenadas X: 768193.4976, Y: 9624577.0854); se continúa en sentido noreste hasta el Hito N°. 8 ubicado en la intersección con la quebrada sin nombre (coordenadas X: 768231.8087, Y: 9624665.8353); desde este punto, aguas abajo hasta interceptar con el Río Yumaza se ubica el Hito N°. 9 (coordenadas X: 768355.8454, Y: 9624616.4521), sigue aguas abajo por el Río Yumaza en sentido Sur Este hasta interceptar con una línea imaginaria trazada en forma paralela a 90.00 metros del borde de la Av. Milton Patiño donde se ubica el Hito N°. 10 (coordenadas X: 768891.2215; Y: 9624416.3033). Desde este punto en sentido noreste por la línea imaginaria hasta interceptar con el eje de la vía que conduce al sector de San Sebastián donde se ubica el Hito N°. 11 (coordenadas X: 768932.6096, Y: 9624500.3033). Del Hito N°. 11 en sentido noreste por el eje de la vía a San Sebastián hasta interceptar con una línea imaginaria paralela en

100.00 metros a la Av. Milton Patiño donde se ubica el Hito N°. 12 (coordenadas X: 769158.1151, Y: 9624974.9228). Desde el Hito N°. 12 en sentido noreste por la línea imaginaria trazada paralela en 100.00 metros a la Av. Milton Patiño hasta la intersección con la quebrada de El Salado donde se ubica el Hito N°. 13 (coordenadas X: 769217.6956, Y: 9625093.4341). Desde este punto en sentido este por la Quebrada hasta su intersección con el eje de la Av. Milton Patiño donde se ubica el Hito N°. 14 (coordenadas X: 769337.4406, Y: 9625083.0742). Del Hito N°. 14 por el eje de la Av. Milton Patiño hasta la intersección con el eje de la proyección de la Nueva Avenida Oriental donde se ubica el Hito N°. 15 (coordenadas X: 769430.9877, Y: 9625270.0976). De este Hito en sentido sur este con línea imaginaria hasta el borde de la Nueva Avenida Oriental donde se ubica el Hito N°. 16 (coordenadas X: 769481.359 Y: 9624096.9899).

Al Este:

Partiendo del Hito N°. 16 (coordenadas X: 769481.359 Y: 9624096.9899) en sentido Sur por el borde de la proyección de la Nueva Avenida Oriental hasta la intersección con el eje de la Calle S/N planificada en la Lotización Perla de la Amazonía donde se encuentra el Hito N°. 17 (coordenadas X: 769481.359, Y: 9624096.9899). Continúa en sentido noreste, sureste y suroeste por el eje de la Calle S/N planificada en la lotización Perla de la Amazonía hasta interceptar con el eje de la Nueva Avenida Oriental donde se ubica el Hito N°. 18 (coordenadas X: 769706.5994, Y: 9623136.6239). De este punto en sentido sur por el eje de la Nueva Avenida Oriental hasta la intersección con el Río Gualaquiza donde se encuentra el Hito N°. 19 (coordenadas X: 769858.997, Y: 9622364.6246). Desde el Hito N°. 19 aguas abajo en sentido sureste hasta el Hito N°. 20 ubicado en la intersección de los Ríos Gualaquiza y Bomboiza (coordenadas X: 771909.9732, Y: 9620075.7735).

Al Sur:

Desde el Hito N°. 20 se continúa aguas arriba por la margen del Río Bomboiza en sentido suroeste y noroeste hasta la intersección con la prolongación del eje de la Vía que conduce a Zamora (vía al Panguí) donde se ubica el Hito N°. 21 (coordenadas X: 767546.6238, Y: 9619905.4493).

Al Oeste:

Partiendo del Hito N°. 21 en sentido noreste por el eje de la Vía a Zamora hasta la intersección de la Vía Expresa propuesta en el sector del Tunduli donde se ubica el Hito N°. 22 (coordenadas X: 768052.4541, Y: 9620014.6969). Desde el Hito N°. 22 en sentido noreste y posteriormente en sentido noroeste por el eje de la Vía Expresa planificada hasta la intersección con la prolongación del eje de las Calles Guayacanes y Cipreses donde se ubica el Hito N°. 23 (coordenadas X: 769180.3897, Y: 9622539.1569). Desde este punto en sentido noroeste por el eje de la calle Guayacanes hasta la intersección con la Quebrada de Churuyacu donde se ubica el Hito N°. 24 (coordenadas X: 769012.1177, Y: 9622974.4655).

Continúa aguas arriba por la Quebrada de Churuyacu en sentido noroeste hasta la intersección con la vía S/N donde se ubica el Hito N°. 25 (coordenadas X: 768186.5274, Y: 9623039.4393). De aquí por el eje de la vía existente en sentido sur hasta la intersección con la vía S/N donde se ubica el Hito N°. 26 (coordenadas X: 768170.3603, Y: 9622874.021). Desde este punto hacia el noroeste por el eje de vía planificada hasta la intersección con la vía s/n donde se ubica el Hito N°. 27 (coordenadas X: 767500.2179, Y: 9622965.8214). De aquí en sentido noreste por el eje de la vía s/n hasta la intersección con vía planificada s/n donde se ubica el Hito N°. 28 (coordenadas X: 767684.8652, Y: 9623021.874). Desde este punto en sentido noroeste con línea imaginaria hasta su intersección con una línea imaginaria trazada a 47.00 metros del eje de la vía s/n donde se ubica el Hito N°. 29 (coordenadas X: 767653.3121, Y: 9623056.7079). Por la línea imaginaria en sentido noreste hasta su intersección con la quebrada Churuyacu donde se ubica el Hito N°. 30 (coordenadas X: 767883.0407, Y: 9623189.3684); de este punto aguas arriba por la quebrada en sentido noroeste hasta el lindero del predio de propiedad de los profesores del Magisterio ubicado en las coordenadas X: 767601.623, Y: 9623423.52 donde se ubica el Hito N°. 31; de este punto por el lindero norte del predio hasta la intersección por la naciente de quebrada se ubica el Hito N°. 32 (coordenadas X: 767791.9266, Y: 9623562.5645); y del Hito N°. 32 en sentido noreste por la naciente de quebrada hasta el Hito N°. 1 ubicado en el eje de la vía a Zapotillo (coordenadas X: 767825.9972, Y: 9623640.7132).

Para efectos de interpretación y determinaciones tributarias, en los elementos donde el perímetro urbano esté determinado por el eje de una vía existente o planificada se incluirá al área urbana la sección total de la vía.

Para efectos de regulación, especialmente con respecto a los aspectos paisajísticos y de crecimiento que tienen relación con el entorno inmediato del perímetro urbano se determina como **Area de Influencia Inmediata** en el presente acápite, el área que se encuentra entre el perímetro urbano y el polígono inscrito en los límites siguientes:

AL NORTE:

Desde el Hito N°. 1 ubicado en el punto de coordenadas X: 767000, Y: 9626000 en sentido este hasta el Hito N°. 2 ubicado en las coordenadas X: 772000, Y: 9626000.

AL ESTE:

Desde el Hito N°. 2 ubicado en el punto de coordenadas X: 772000, Y: 9626000: en sentido sur hasta el Hito N°. 3 ubicado en las coordenadas X: 772000, Y: 9619000.

AL SUR:

Desde el Hito N°. 3 ubicado en el punto de coordenadas X: 772000, Y: 9619000 en sentido oeste hasta el Hito N°. 4 ubicado en las coordenadas X: 767000, Y: 9619000

AL OESTE:

Desde el Hito N°. 4 ubicado en el punto de coordenadas X: 767000, Y: 9619000 en sentido norte hasta el Hito N°. 1 ubicado en las coordenadas X: 767000, Y: 9626000.

Art. 3.- Las respectivas disposiciones de edificación se encuentran sustentadas, reformadas y aprobadas en los Planos Específicos de Condiciones de Ordenamiento que se adjuntan al presente documento en los Anexos N°. 1, 2 y 3 constituidos por los siguientes Planos de Ordenamiento:

ANEXO 1

A.O. N°. 1.- Plano de Delimitación del Area Urbana de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza.

A.O. N°. 2.- Plan de Delimitación del Area de Influencia Inmediata de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza

ANEXO 2

P.O. N°. 1.- Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenación y Clasificación de Suelo.

P.O. N°. 2.- Zonas y Sectores de Planeamiento

P.O. N°. 3.- Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Area de Reserva de Suelo

P.O. N°. 4.- Suelo No Urbanizable por Riesgo Natural.

P.O. N°. 5.- Asignación de Usos de Suelo Principales

P.O. N°. 6.- Sistema General de Vías.

P.O. N°. 7.- Secciones de Vías del Area Urbana.

P.O. N°. 8.- Sistema de Espacios Libres y Areas Verdes

P.O. N°. 9.- Sistema General de Equipamientos.

P.O. N°. 10.- Proyecto de Recorrido de Líneas de Bus Urbano.

P.O. N°. 11.- Altura de la Edificación: Número de Pisos.

P.O. N°. 12.- Propuesta de delimitación de barrios.

ANEXO 3

Planos de Ordenamiento: Trazado Horizontal de Vías de la Ciudad de Gualaquiza. (Mosaico de 41 Laminas formato A1)

Del Ambito de Aplicación y Alcance

Art. 4.- Las presentes normas urbanísticas que regulan la edificación y los distintos usos de suelo serán de aplicación general a todo el territorio intervenido.

Art. 5.- En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan de Desarrollo Físico Cantonal y las especificaciones de la presente normativa, prevalecerán éstas últimas sobre las primeras en virtud de su mayor especificidad, siempre que no se modifique alguna de las condiciones estructurantes fundamentales que considere necesario el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón para este territorio.

De la Vigencia y efectos del Plan de Ordenación.

Art. 6.- Las determinaciones constantes del presente Plan de Ordenamiento Territorial Urbano entrarán en vigencia una vez que se proceda a su aprobación por parte del Concejo Municipal del GAD de Gualaquiza y su correspondiente publicación en la Gaceta Oficial y dominio web institucional sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial conforme lo disponen los Arts. 295 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 7.- La vigencia del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública encabezada por el Gobierno Municipal, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Art. 8.- La vigencia del Plan será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del Plan de Desarrollo Cantonal, de conformidad a lo establecido en los artículos 295 y 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y sin que su incumplimiento afecte la vigencia de las disposiciones de esta ordenanza.

Art. 9.- En todo proceso de tramitación urbana será necesario el informe favorable por parte de las Empresas Públicas y Departamentos Municipales correspondientes sobre la viabilidad de las soluciones proyectadas, propuestas o previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, por cuanto serán precisamente estas Empresas, junto con el Gobierno Municipal, los agentes receptores de las redes proyectadas y construidas para su explotación o gestión futura.

CAPÍTULO II DEL CONTENIDO GRAFICO Y ESCRITO. VALOR NORMATIVO

De la documentación del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano: Contenido y valor de sus Elementos.

Art. 10.- Los documentos del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del

sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

Art. 11.- Forman parte del soporte técnico de esta ordenanza la documentación presentada por la Dirección de Planificación y Desarrollo, que comprende:

- 1) Las Memorias Informativas y Justificativas del Diagnóstico y Propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano, con sus anexos, cuyo objeto es sintetizar la información urbanística, señalar los objetivos generales de planeamiento, así como expresar y justificar los criterios adoptados para establecer sus determinaciones.
- 2) Las Normas de Régimen Urbanístico General que recoge y regula el régimen jurídico al que quedan sometidas las distintas clases de suelo. Forman parte de las Normas de Régimen Urbanístico General las fichas reguladoras de los ámbitos de planeamiento y ejecución sistemática, que prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se establece en cuanto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Regularán el régimen de usos, las condiciones generales y particulares de la edificación y la urbanización, así como las disposiciones sobre protección del patrimonio natural.
- 3) El Programa de Actuación que definirá el orden de actuación del Plan, tanto temporal como espacialmente, así como la priorización de las acciones, planes y proyectos municipales. Las determinaciones del Programa de Actuación en lo referente a las previsiones de realización de los Sistemas Generales, plazos de ejecución de Suelo Urbanizable y de las actuaciones en Suelo urbano, vincularán al Gobierno Municipal de Gualaquiza como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.
- 4) La identificación de los Programas y Proyectos que se formula y que están contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano permitirán la evaluación económica y la asignación provisional de inversiones de las actuaciones programadas. Las previsiones económicas recogidas en este estudio se entenderán como base de cálculo para la formulación del Plan Operativo Anual y la inversión que efectuará el Gobierno Municipal de Gualaquiza para la respectiva y obligatoria ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano y sus proyectos de conformidad a las disposiciones del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; de igual manera se entenderán como aproximaciones económicas estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, tanto públicas como privadas.

Art. 12.- De igual manera son parte constitutiva de la presente Ordenanza los planos de Ordenación y documentos constantes en los correspondientes anexos:

Anexo 1:

Plano de Delimitación del Area Urbana de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza.

Plano de Delimitación del Area de Influencia Inmediata de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza.

Anexo 2:

Planos de Ordenamiento:

P.O. N°. 1.- Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenación y Clasificación de Suelo.

P.O. N°. 2.- Zonas y Sectores de Planeamiento.

P.O. N°. 3.- Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Area de Reserva de Suelo.

P.O. N°. 4.- Suelo No Urbanizable por Riesgo Natural.

P.O. N°. 5.- Asignación de Usos de Suelo Principales.

P.O. N°. 6.- Sistema General de Vías.

P.O. N°. 7.- Secciones de Vías del Area Urbana.

P.O. N°. 8.- Sistema de Espacios Libres y Areas Verdes.

P.O. N°. 9.- Sistema General de Equipamientos.

P.O. N°. 10.- Proyecto de Recorrido de Líneas de Bus Urbano.

P.O. N°. 11.- Altura de la Edificación: Número de Pisos.

P.O. N°. 12.- Propuesta de delimitación de barrios.

Anexo 3:

Planos de Ordenación: Trazado Horizontal de Vías de la Ciudad de Gualaquiza. (Mosaico de 41 Laminas formato A1)

Anexo 4:

Fichas de Ordenación Urbanística de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza

Anexo 5:

Asignación de Usos de Suelo

Anexo 6:

De las Normas de Arquitectura

CAPÍTULO III

DE LA INTERPRETACIÓN, REVISIÓN Y MODIFICACIONES

De la Interpretación.

Art. 13.- La interpretación del Plan de Ordenación le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, para lo cual se requerirá en forma previa y obligatoria de los informes respectivos de la Dirección de Planificación y Desarrollo, sin perjuicio que dicha dependencia para cumplir con este propósito solicite informes adicionales a otras Direcciones en virtud del tipo de información a analizar; sin perjuicio de facultades revisoras de la SENPLADES sobre el Plan de Ordenamiento, conforme a las disposiciones vigentes.

Art. 14.- Los distintos documentos del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos, conforme a lo señalado en el párrafo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en las Memorias correspondientes.

Art. 15.- En caso de contradicciones gráficas entre planos prevalecerá la información que se indique en los de mayor definición; en caso de contradicciones entre éstos y la realidad se sujetará a ésta última.

Art. 16.- De igual manera si existieran con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenamiento y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) el Concejo del Gobierno Municipal considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

Art. 17.- En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan de Ordenamiento, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a las directrices que desde la Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición. Si no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá el Concejo del Gobierno Municipal previo informe técnico de la Dirección de Planificación y Desarrollo optar por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del paisaje natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

De la Revisión del Plan

Art.18.- El Plan de Ordenamiento Territorial Urbano se formula, en principio, con objetivos a alcanzar en un periodo de quince (15) años a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio web institucional. Cumplido este plazo y sin que el mismo afecte la vigencia del plan, el GAD Municipal verificará si es precisa su revisión por la aparición de nuevos objetivos durante el proceso de su ejecución.

Art. 19.- La Dirección de Planificación y Desarrollo procederá a la revisión y reformulación del presente Plan, cuando el desarrollo de sus determinaciones exija un replanteamiento en profundidad de los principales componentes urbanísticos: actividades y usos, estructura urbanística, edificabilidad y calificación del suelo, para lo cual requerirá los informes que estime pertinentes. Dicho proceso podrá ser llevado a cabo en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Nacional que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa el presente Plan.
- b) La aprobación de un Plan de Ordenamiento del territorio de ámbito provincial o regional que implique actuaciones en el ámbito cantonal. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenamiento del Territorio que sean de aplicación directa.
- c) Cuando la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y de sus determinaciones motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
- d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

De la Revisión del Programa de Actuación

Art. 20.- El Programa de Actuación del Plan de Ordenamiento donde están contenidos los Programas y Proyectos será revisado y evaluado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 298 del COOTAD, cada cuatro (4) años por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo desde la entrada en vigor de éste, quien elevará un informe para conocimiento del Alcalde y del Concejo del Gobierno Municipal.

Art 21.- De igual forma podrá ser revisado al momento en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el Gobierno Municipal u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren, de modo sustancial, el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en sectores de inversión específicos.
- b) Cuando el Gobierno Municipal, a la vista de la situación del mercado de suelo y del precio de la vivienda, o de la necesidad de disponer de suelo para dotaciones de carácter estructurantes, considere necesario el desarrollo de las áreas de reserva de terrenos delimitadas en el Plan.

De la Modificación del Plan

Art 22.- Se entiende por “Modificación” de este Plan los reajustes puntuales y de escasa entidad que constituyan supuesto de revisión, que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo en tanto no alteren las condiciones básicas de calificación, aprovechamientos, sistemas viarios y determinaciones derivadas de la legalidad vigente.

Art 23.- La “modificación” deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste. Así mismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

Art. 24.- Las “modificaciones” de elementos del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano en función de la determinación objeto de la alteración podrán ser de tres tipos:

- a) *Puntuales*, aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable;
- b) *Sustanciales*, aquellas que afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable; y,
- c) *Cualificadas*, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos.

La aprobación definitiva corresponderá en forma exclusiva al Concejo del Gobierno Municipal de Gualaquiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 17 y 25 del presente cuerpo normativo.

Art. 25.- Para las interpretaciones, aprobaciones, autorizaciones o modificaciones del Plan que deban ser analizadas y resueltas por el Concejo del Gobierno Municipal se requerirá por lo menos el voto favorable de las dos terceras partes

de sus miembros contando para el efecto con el expediente técnico respectivo y el informe de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Art. 26.- No alcanzarán la consideración de “modificaciones” del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano y podrán ser aprobados en forma directa, sea administrativamente o de conformidad a la legislación aplicable según el caso:

- a) Las alteraciones no sustanciales de las determinaciones del Programa de Actuación que surjan de las revisiones establecidas por la Dirección de Planificación y Desarrollo.
- b) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas. En particular, se considerarán así los ajustes puntuales que como consecuencia de la realidad definida en fase de replanteo o presentada a través de los proyectos de urbanización puedan introducirse para la determinación definitiva de los trazados de viarios e infraestructuras del sector, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres. Dichos ajustes se aprobarán mediante resolución del Concejo Cantonal en base al expediente y planos de reforma presentados por la Dirección de Planificación y Desarrollo.
- c) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales mediante informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo. Tales determinaciones no básicas se refieren a parámetros de forma en las construcciones y que no afectan a edificabilidades ni aprovechamientos urbanísticos.
- d) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan que realice el Concejo del Gobierno Municipal a través de la aprobación de Ordenanzas Especiales y Reglamentos, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas normas.
- e) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, constituirán la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica elaborada por la Unidad de Avalúos y Catastros. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formulará en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales elaborados o debidamente receptados previa revisión por parte de la Municipalidad) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la ficha de características urbanísticas correspondientes.

CAPÍTULO IV DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Publicidad del Planeamiento

Art. 27.- Se establece como principio de publicidad del planeamiento todos aquellos mecanismos que faciliten a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidos los predios; sin perjuicio de las disposiciones legales que rigen por la publicación del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano en la Gaceta Oficial y dominio web institucional así como las derivadas de la aplicación de la Ley de Transparencia de Información y las respectivas Ordenanzas de Participación que rijan en el cantón Gualaquiza.

Art. 28.- La publicidad del planeamiento que se hará efectiva mediante la aplicación de los siguientes mecanismos:

- a) Consulta directa.
- b) Informes Urbanísticos.
- c) Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica).

Consulta Directa

Art. 29.- Toda persona natural o jurídica tendrá derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los Registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas para tal propósito.

Para el efecto la Dirección de Planificación y Desarrollo establecerá el personal encargado de brindar auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos previstos por la Ley y con el costo de reproducción y servicios administrativos que se fijarán por parte del Gobierno Municipal.

Informes Urbanísticos

Art. 30.- Toda persona natural o jurídica podrá solicitar por escrito un informe sobre el régimen urbanístico aplicable a un predio, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan y su desarrollo, el cual se emitirá, por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, en el plazo máximo de 15 días desde la fecha de solicitud.

Art. 31.- La solicitud de informe irá acompañada de un plano de emplazamiento del predio a escala 1-2000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución que es objeto de consulta.

El Gobierno Municipal podrá requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos. Se considerará la presentación de la información y documentación completa por parte del peticionario para el cumplimiento del plazo máximo de presentación del informe.

Art. 32.- Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Gobierno Municipal en el plazo máximo de dos (2) meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicado adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares; para lo cual se aplicarán las disposiciones legales del Título I, Capítulo III, Arts. 25 y 26 del presente cuerpo legal.

Art. 33.- Las solicitudes de informe deberán ser presentadas por un profesional responsable en el ejercicio de la rama de la Arquitectura y el Urbanismo y suscrita en forma conjunta por el propietario del predio que será objeto del informe, el representante del sector o su representante legal según el caso.

Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica)

Art. 34.- Determinése por la aplicación de la presente Ordenanza la creación y regulación del Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) como el documento facultativo para la aplicación del régimen urbanístico a un terreno o edificio determinado, a partir de la fecha de su expedición.

Art. 35.- El Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) se expedirá a solicitud por escrito del interesado, presentada a la Dirección de Planificación y Desarrollo para lo cual deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Copias de Escrituras del predio debidamente legalizadas e inscritas en el Registro de la Propiedad.
- b) Copia de la Cédula de Ciudadanía y Certificado de Votación de los propietarios del predio objeto de Certificación.
- c) Carta de Pago del Impuesto Predial del Año en Curso.
- d) Certificado actualizado de No estar en Mora al Gobierno Municipal expedido por la Recaudación Municipal.
- e) Archivo Digital en formato CAD y Levantamiento Planimétrico Geo-referenciado del predio e impreso en hoja formato A4 a escala 1:5000; 1:1000; 1:500; 1:200; o 1:100 debidamente suscrito por un profesional responsable en la rama de la Arquitectura, Ingeniería o Topografía.

De igual forma expídase el Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural como documento facultativo para la aplicación del régimen de utilización del suelo a un terreno o edificio en área rural del Cantón, el mismo que se solicitará en la

Dirección de Planificación y Desarrollo para lo cual deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Copias de Escrituras del predio debidamente legalizadas e inscritas en el Registro de la Propiedad.
- b) Copia de la Cédula de Ciudadanía y Certificado de Votación de los propietarios del predio objeto de Certificación.
- c) Carta de Pago del Impuesto Predial del Año en Curso.
- d) Certificado actualizado de No estar en mora con el Gobierno Municipal expedido por Recaudación Municipal.

Art. 36.- El Certificado de Afectación y Licencia Urbanística tendrá el siguiente contenido:

- a) Situación del predio, con expresión de certificación de las áreas que son susceptibles de aprovechamiento y construcción.
- b) Clasificación y categoría del suelo en que se halla ubicado.
- c) Zona y sector en que se encuentre con indicación del aprovechamiento tipo correspondiente.
- d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, la determinación por líneas y tramas de las figuras complementarias de planeamiento, sean éstas alineaciones que le afecten por trazados viales, áreas para equipamientos y márgenes de protección.
- e) Calificación del suelo con expresión de los usos aplicables, intensidades de ocupación y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

El Certificado de Uso y Ocupación del Suelo Rural tendrá el siguiente contenido:

- a) Clasificación y categoría del suelo en que se halla ubicado.
- b) Zona y sector en que se encuentre con indicación del aprovechamiento tipo correspondiente.
- c) Planeamiento de aplicación y, en su caso, la determinación por líneas y tramas de las alineaciones que le afecten por trazados viales, áreas para equipamientos y márgenes de protección.
- d) Calificación del suelo con expresión de los usos aplicables, intensidades de ocupación y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

Se registrarán en general y mientras no se cuente con los respectivos planes de ordenamiento por las disposiciones de la presente normativa y aquellas complementarias que establece el art. 8 literal g) de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que regula la Formulación, Aprobación y Ejecución de Proyectos de Fraccionamientos y Reestructuración de Predios en las Áreas Urbanas del Cantón Gualaquiza y de Fraccionamientos de Predios Rústicos.

Valor acreditativo de los Informes Urbanísticos y de los Certificados de Afectación y Licencia Urbanística.

Art. 37.- El valor acreditativo de los informes y de los Certificados de Afectación y Licencia Urbanística se sustentará en la información que de buena fe y con la responsabilidad profesional respectiva presente el interesado para la determinación de las normas urbanísticas aplicables al predio.

Art. 38.- La falta de veracidad en la información proporcionada por los peticionarios será causal de nulidad del documento, sin perjuicio de las acciones legales que inicie la Municipalidad por tal causa y las sanciones que establezca la Ley en los ámbitos civil o penal para los responsables de dicha acción.

Art. 39.- Fíjese la validez del Certificado de Afectación y Licencia Urbanística para cualquier trámite referido a las actuaciones urbanísticas de planificación, funcionamiento y construcción por el periodo de un año calendario a partir de la fecha de su expedición; luego de lo cual deberá renovarse de acuerdo a las disposiciones del Art. 35 del presente cuerpo legal.

Art. 40.- De existir un error por parte del Gobierno Municipal al momento de la expedición del Certificado de Afectación y Licencia Urbanística, el interesado en ejercicio de sus derechos podrá solicitar se considere y valore su incidencia en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así fuera el caso.

TÍTULO II

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I

ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Régimen Urbanístico del Suelo

Art. 41.- El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se establecerá de acuerdo al presente cuerpo legal mediante:

- a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.
- b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.
- c) Programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan.

Clasificación del Suelo

Art. 42.- Constitúyase la Clasificación del suelo como la división básica del suelo a efectos urbanísticos que determinará los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión.

Art. 43.- Cada clase de suelo contará con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del presente Plan. Los sistemas generales cuyo suelo se obtenga con cargo a otra clase de suelo, estará sujeto, a ese exclusivo efecto, al régimen de la clase de suelo a que se adscriba su obtención.

Art. 44.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, dentro de las presentes disposiciones legales, se distinguen las siguientes clases de suelo:

- a. Suelo No Urbanizable (SNU)
 - i. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Forestal.
 - ii. Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica.
 - iii. Suelo No Urbanizable por Protección de Cauces de Ríos, Quebradas y Esteros.
 - iv. Suelo No Urbanizable por Protección de Márgenes de Ríos, Quebradas y Esteros.
 - v. Suelo No Urbanizable por Alta Pendiente (Topografía) e Inestabilidad de Suelos.
- b. Suelo Urbano (SU)
 - i. Suelo Urbano Normal Consolidado (SUN).
 - ii. Suelo Urbano en Proceso de Consolidación (SUPC).
- c. Suelo Urbanizable (SURB)
- d. Área de Reserva de Suelo (ARS)
- e. Suelo de Sistemas Generales (SSG)
 - i. Sistema General de Vías.
 - ii. Sistema General de Equipamientos.
 - iii. Sistema General de Áreas Verdes

CAPÍTULO II DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª Suelo No Urbanizable

Art. 45.- Se establece como Suelo No Urbanizable aquel que está destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del ambiente natural, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del término cantonal de Gualaquiza, los terrenos que el Plan incluye en esta clase de suelo en razón de sus valores de orden paisajístico, científico, ambiental o cultural para preservar los valores

anteriormente reseñados, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Art. 46.- El ámbito, situación y clasificación de esta clase de suelo, sin perjuicio de la totalidad del término cantonal se hallan representados en el Anexo 2: Planos de Ordenamiento: Plano denominado P.O. N°. 1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenamiento y Clasificación de Suelo.

De las Categorías del Suelo No Urbanizable

Art. 47.- Defínanse como Categorías en Suelo No Urbanizable la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas naturales, ambientales, paisajísticas y económicas. Las categorías abarcarán, por tanto, zonas del territorio y su denominación corresponderá a los usos y actividades que tradicionalmente se han venido desarrollando en ellas. Para el efecto se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

1.- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal Agrícola SNUAG.- Entendido como el ámbito del término parroquial que presenta una notable singularidad derivada de sus características geográficas y físicas así como por el mantenimiento de usos y estructuras forestales y agrícolas de interés ambiental.

2.- Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica o Area Verde Protegida SNUPE.- Entendido como el ámbito del término parroquial que abarca el territorio parroquial definido entre el límite de la Cabecera Cantonal y los límites parroquiales, en él se encuentran representados valores ecológicos, paisajísticos, forestales, agrícolas y culturales.

3.- Suelo No Urbanizable por Protección de cauces de Ríos y Esteros.- Correspondiente con los cursos de los ríos, quebradas y los esteros localizados en el término parroquial, cuya recuperación de los vertidos de desechos sólidos y líquidos será considerada necesaria e indispensable para la preservación de sus aguas, de la fauna y flora de sus cauces.

4.- Suelo No Urbanizable por Protección de márgenes de Ríos y Esteros.- Entendidas como aquellas zonas del término parroquial que contienen interesantes valores paisajísticos, ambientales, flora y fauna nativas que cumple una función ambiental equilibradora y de protección de inundaciones de gran importancia, condiciones naturales que serán preciso preservar y en las cuales no se permitirá actuaciones de índole particular.

5.- Suelo No Urbanizable por Alta Pendiente (Topografía) e Inestabilidad de Suelos.- Entran en esta Categoría todos aquellos territorios que ubicándose dentro o fuera del perímetro urbano de la ciudad de Gualaquiza superen el 30% de pendiente o que presenten problemas de Inestabilidad Geológica. Estos sectores no podrán acogerse a determinaciones de aprovechamiento con construcción para usos urbanos.

De las Condiciones de Desarrollo y Ejecución del Suelo No Urbanizable

Art. 48.- Los terrenos clasificados como No Urbanizables carecen, por definición de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios procesos de urbanización.

Art. 49.- No obstante, y de conformidad a los lineamientos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, el Gobierno Municipal podrá redactar y aprobar Planes Especiales en los siguientes casos:

- a) Para el desarrollo de los sistemas generales de Equipamientos ubicados en esta clase de suelo, tales como Equipamientos de Saneamiento Público (Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento de Aguas Servidas).
- b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan, sobre esta clase de suelo.
- c) Para el establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no, en este Plan, por los Organismos competentes.
- d) Para protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- e) Para la protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.
- f) Cualesquiera otras finalidades análogas al mantenimiento del Suelo No Urbanizable.

Art. 50.- Se posibilitará la redacción de Planes Especiales del Medio Rural que se justificarán en zonas concretas donde el asentamiento ancestral de la población en las mismas, ha provocado la mezcla de usos agrícolas ganaderos y residenciales que necesitan una regulación específica para su total integración dentro del suelo no urbanizable y del cual forman parte.

Art. 51.- Toda alteración de los límites del Suelo No Urbanizable tendrá la consideración de Modificación Sustancial. El reajuste o variación de la adscripción entre distintas categorías dentro de esta clase de suelo se tramitará como Modificación Puntual y su procedimiento se efectuará de conformidad a las determinaciones del Título I, Capítulo III de la presente ordenanza.

Art. 52.- La ejecución y control del contenido de estas Normas en lo referente al Suelo No urbanizable, será competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el cual velará y dotará de los medios necesarios para preservar el mismo, propiciando las actuaciones tendientes a su conservación.

De las Condiciones de Desarrollo de las Obras de Infraestructura.

Art. 53.- En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con el Proyecto Técnico que se revisará y aprobará por parte del Gobierno Municipal para tal efecto a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo, la Dirección de Servicios Públicos y la Dirección de Gestión Ambiental emitirán los informes favorables pertinentes. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas exclusivamente con el uso asignado.

Art 54.-Toda obra de infraestructura estará sujeta a la revisión y autorización municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para las distintas categorías del suelo no urbanizable.

Art. 55.- Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento existentes, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) En el suelo no urbanizable se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por sistemas de saneamiento, alternativos y eficientes (bio-digestores). Las autorizaciones que se concedan por parte del Gobierno Municipal para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que aseguren la no contaminación freática.
- b) Dadas las características propias de esta clase de suelo, la acometida de agua no será objeto de concesión por parte del Gobierno Municipal, no obstante requerirán su aprobación. De igual manera, aquellos usos permitidos y cuya implantación no es la meramente agrícola, solicitarán la autorización para llevar a cabo los sondeos necesarios con objeto de hacer posible el desarrollo del uso permitido.

De las Instalaciones de Equipamientos de Interés Social

Art. 56.- La implantación de Equipamientos Interés Social se efectuará en relación a los usos permitidos en cada categoría de Suelo No Urbanizable de protección especial y, en cualquier caso, de acuerdo con lo que establezca la legislación vigente. No obstante, se establecerán las siguientes restricciones:

- a. Altura máxima 9.00 (nueve) metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- b. Unidad Mínima de Actuación para actividades compatibles: 7500.00 m²
- c. La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.

- d. El terreno donde se implante una instalación de equipamiento de interés social adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

Art. 57.- La autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

De la Estructura Parcelaria y Unidad Mínima de Actuación

Art. 58.- A efectos del Suelo No Urbanizable, se considerará como Estructura Parcelaria la contenida en los planos catastrales del Gobierno Municipal a la entrada en vigor del Plan. Se entenderá que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación o agregación.

Art. 59.- Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en el presente Capítulo.

De la Parcelación Agrícola y Segregación de Fincas.

Art. 60.- Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones de los Arts. 471, 472 y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Se reconocerán a través del Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal los asentamientos con características urbanas actualmente emplazados en el territorio rural que deberán ser sujetos de tratamientos puntuales para la determinación de las características y disposiciones necesarias para el fraccionamiento del suelo.

Art. 61.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la respectiva autorización municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

Art. 62.- Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima de actuación establecida.

Art. 63.- Cuando la parcela o parcelas resultantes de una división, segregación o parcelación de terrenos existentes o efectuadas con anterioridad a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial tengan una superficie inferior a la unidad mínima de actuación establecida por la presente normativa, teniendo en cuenta cada categoría de Suelo No Urbanizable, deberá hacerse constar en el respectivo Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural la imposibilidad de construcción sobre las mismas debiendo quedar reflejada su condición de parcelas agrícolas no edificables tanto en las correspondientes escrituras como en su inscripción registral.

Art. 64.- En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Entiéndase por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

Art. 65.- En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones agrícolas. Se entenderá por parcelación agrícola la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o turística cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente. No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

Art. 66.- Se entenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano.

Las condiciones objetivas generales que dan lugar a la formación de un núcleo de población serán las siguientes:

- a) La parcelación del suelo realizada con la finalidad de su urbanización. Se entenderá por tal parcelación, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando en ella se dé alguno de los supuestos siguientes: tipología, morfología y estructura del asentamiento en contradicción con las pautas tradicionales de ocupación del territorio, accesos señalizados, previsión de nuevas vías rodadas, servicios de agua, energía eléctrica y saneamiento.
- b) Ausencia en los títulos de compra o alquiler de las parcelas, de cláusulas que obliguen a su cultivo y explotación agrícola así como la existencia de publicidad fija o provisional en el terreno de ventas de parcelas.
- c) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o la existencia de edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal.

- d) El cambio del uso agrícola, forestal o ganadero, en otros usos, salvo en los casos de edificación relacionados con los usos permitidos por estas normas.
- e) La aparición de edificaciones en este suelo con características propias de núcleos urbanos tales como edificios comerciales, de reunión, entre otros, destinados al servicio de los asentamientos que puedan ubicarse en este suelo.
- f) La dotación de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios del mismo o de los edificios excepcionalmente permitidos en él.
- g) Toda actuación que se lleve a cabo y que comporte una transformación del valor inicial en valor urbanístico.

Art.67.- Se definen como medidas que adoptará el Gobierno Municipal para impedir la formación de núcleos de población, las siguientes:

- a) Las adoptadas en estas normas para impedir o prohibir que surjan las condiciones que den lugar a la formación de núcleo de población.
- b) Las limitaciones de uso en cada categoría de Suelo No Urbanizable.
- c) La prohibición expresa de estas normas de construir edificios unifamiliares aislados o bien edificios destinados a vivienda colectiva.

Art. 68.- Será considerada ilegal cualquier parcelación que no haya dado cumplimiento a las normativas establecidas en la legislación vigente a la fecha, así como aquella que incumpla con las normas establecidas en el presente Plan de Ordenamiento, pudiendo dar lugar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos previstos en el Art. 57, literal I), Arts. 446, 447, 448, 458 y demás pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 69.- Para las distintas categorías de suelo no urbanizable que este Plan define y delimita, el régimen concreto de parcelación será el definido en su normativa particular.

Sección 2ª

Condiciones generales comunes para el uso de los territorios catalogados como Suelo No Urbanizable.

Art. 70.- Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo No Urbanizable se considerarán como actos sujetos a petición del Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural y autorización municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría donde se pretenda desarrollar.

Art. 71.- Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referir su ubicación con respecto al catastro municipal y a la parcela correspondiente, conforme al plano parcelario rural que deberá realizarse por parte del Gobierno Municipal cuando se elabore el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal. En

caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Gobierno Municipal exigirá una Garantía en cualquiera de las formas establecidas en la Ley proporcional a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el presupuesto total del proyecto presentado. Una vez otorgada la licencia y obtenida la primera ocupación de la actividad correspondiente, se procederá a la devolución del mismo.

Art. 72.- En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de uno o más de los requisitos establecidos para el funcionamiento de la actividad o de los contenidos de la normativa particular expuesta en el presente capítulo, ocasionará la ejecución de las Garantías establecidas en el artículo precedente para la exclusiva realización de las obras y su posterior ejecución con el fin de subsanar las deficiencias detectadas, sin perjuicio de las demás acciones sancionadoras que correspondan.

Art. 73.- Para la implantación de actividades a permitir en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la legislación establecida en el presente cuerpo legal y en cualquier otro caso, al resultado del análisis del "Impacto Ambiental", que efectúen la Dirección de Planificación y Desarrollo y la Dirección de Gestión Ambiental del Gobierno Municipal.

De las Clases de usos en Suelo No Urbanizable según su asignación.

Art. 74.- Los suelos clasificados como no urbanizables deben destinarse, como regla general, a los usos propios de su naturaleza por la cual han sido objeto de protección. En base a esto, los usos en el suelo no urbanizable según su grado de asignación, se dividen en:

- a) Usos Principales
- b) Usos Complementarios
- c) Usos Adaptables

Art. 75.- Considérense como Usos Principales aquellos usos que caracterizan de forma generalizada los distintos ámbitos que componen el suelo no urbanizable. Son por lo tanto usos dominantes en el territorio aunque permiten a su vez la existencia de otros usos.

Art. 76.- Considérese como Usos Compatibles aquellos que permiten a su vez la afinidad de ciertas actividades ligadas con el desarrollo de esta clase de suelo.

Art. 77.- Considérese como Usos Adaptables aquellas actividades que desarrolladas con anterioridad a la aprobación del presente documento de Plan, y que incumpliendo los parámetros regulados por estas normas, pueden adaptarse a éstas mediante adquisición de terreno u otras medidas correctoras (demoliciones, corrección de actuaciones, etc.).

Esta adaptación será obligatoria cuando pretendan desarrollar actuaciones que afecten a dichos parámetros, o les sea exigible por aplicación de cualquier legislación sectorial vigente. Dichos Usos serán aprobados por parte del Concejo Municipal con el voto de las dos terceras partes, contando para el efecto con los informes favorables de las Direcciones de Planificación y Desarrollo y la Dirección de Gestión Ambiental, y su uso estará condicionado al cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 78.- Los Usos Principales y Compatibles para su aplicación en el Suelo No Urbanizable se encuentran detallados en la sección quinta de la presente ordenanza y en el Anexo 5: Sección 1° Asignación de Usos de para el SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA FORESTAL (SNUAG-SNUPE).

Art. 79.- Todos los usos no expresamente permitidos en cada una de las Categorías de Suelo No Urbanizable se entenderá que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos en los Anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos su aceptación queda condicionada a que cada uso cumpla simultáneamente con las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

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

Art. 80.- Todos los Usos que no han sido expresamente asignados en el Suelo No Urbanizable deberán relocalizar se hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación el Gobierno Municipal notificará a los propietarios de los establecimientos a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo, de oficio o a petición de parte interesada.

Corresponderá a la Dirección de Gestión Ambiental en forma conjunta con la Dirección de Planificación y Desarrollo establecer para cada uso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del equipamiento, sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando procedan las disposiciones del Art. 214 de esta Ordenanza. Dicho plazo no será susceptible de prórroga.

Art. 81.- No obstante lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior acogerse voluntariamente al proceso de calificación de "Uso Adaptable" mediante el proceso señalado en el Art. 77 de la presente ordenanza.

Si luego de la implementación del Programa de Medidas correctoras derivada del Estudio Ambiental no logra el cumplimiento de las normativas ambientales vigentes, o por motivos de fuerza mayor de cualquier naturaleza no puede llevarse a cabo tal implementación en su totalidad, se producirá la relocalización del Uso de Suelo o Establecimiento hacia un sector donde se permita su emplazamiento.

Consecuentemente, la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo y la Dirección de Gestión Ambiental ratificarán la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

La ejecución del Estudio de Impacto Ambiental y la formulación e implementación del Programa de Medidas Correctoras serán de responsabilidad técnica y económica de los interesados.

La periodicidad para la aplicación de las Auditorías Ambientales que vigilen el cumplimiento de las medidas correctoras se llevará a cabo por parte de la Dirección de Gestión Ambiental y su periodicidad de revisión no podrá ser mayor a tres años.

Sección 3ª

Condiciones generales comunes para la Ocupación de los territorios catalogados como Suelo No Urbanizable.

Art. 82.- El Plan reconoce y asume todas las edificaciones de carácter residencial consolidadas en el suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa, en atención a los siguientes criterios:

- a) *Edificaciones tradicionales existentes.* En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en esta sección, así como las contempladas en el Art.468 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- b) Edificaciones existentes, sin interés específico, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales. Se reconocen estas edificaciones con su volumen actual consolidado, siéndoles de aplicación igualmente las condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones contenidas en esta sección, así como las contempladas en el Art. 468 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Se incluyen en este grupo, aquellas edificaciones que han sido objeto de autorización con el desarrollo anterior del planeamiento.

Art. 83.- En caso de que exista una edificación consolidada sobre una parcela en la que se pretenda establecer cualquiera de los usos permitidos, deberá ser utilizada obligatoriamente para la instalación de dicha actividad.

Art. 84.- Los vallados o cerramientos de parcelas se realizarán de acuerdo con lo que se especifique para estos en cada una de las categorías de suelo no urbanizable. La autorización de los mismos irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio, ejecutándose con al menos 5 metros de retranqueo desde el eje del camino. Estos vallados estarán condicionados a que su entramado sea de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso primario dominante del suelo no urbanizable.

Art. 85.- El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de las distintas actividades queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos serán sancionados por el Gobierno Municipal de conformidad a la ordenanza vigente y estarán obligados a restituir el medio afectado.

Art. 86.- Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Gobierno Municipal podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

Art. 87.- Las implantaciones de actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

Art. 88.- El retiro de las edificaciones con relación a los linderos será como mínimo de 7 metros. Con frente a caminos, sean éstos públicos o privados, las edificaciones se retirarán un mínimo 15 metros medidos desde el eje de la vía.

Art. 89.- Se entenderán como caminos aquéllas vías de tránsito que aparecen en el suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas. Tendrán consideración de caminos rurales aquéllos que existen al momento de la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las servidumbres que afectan a los terrenos, por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios. El mantenimiento de dichos caminos será competencia de los propietarios de los terrenos a los que sirvan. Cualquier arreglo o mantenimiento de ellos se realizará a base de rellenos con tierra y arena, al objeto de mantener las características actuales.

Art. 90.- En el suelo no urbanizable queda terminantemente prohibida la construcción de sótanos.

De las condiciones de las edificaciones vinculadas a las Actividades del Suelo No Urbanizable.

Art. 91.- Las actividades a permitir en el Suelo No Urbanizable podrán requerir para su desarrollo una serie de edificaciones. Dichas construcciones estarán estrechamente relacionados con la propia naturaleza del suelo agrícola. Estableciéndose las siguientes:

- 1. Casetas para distintas instalaciones.-** Estas edificaciones se destinarán para dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, entre otros; se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines previa justificación técnica para su instalación.
- 2. Casetas de aperos.-** Las casetas de aperos de labranza tendrán una superficie construida de 25m² y 3,50 metros de altura. La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada categoría de suelo no urbanizable.
- 3. Viveros.-** Comprende esta actividad la explotación de especies vegetales vivas para sur e implantación así como los cultivos agrícolas que exigen unas condiciones ambientales especiales. Su dimensionamiento se establecerá en función del Estudio de Impacto Ambiental.
- 4. Edificación en familiares.-** Se entenderá por Huertos el uso ligado a la explotación agrícola intensiva de parcelas de pequeño tamaño, que constituyen una actividad complementaria del titular y el aprovechamiento para el ocio y disfrute del medio natural donde se enclavan. Para el desarrollo se permite una construcción permanente con una superficie máxima construida de 50 m² en una sola planta y 3.5 metros de altura.
- 5. Almacén agrícola.-** Se incluye en esta categoría a las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca. Así mismo se podrá efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

Se considerarán integrantes de esta actividad los silos, almacenes, secaderos de tabaco, lagares y afines, proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada Categoría de Suelo No Urbanizable donde estén permitidas estas instalaciones.

- Superficie máxima construida: 100m²
- Altura máxima de la edificación: 4,50 metros
- En parcelas con una superficie superior a 25.000m² se podrá ampliar la superficie construida hasta los 400m² y 6 metros de altura.

6. Edificación para ganadería estabulada o en confinamiento.- Esta actividad requerirá la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 25.000m² y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20 % del total de la misma.

Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones. Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 120.00 m² construidos.

7. Instalaciones para núcleos zoológicos.- Los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía y similares de carácter particular, cualesquiera sean las personas físicas o jurídicas requerirán una gran extensión de parcela con el fin de ser destinadas a este uso. Las características de estas instalaciones quedarán condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad están regladas por la entidad correspondiente y deberán contar con la autorización del Organismo Superior Competente.

En cualquier caso, la parcela contará con un mínimo de 100000.00m² y las instalaciones no ocuparán más del 20% de la parcela. Llevará implícita la determinación como Equipamiento de Servicio Comunitario y le será exigido el documento denominado en estas Normas Estudio de Impacto Ambiental con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía ambiental.

8. Merenderos y ventas.- Se permitirá una construcción auxiliar al interior de las fincas, siempre que se justifique su necesidad de 9.00m² y 3.5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad siempre que estén o suponga la pérdida de las características de la edificación original.

9. Alojamiento rural.- Inclúyanse en esta actividad los alojamientos de turismo rural. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para estos niveles, deberán ser autorizados para su funcionamiento por la Dirección de Turismo previo informe favorable de calificación del uso por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo. Adicionalmente les será exigido el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía ambiental.

10. Equipamiento social y comunitario.- Dichas construcciones se adaptarán al entorno natural y cultural y tipologías edificatorias del medio. Las posibilidades

de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección del medio natural y cultural. Deberán ser autorizados por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo en concordancia con los Planes de Ordenamiento. Adicionalmente les será exigido el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía ambiental.

11. Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.- Las infraestructuras en suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración de Servicio Público o Interés Social. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, entre otros similares, en los que se pretendan llevara cabo actuación es tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes de acuerdo a la Legislación Ambiental Vigente para llevar las acabo.

Se entenderá por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante de manera general no deberán superar los 20.00m² construidos y 3.50 metros de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

Sección 4ª

De las Normas Generales de Protección

Art. 92.- Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en el presente cuerpo normativo, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término parroquial las Normas Generales de Protección que establece la legislación ecuatoriana en la Constitución la República, la Ley de Gestión Ambiental Codificada, Código de Salud, Ley Forestal y de Conservación de Areas Naturales y Vida Silvestre, y demás pertinentes.

De la Protección de cauces, riberas y márgenes

Art 93.- De conformidad a lo dispuesto en el literal d) del Art.417 y literal f) del Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como el Art. 2 de la Codificación de la Ley de Aguas, son bienes nacionales de uso público, están fuera del comercio y su dominio es inalienable e imprescriptible, no susceptibles de posesión, accesión o cualquier otro modo de apropiación las aguas de ríos, lagos, lagunas, manantiales que nacen y mueren en una misma heredad, nevados, caídas naturales y otras fuentes, y las aguas subterráneas, afloradas o no.

Se reconocen también como bienes nacionales de uso público, el lecho y subsuelo de los ríos, lagos o lagunas, quebradas, esteros y otros cursos o embalses permanentes de agua.

El control de la calidad del agua se sujetará a las disposiciones que para el efecto dicte el Gobierno Municipal de Gualaquiza.

Art 94.- Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.

En las áreas de protección de ríos y quebradas, tanto en el área urbana y rural se prohíbe el emplazamiento de cualquier tipo de construcciones, se asignan los usos relacionados con Equipamientos recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones, tales como parques, plazas y canchas deportivas y usos agrícolas y forestales, consecuentemente no se admitirán los usos previstos para los sectores de planeamiento en los cuales se encuentra.

Se considerará para las márgenes de protección de los ríos Zamora, Bomboiza, Cuchipamba, Cuyes, Kalaglas, Chuchumbleta y Gualaquiza las siguientes distancias mínimas, las que serán medidas desde el borde superior: Zamora de cien (100) metros, Bomboiza de ochenta (80) metros, Cuchipamba, Cuyes, Kalaglas, Chuchumbleta y Gualaquiza de cuarenta (40) metros.

En los sectores ubicados fuera del perímetro urbano en el cual no exista un estudio que determine de manera más específica el tratamiento y dimensión de la margen de protección se determina para los ríos y quebradas no descritas en el presente artículo una zona de protección de cuarenta (30) metros de anchura desde el borde de ríos y quince (15) metros de anchura desde el borde de quebradas en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen de conformidad a los usos establecidos en el párrafo anterior.

Art. 95.- En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos y esteros así como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos así como otras que afecten al dominio público de protección deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente autorización municipal por parte de la Dirección de Gestión Ambiental, previo la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental y el cumplimiento de los requisitos que pare el efecto establezca el Gobierno Municipal.

Art. 96.- Las riberas de los ríos, esteros y cauces públicos se destinarán exclusivamente a usos forestales y de recreación, excepción hecha de las autorizaciones que se deriven de la aplicación del artículo precedente.

De la Protección de las aguas subterráneas

Art. 97.- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a verter sin tratamiento apropiado dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

Art. 98.- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Art. 99.- El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas.

Art. 100.- Para la obtención de los correspondientes permisos de construcción o funcionamiento correspondientes a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

En todo lo demás se sujetará a las disposiciones que establezcan el Gobierno Municipal de Gualaquiza y sus correspondientes reformas.

De la Protección del Suelo

Art. 101.- Las solicitudes de permisos de construcción o funcionamiento para realizar actividades que por su naturaleza o por motivos de construcción supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o a un volumen superior a los 5000.00 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. Dichos estudios deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Gestión Ambiental y la Dirección de Planificación y Desarrollo del Gobierno Municipal.

Art. 102.- La creación de vertederos y otros depósitos de desechos de construcción estará sujeta a la obtención de la respectiva autorización municipal, dicha autorización sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental y la aprobación del Estudio y del Uso por parte de Dirección de Gestión Ambiental y la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Art. 103.- El funcionamiento del relleno sanitario del Cantón requerirá el adecuado manejo de los desechos sólidos y líquidos, así como el monitoreo de las aguas subterráneas.

De la Protección del Paisaje.

Art. 104.- Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o

desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan generar impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes a la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Art. 105.- Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales a objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

De la Protección de la fauna.

Art. 106.- La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo siempre que la solicitud del propietario justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética y vaya acompañada del informe favorable emitido por la Dirección de Gestión Ambiental

Art. 107.- Aquellas actividades o proyectos que supongan una alteración importante de la cubierta vegetal llevarán preceptivamente un informe previo de la Dirección de Gestión Ambiental del Gobierno Municipal sobre la importancia de la zona afectada y los hábitats de especies protegidas así como de las medidas correctoras que se puedan llevar a cabo para prevenir las alteraciones que se puedan ocasionar.

De la Protección de espacios naturales declarados.

Art. 108.- Los espacios declarados Espacios Naturales Protegidos se acogerán a la normativa específica de los mismos. Los ámbitos declarados como tales dentro del suelo no urbanizable se registrarán por las normativas que el Gobierno Municipal dicte para el efecto.

De las Medidas de protección y prevención ambiental.

Art. 109.- Se entenderá por Estudios de Impacto Ambiental aquel documento que garantizará las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

El Estudio de Impacto Ambiental será exigido por el Gobierno Municipal y su aprobación por parte de la Dirección de Gestión Ambiental condicionará los permisos de construcción o funcionamiento del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los parámetros que determine la Dirección de Gestión Ambiental, debiendo establecerse como mínimo entre sus contenidos la Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación, concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a

cabo, incidencia del uso en el entorno y el paisaje y valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio.

Art. 110.- Corresponderá a la Dirección de Gestión Ambiental velar por el seguimiento y cumplimiento por parte de los propietarios de las medidas correctoras que se adopten en los Estudios de Impacto Ambiental, para lo cual se determinará el cobro de tasas por servicios que corresponda y las sanciones por las infracciones e incumplimiento de las mismas. Dichos procesos deberán ser sancionados y aprobados por el Concejo del Gobierno Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenación.

Sección 5ª

De los Usos y Características de Ocupación para el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Forestal. (SNUAG)

Art. 111.- Para este territorio se asignan los usos de suelo constantes en el Anexo N°. 5 Sección 1º Usos para el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Forestal de la presente Ordenanza con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en dichos anexos. En este territorio la Municipalidad considerará las características de ocupación y la vocación del territorio para las determinaciones que por Contribución Especial de Mejoras y Valor del Suelo correspondan, para lo cual se buscará generar los incentivos y exoneraciones a fin de mantener el uso de suelo asignado.

Art. 112.- Las características de ocupación del suelo a regir en los territorios de Protección Agrícola Forestal, a excepción de las determinaciones establecidas en el Anexo 4, Fichas de Ordenación Territorial para los Sectores de Planeamiento O1, O4, TP1 y TP2, son las siguientes:

- Unidad Mínima de Actuación: 5000 (cinco mil) metros cuadrados
- Frente Mínimo: 45 (cuarenta y cinco) metros
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
- Tipo de Implantación de las edificaciones: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.
- Altura Máxima de las Edificaciones: 2 Pisos
- Retiro Frontal Mínimo hacia Vías.
 - Primer Orden: 25 metros desde el eje de la vía sea pública o privada
 - Segundo Orden: 20 metros desde el eje de la vía sea pública o privada
 - Tercer Orden: 15 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.
 - Caminos Vecinales y otros Accesos: 6 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.
- Retiros Laterales y Posteriores: 7.00 metros
- Para edificaciones de tres y más pisos, se solicitará la autorización al Concejo Cantonal que emitirá una normativa dependiendo del tipo de

construcción a realizarse y contará para el efecto con el informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Se respetarán las determinantes complementarias para edificación contempladas en la Sección 3ª del presente título.

De los Usos y Características de Ocupación para el Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica o Area Verde Protegida.

Art. 113.- Para este territorio se respetarán las disposiciones constantes en los Planes de Manejo establecidos por el Ministerio de Ambiente o la autoridad responsable respectiva.

Art. 114.- Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo precedente, las edificaciones para vivienda y equipamientos deberán respetar la tipología arquitectónica de los pueblos existentes, brindando preferencia a los materiales y técnicas constructivas propias de la zona, cuyas construcciones no tendrán más de 2 niveles.

De los Usos y Características de Ocupación para el Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces de Ríos y Esteros.

Art. 115.- Quedan expresamente prohibidas las actuaciones que conlleven la transformación o destrucción del medio natural, tales como la construcción de muelles particulares u obras de protección de los ríos que no se encuentren debidamente aprobadas por el Gobierno Municipal. Únicamente se permitirá en las áreas correspondientes a márgenes de protección de ríos y quebradas los usos relacionados con Equipamientos Recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones así como usos agrícolas y forestales.

Art. 116.- Se prohíbe el vertido de sustancias contaminantes, desechos sólidos y líquidos, así como la sobre explotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.

De los Usos y Características de Ocupación para el Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces de Ríos y Esteros.

Art. 117.- Asígnese para las áreas de Protección de Márgenes de Ríos y Esteros el Uso Forestal, aprovechamiento cinegético e implantación de equipamientos de recreación comunitaria pasiva. En estos territorios no se permitirá la construcción de edificaciones, a excepción de aquellas relativas a los equipamientos públicos de recreación y transporte fluvial.

De los Usos y Características de Ocupación para el Suelo de Protección por Alta Pendiente y Limitaciones Geológicas.

Art. 118.- Asígnese para las áreas de Protección por Alta Pendiente y Limitaciones Geológicas, aprovechamiento cinegético e implantación de equipamientos de recreación comunitaria pasiva. En estos territorios no se permitirá la construcción de edificaciones, a excepción de aquellas relativas al aprovechamiento agropecuario.

CAPITULO III DEL SUELO URBANO

Sección 1ª Suelo Urbano

Art. 119.- Constitúyanse como Suelo Urbano los terrenos que el Plan delimita como tal y que se encuentran delimitados de conformidad a las disposiciones del Art. 2 de la presente ordenanza, Anexo 1: Plano de Delimitación del Area Urbana de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza.

Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que reúnen las condiciones que se establecen a continuación:

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan; y,
- b) Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan.

Art. 120.- Las determinaciones del Plan para el Suelo Urbano establecerán por medio de la presente ordenanza la calificación pormenorizada de las unidades básicas de planeamiento y desarrollo de las zonas, sectores y predios, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación; establecerá de igual manera las Areas de Reforma a gestionar mediante unidades de ejecución, con las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento así como fijará los ámbitos de planeamiento de Reforma Interior y Mejora del Medio Urbano.

Art. 121.- El ámbito, situación y clasificación de esta clase de suelo respecto a la totalidad del término parroquial se hallan representados en el Anexo 2: Planos de Ordenamiento: Plano denominado P.O.Nº1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenamiento y Clasificación de Suelo.

Art. 122.- Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación en tanto se dé cumplimiento a la presente normativa y a la determinación de las obligaciones y

cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

De las Categorías del Suelo Urbano

Art. 123.- En el Suelo Urbano se delimitan, en el Anexo 2 Planos de Ordenamiento: Plano denominado P.O. N° 1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenamiento y Clasificación de Suelo, los ámbitos de desarrollo de acuerdo a las siguientes categorías:

- a. **Suelo Urbano Normal Consolidado (SUN).**- Entendido como aquél en que se actúa mediante el cambio de usos y aprovechamientos de los predios. Ordenado de modo detallado y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan.
- b. **Suelo Urbano sujeto a Planes Especiales (ESP).**- Entiéndase como aquel territorio que será objeto de recalificación de usos en las condiciones previstas en las correspondientes Fichas, y posteriormente en los Estudios de Detalle. Constituyen aquellas áreas del suelo urbano que requieren de la elaboración de un análisis específico por motivo de la importancia y singularidad del territorio. Se incluyen en este tipo de suelo los sectores ESP 1 y 2 correspondientes al Cuartel Militar y Aeropuerto.
- c. **Suelo Urbano en Proceso de Consolidación (SUPC).**- Establecido como aquél en que se actúa mediante la revisión de sus condiciones actuales de desarrollo y/o proyectos de mejora de barrios, tendente a una mejor ocupación del suelo y densificación. Son aquellos ámbitos delimitados por el Plan para llevar a cabo mejora de los elementos de su estructura urbana, y densificación poblacional, mediante operaciones de nueva parcelación. Su desarrollo podrá efectuarse de ser el caso mediante Planes de Mejora del Medio Urbano.

De las Condiciones de Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbano.

Art. 124.- El desarrollo y ejecución del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plano, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Gobierno Municipal como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas de actuación y ámbitos territoriales.

Del Desarrollo del Suelo Urbano Normal (SUN)

Art. 125.- En suelo urbano en situación normal las previsiones y determinaciones del Plan serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de la necesidad de proceder, en los casos que se justifiquen, al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución del mismo, mediante actuaciones

puntuales de conformidad a lo establecido en el Título I Aplicación del Plan, Capítulo III De la Interpretación, Revisión y Modificaciones; del presente cuerpo normativo.

Del Desarrollo del Suelo Urbano sujeto a Planes Especiales (ESP)

Art. 126.- Los Suelos sujetos a Planes Especiales a desarrollar quedan regulados mediante las disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas, de conformidad a los siguientes criterios para la elaboración de Planes Especiales:

- a. Se procederá a la Delimitación de las áreas definitivas de intervención.
- b. Se especificará la iniciativa de la intervención, indicando si es público o privado.
- c. Se efectuará la asignación de usos pormenorizados, la fijación de su intensidad y el establecimiento de su aprovechamiento tipo.
- d. Se fijarán en los planos los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación, así como la localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área. En los casos en que así se determina en las correspondientes fichas, la ordenación definitiva de estas áreas, podrá establecerse, mediante simple ajuste de las anteriores determinaciones.

Art. 127.- Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Estudios de Detalle regulados en el artículo anterior, previstos en el presente Plan, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a. Las edificaciones a implantar tendrán el carácter de temporal, por lo que las estructuras a permitir facilitarán el desmonte de tal forma que se pueda regresar el terreno a su estado original evitando el uso de elementos y estructuras de hormigón armado, esto es, las obras no requerirán de procesos de demolición.
- b. Podrán autorizarse los usos del suelo de los sectores adyacentes a excepción de vivienda, siempre y cuando las edificaciones que se requieran para su funcionamiento cumplan con las determinaciones del literal a) del presente artículo.
- c. El tamaño de la parcela se establece para división de suelo en un lote mínimo de 5000.00m².
- d. No se permitirán movimientos de tierra ni implantación de obras de infraestructura al interior de los predios emplazados en estos sectores.
- e. Las modificaciones de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones estarán sujetas a las disposiciones del Art. 468 del COOTAD.

Art. 128.- Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan, se procederá a la elaboración y aprobación de los Planes Especiales por parte del Gobierno Municipal.

Art. 129.- Aprobados definitivamente los Planes Especiales del Aeropuerto y el Cuartel Militar, los propietarios de los terrenos ubicados en dicha área estarán obligados al cumplimiento de las determinaciones y plazos establecidos por la nueva planificación.

Del Desarrollo del Suelo Urbano en Proceso de Consolidación (SUPC)

Art. 130.- El suelo urbanizado, en vías de consolidación por la edificación, con proyectos de lotización vigente en el momento de aprobación de este Plan, con solares aún vacantes, deberán acogerse a las determinaciones del presente Plan, en cuanto a sus aprovechamientos y usos.

Art. 131.- A efectos de desarrollo del Suelo Urbano en Proceso de Consolidación, la Dirección de Planificación y Desarrollo propondrá de ser el caso, la redacción de Programas y Proyectos de mejora de barrios, para definir las operaciones de transformación de áreas que presenten edificación asentada en áreas vulnerables, propiciando en medida de lo posible la reubicación de la población afectada.

Art. 132.- A los efectos de facilitar la viabilidad económica de estas operaciones, obteniendo los porcentajes de espacios libres, infraestructura viaria y equipamientos que correspondan, se admitirá el incremento global en el ámbito sometido a reforma de un veinte por cien (20%) de la edificabilidad existente.

Sección 2ª

De las Condiciones Generales de Ordenación del Suelo Urbano

Art. 133.- Fíjense a través de la presente ordenanza las condiciones de ordenación para cada zona y sector de planeamiento, mediante el establecimiento de los tamaños de lote mínimo, porcentajes de uso y ocupación del terreno, retiros, tipos de implantación, altura de las edificaciones, usos permitidos y demás disposiciones establecidas en los Anexos 2, 3, 4, 5 y 6 de la presente ordenanza.

Art. 134.- Para fines de aplicación se divide el Suelo Urbano en 40 Sectores de Planeamiento, entendidos éstos como unidades territoriales con características físico espaciales homogéneas que presentan una estructura de organización social. La delimitación de los Sectores de Planeamiento consta en el Anexo 2 Planos de Ordenamiento: Plano denominado P.O. N° 4 Zonificación y Clasificación del Suelo Urbano.

Art. 135.- La incorporación de nuevos sectores de planeamiento, o la creación de subsectores podrá ser conocida y resuelta por el Concejo del Gobierno Municipal

con el voto de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Art. 136.- Las características de Usos asignados que regirán para cada uno de los Sectores de Planeamiento del Suelo Urbano constan en el Anexo N° 2, Planos de Ordenamiento N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 10.

Art. 137.- Las características de Ocupación que regirán para cada uno de los Sectores de Planeamiento del Suelo Urbano constan en el Anexo N°. 4 denominado “Fichas de Ordenación Urbanística de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza.

Art. 138.- La localización y funcionamiento de las Estaciones de Servicio y Expendio de Combustibles se regirán a lo establecido por la “Ordenanza que Regula el Emplazamiento, Construcción, Reconstrucción y Funcionamiento de Gasolineras o Centros de Servicio y Servicios Compatibles en el Cantón Gualaquiza para el Transporte Terrestre y Fluvial” que se expedirán para el efecto en un plazo no mayor a un año a partir de la expedición del presente cuerpo normativo.

Art. 139.- Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Sectores de Planeamiento del Suelo Urbano se entenderá que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos en los Anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos su aceptación queda condicionada a que cada uso cumpla simultáneamente con las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

- a. Susceptible de asimilarse a uno de los grupos principales, complementarios o compatibles para el Sector de Planeamiento en el cual exista interés por emplazarlo.
- b. Demandar para su emplazamiento en dicho Sector de Planeamiento espacios construidos –cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos similares a los demandados por los usos asignados.
- c. Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
- d. No generar impactos ambientales que interfieran con las actividades de los usos asignados y,
- e. Que su funcionamiento no genere en el Sector de Planeamiento, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Art. 140.- Todos los Usos que no han sido expresamente asignados en cada Sector deberán relocarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación el Gobierno Municipal notificará a los propietarios de los establecimientos a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo, de oficio o a petición de parte interesada.

Corresponderá a la Dirección de Gestión Ambiental en forma conjunta con la Dirección de Planificación y Desarrollo establecer para cada uso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del equipamiento, sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando procedan las disposiciones del Art. 214 de esta Ordenanza. Dicho plazo no será susceptible de prórroga.

Art. 141.- No obstante lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior acogerse voluntariamente al proceso de calificación de “Uso Adaptable” mediante el proceso señalado en el Art. 147 de la presente ordenanza.

Si luego de la implementación del Programa de Medidas Correctoras derivada del Estudio Ambiental no logra el cumplimiento de las normativas ambientales vigentes, o por motivos de fuerza mayor –de cualquier naturaleza- no puede llevarse a cabo tal implementación en su totalidad, se producirá la relocalización del Uso de Suelo o Establecimiento hacia un sector donde se permita su emplazamiento.

Consecuentemente, la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo, la Dirección de Servicios Públicos y la Dirección de Gestión Ambiental ratificarán la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

La ejecución del Estudio de Impacto Ambiental y la formulación e implementación del Programa de Medidas Correctoras serán de responsabilidad técnica y económica de los interesados.

La periodicidad para la aplicación de las Auditorías Ambientales que vigilen el cumplimiento de las medidas correctoras se llevará a cabo por parte de la Dirección de Gestión Ambiental y su periodicidad de revisión no podrá ser mayor a tres años. En todo caso, de establecerse incumplimientos o daño ambiental, independientemente del plazo establecido, la Dirección de Gestión Ambiental establecerá en cada caso de forma inmediata, los plazos para la ejecución de la Auditoría Ambiental.

No podrán acogerse a las disposiciones del presente artículo los establecimientos y actividades que de conformidad con el Art. 142 de la presente Ordenanza, obligatoriamente deben emplazarse fuera del Área Urbana.

Art. 142.- Obligatoriamente se ubicarán fuera del Área Urbana los siguientes Usos:

- a. Todo tipo de criaderos.
- b. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 100 cilindros. Los locales en los

cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a cinco mil metros del límite del área urbana, de los núcleos poblacionales y centros poblados menores del cantón. Adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Sustitutivo al Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador (publicado en el Registro Oficial No. 265 del 13 de febrero del 2001 mediante Decreto Ejecutivo 1215), el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra incendios, así como aquellos requeridos para su funcionamiento por parte del Ministerio de Recursos Naturales no Renovables.

- c. Bodegas o depósitos de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que no deberán emplazarse a distancias menores a cinco mil metros del límite de la ciudad. De los núcleos poblacionales y centros poblados menores del cantón. Están dentro de este grupo los locales destinados a Almacenamiento de Combustibles, cualquiera sea su tipo (con excepción de los depósitos de gas licuado de petróleo y estaciones de servicio a permitirse al interior de la Ciudad) y las productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales tales como oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.
- d. Las Industrias de Alto Impacto descritas en el Anexo 5 y que deberán emplazarse en el Área Industrial, así como las catalogadas como peligrosas, tales como: Las que producen, almacenan o utilizan explosivos, las fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera que sea su uso o estado físico) y las fábricas, unidades militares (a excepción de la existente con anterioridad a la aprobación del Plan) que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas.
- e. Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo
- f. Depósitos de preparación de abono orgánico.
- g. Fundidoras que ocupen una superficie de terreno mayor a 20m².
- h. Servicios Especiales tales como:
- i. Clubes Nocturnos y Centros de Diversión para Adultos (Nigth Club).
- j. Prostíbulos.

La localización de estos usos de suelo en el territorio no urbanizable se someterá a las disposiciones constantes en el Título II Régimen del Suelo Capítulo II del Suelo No Urbanizable del presente cuerpo normativo.

Sección 3^a

De las Asignaciones para el Uso del Suelo Urbano

Art. 143.- Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y figuras de planeamiento, los usos en el suelo urbano según su grado de asignación, se dividen en:

- a) Usos Principales
- b) Usos Complementarios

- c) Usos Compatibles
- d) Usos Adaptables

Art. 144.- Considérense como Usos Principales aquellos usos que caracterizan de forma generalizada los distintos ámbitos que se asignan para el desarrollo del suelo urbano. Son por lo tanto usos dominantes en el territorio.

Art. 145.- Considérense como Usos Complementarios aquellos que posibilitarán la sostenibilidad de servicios para el adecuado desarrollo de los usos principales.

Art. 146.- Considérense como Usos Compatibles aquellos que permiten a su vez la afinidad de ciertas actividades y que no interfieren con las condiciones de dotación de servicios del suelo urbano para su desarrollo.

Art. 147.- Considérense como Usos Adaptables aquellas actividades que desarrolladas con anterioridad a la aprobación del presente documento del Plan, y que incumpliendo los parámetros regulados por estas Normas, pueden adaptarse a éstas mediante adquisición de terreno u otras medidas correctoras (demoliciones, corrección de actuaciones, etc.).

Esta adaptación será obligatoria cuando pretendan desarrollar actuaciones que afecten a dichos parámetros, o les sea exigible por aplicación de cualquier legislación sectorial vigente. Dichos Usos serán aprobados por parte del Concejo Municipal con el voto de las dos terceras partes, contando para el efecto con los informes favorables de la Dirección de Planificación y Desarrollo y la Dirección de Gestión Ambiental, y su uso estará condicionado al cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 148.- Los Usos Principales, Complementarios y Compatibles para su aplicación en el Suelo Urbano se encuentran detallados en el Anexo 5: Asignación de Usos de Suelo.

Art. 149.- Usos de Suelo asignados a los sectores de Planeamiento de la Zona TURÍSTICA (SURB-Suelo Urbanizable, Sectores de Planeamiento O3, M4).

- a. **Usos Principales:** COMERCIO Y SERVICIOS TURÍSTICOS.- Los de Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Servicios financieros, Servicios de transporte y comunicaciones, Servicios de turismo y recreación Servicios de alimentación, Servicios profesionales, Servicios de seguridad, Vivienda; que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.
- b. **Usos Complementarios:** Los de Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Servicios personales y afines a la vivienda; que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con

las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

- c. **Usos Compatibles:** Los de Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor, Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda; que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Art. 150.- Usos de Suelo asignados a los sectores de Planeamiento de los Centros Administrativos (SUN-Suelo Urbano Normal, SUPC-Suelo Urbano en Proceso de Consolidación), Sectores de Planeamiento: C1, C2, C4, C5, C6, C7, S9 y M1.

- a. **Usos Principales: GESTION Y ADMINISTRACION, COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.-** Los de Gestión y administración pública, Gestión y administración privada, Gestión y administración religiosa, Sedes de organismos o gobiernos extranjeros, Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Servicios financieros, Servicios de transporte y comunicaciones, Servicios de turismo y recreación, Servicios de alimentación, Servicios profesionales, Servicios de seguridad, Vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.
- b. **Usos Complementarios:** Los de Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.
- c. **Usos Compatibles:** Los de Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor, Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Art. 151.- Usos de Suelo asignados a los sectores de Planeamiento de las Zonas RESIDENCIALES (SUN-Suelo Urbano Normal, SUPC-Suelo Urbano en Proceso de Consolidación, SUR-Suelo Urbanizable, AR-Area de Reserva de Suelo) Sectores

de Planeamiento: O2, N1, N2, N3, N4, N5, N6, E1, E2, E3, S1, S2, S3, S7, S8, S10, M3, M5.

- a. **Uso Principal:** VIVIENDA.
- b. **Usos Complementarios:** Los de Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.
- c. **Usos Compatibles:** Los de Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Establecimientos destinados al comercio ocasional, Comercio de repuestos y accesorios automotrices, Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Servicios financieros, Servicios de transporte y comunicaciones, Servicio de turismo, Servicios de alimentación, Servicios profesionales, Servicios de seguridad, Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda, Talleres artesanales y manufacturas en locales –áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Art. 152.- Usos de Suelo asignados a los sectores de Planeamiento de Zona de Comercio y Pequeña Industria (SUN-Suelo Urbano Normal, ARS-Area de Reserva de Suelo, SUPC-Suelo Urbano en Proceso de Consolidación), Sectores de Planeamiento: C3, S5, S6, M2, S4.

- a. **Uso Principal:** COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.- Los de Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Comercio de repuestos y accesorios automotrices, Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor, Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, Servicios de turismo y recreación, Servicios de alimentación, Vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.
- b. **Usos Complementarios:** Los de Servicios financieros, Servicios de transporte y comunicaciones, Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, Servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las

determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

- c. **Usos Compatibles:** Los de Servicios de turismo y recreación, Servicios profesionales, Servicios de seguridad, Servicios industriales: Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados, Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Art. 153.- Para todos los usos de suelo existentes, con excepción de la vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios, artesanales e industriales, estarán en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar en la Dirección de Planificación y Desarrollo, el correspondiente permiso de emplazamiento, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta Ordenanza. De no acatarse esta la disposición en referencia a los plazos señalados, se aplicarán las multas previstas en el Art. 214 de la misma.

Sección 4ª

De las Características de Ocupación del Suelo Urbano.

Art. 154.- Las características de ocupación del suelo que regirán para el despacho por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo de los Certificados de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) constan en el Anexo N°. 4 de la presente Ordenanza: denominado "Fichas de Ordenación Urbanística de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza".

Art. 155.- A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, deberán mantener una relación frente/fondo comprendida en el rango de 1 y 4.

Art. 156.- En el caso de los Sectores de Planeamiento para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Planificación y Desarrollo, al conceder el Certificado de Afectación y Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función del dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual se emplazará.

La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro, quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación, y no necesariamente por el número de edificaciones. En los sectores de planeamiento donde se hayan dispuesto actividades de gestión, administrativas y de comercio en los cuales no se halle construido más de un 30% de la longitud del tramo se privilegiará la implantación de la edificación con portal para la configuración de la nueva tipología.

En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

Art.157.- Para la definición el tipo de implantación de la edificación se considerarán también las siguientes normas, las cuales prevalecerán sobre la señal dada en el artículo anterior siempre y cuando se demuestre una mejor configuración ambiental del tramo:

- a) El frente mínimo de lote para la edificación aislada con retiro frontal será de 12.00 metros.
- b) El frente mínimo de lote para la edificación pareada con retiro frontal o pareada con portal será de 10 metros.
- c) En frentes de lotes menores a 10 metros será obligatoria la edificación continua con portal, continua con retiro frontal o sin retiro frontal.

Art. 158.- Con excepción de los sectores de planeamiento de la Zona de Comercio y Pequeña Industria, Sectores de Planeamiento: C3, S5, S6, M2, S4 y aquellos que a futuro se designen para actividades de servicios industriales, en todos los demás Sectores de Planeamiento del Suelo Urbano y en relación a los tipos de implantación se entenderá que los retiros laterales se producirán a partir del segundo piso. En los sectores de planeamiento en donde la altura de la edificación sea mayor a tres pisos será obligatorio el retiro lateral a partir del tercer piso o pisos que superen la altura de las edificaciones colindantes existentes con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza. Igualmente con excepción de los Sectores de Planeamiento antes mencionados y con respecto al retiro posterior, éste será obligatorio a partir del segundo piso, independientemente del tipo de implantación, pero a nivel de planta baja se observará el correspondiente coeficiente de ocupación del Suelo máximo establecido en el Anexo 4 de la presente Ordenanza: denominado “Fichas de Ordenación Urbanística de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza.”

Art. 159.- En los sectores de planeamiento de la de la Zona de Comercio y Pequeña Industria, Sectores de Planeamiento: C3, S5, S6, M2, S4 y aquellos que a futuro se designen para actividades de servicios industriales, los retiros laterales y posterior es serán obligatorios, desde o a nivel de planta baja.

Art. 160.- Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos incluso para la menor altura de la edificación del respectivo Sector de Planeamiento, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. La superficie y el frente del lote, deben ser por lo menos igual al 50% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.

- b. El interesado efectuará un Estudio Técnico Arquitectónico dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al tramo pre existente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.
- c. La altura máxima de la edificación será de dos pisos; en el caso de que existan edificaciones colindantes se acoplará al tramo existente; y,
- d. Los retiros frontales mínimos establecidos o de ser el caso la incorporación del portal serán obligatorios.

Si el lote tampoco cumple con las condiciones antes descritas, de ser posibles e incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima. No obstante, se podrá construir sobre ellos edificaciones exclusivamente para el uso de vivienda, previa la formulación igualmente de un Estudio Urbanístico de Detalle que cumpla las determinaciones establecidas en los literales b), c) y d) de este artículo.

Art. 161.- Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica o con portal, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los literales t), u), y v), los que podrán contar con cerramientos transparentes:

- a. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo;
- b. Talleres automotrices;
- c. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites;
- d. Garajes y estacionamientos;
- e. Depósitos de cemento;
- f. Talleres de alineación y balanceo de llantas;
- g. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos;
- h. Matricerías;
- i. Talleres Mecánicos y electromecánicos;
- j. Talleres de soldaduras;
- k. Talleres de reparación de radiadores;
- l. Laminadoras;
- m. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos;
- n. Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera;
- o. Terminales públicos de transportes de pasajeros y carga por carretera;
- p. Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda;
- q. Depósitos de Madera;
- r. Depósitos de tubos de cementos y bloques;
- s. Depósitos de arena, ripio y grava;
- t. Almacenes de compra y venta de vehículos;
- u. Almacenes de maquinaria agrícola; y,

v. Almacenes de maquinaria para la construcción.

Art. 162.- Los territorios que de conformidad con el Art. 188 han sido declarados como parte del Sistema General de Áreas Verdes, serán susceptibles de división solamente en parcelas iguales o mayores a diez mil metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

Art. 163.- Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente Sector de Planeamiento y que consta en el Anexo 4 de la presente ordenanza, pero cumpla con el tamaño de lote mínimo y que a un máximo de 20 metros de la vía de acceso 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.

Art. 164.- Se permite la ocupación total de los retiros frontal es a nivel de subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas; caso contrario se podrá ocupar únicamente hasta el 50% de la longitud del retiro.

Art. 165.- Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de un metro de altura y tener una altura máxima de tres metros.

Art. 166.- Tolerancias.- Dentro de los perímetros urbanos, para todo proceso de fraccionamiento, reestructuración o cualquier otra acción modificatoria de la estructura física de predios, se deberá tomar en cuenta en primera instancia las condiciones de uso y ocupación del suelo establecido en cada una de las Fichas de Ordenación Territorial (Anexo 4). Si luego de esto y debido a las características geométricas del predio o cualquier otra causa técnicamente justificada; se obtuviere como resultado predios con dimensiones de longitud y superficie menores a los mínimos establecidos en la presente Ordenanza, podrán tener una tolerancia de hasta un 10% en menos, con excepción de los retiros. Dicha tolerancia no será aplicable para el sector Rural.

Art. 167.- Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de ese nivel será contabilizada para la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

En las edificaciones con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente hasta el 50% del área dicho retiro y se prohíben el emplazamiento de los estacionamientos en éste.

Art. 168.- En las edificaciones y para el uso de vivienda se permitirá la construcción de una buhardilla aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas en ningún caso supondrán el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un

piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será la resultante de la que resulte de la solución de cubiertas, las mismas que no tendrán pendientes superiores al 40%.

Sección 5ª

De la Urbanización en Suelo Urbano

Art. 169.- En el Suelo Urbano será preciso que el Gobierno Municipal proceda a dotar a los terrenos existentes de los servicios e infraestructuras previstos en estas Normas para que adquiera la condición de predio edificable, con las siguientes precisiones:

- a. El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. Las obligaciones de ejecución de obras en cada caso quedarán definidas por la Ordenanza Sustitutiva que Regula la Formulación, Aprobación y Ejecución de Proyectos de Fraccionamiento y Reestructuración de Predios en las Áreas Urbanas y de Fraccionamientos de Predios Rústicos.
- b. Para el efecto y con el carácter de obligatorio el Gobierno Municipal procederá a la recuperación de los valores correspondientes a la dotación de las obras de urbanización mediante las disposiciones contempladas en el Título IX Capítulo V de las Contribuciones Especiales de Mejoras de los Gobiernos Municipales del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 170.- Establézcase en el suelo urbano la obligatoriedad de los propietarios en calidad de promotores a realizar a su costo la ejecución de las obras de urbanización para los proyectos de nuevas urbanizaciones, contemplándose, las siguientes obras:

- a. Las de apertura y conformación vial a nivel de sub-base, saneamiento, que estén previstas en los planes y proyectos.
- b. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del Proyecto.
- c. El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la configuración de la nueva parcelación.

Requisitos generales para la edificación en suelo urbano

Art. 171.- El suelo urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan, únicamente podrá ser sujeto de movimientos de tierra, demolición de construcciones y edificación hasta tanto haya sido adquirido el respectivo permiso otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo del Gobierno Municipal. En cualquier caso, en las nuevas urbanizaciones no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no estén realizadas totalmente las obras de urbanización que afecten a los mismos.

CAPÍTULO IV

DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1ª

Suelo Urbanizable

Art. 172.- Constitúyanse como Suelo Urbanizable (Sub) aquél que se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto en razón de las previsiones en el tiempo y procedimiento que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano. La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan de conformidad al Anexo 2: Planos de Ordenamiento: Plano denominado P.O. N°1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenación y Clasificación de Suelo, se divide en dos categorías:

- a. **Suelo urbanizable programado.-** Está constituido por cada uno de los sectores de suelo sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).
- b. **Areas de reserva de Suelo (ARS).-** Considerado también como Suelo Urbanizable No Programado: Está constituido por los terrenos destinados como Areas de Reserva, para su incorporación, mediante el mecanismo expropiatorio, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

El destino de estos terrenos, una vez incorporados al proceso urbanizador, será el de la construcción de viviendas sujetas a promoción de interés social.

El Plan, divide este suelo en Area de Reserva, graficadas en los planos del Anexo 2, y con las características de desarrollo establecidas en las Fichas de Ordenación contempladas en el Anexo 4.

De la Programación

Art. 173.- Las previsiones del Plan sobre el suelo urbanizable, se establecen, en principio, en el marco temporal de cuatro cuatrienios consecutivos.

Art. 174.- El Programa de Actuación contemplado en la Memoria del Plan determinará las intervenciones para los sectores de suelo urbanizable.

De la Revisión del Programa

Art. 175.- La Revisión del Programa de Actuación del Plan podrá, en relación con esta categoría de suelo, según los casos siguientes:

- a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos han llegado a disponer efectivamente de las condiciones previstas en el apartado correspondiente de estas Normas.
- b) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejables medidas al tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan, mediante la oportuna Modificación Sustancial del mismo.
- c) Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del Programa en otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente, al tenor de las circunstancias existentes.
- d) Clasificar como suelo urbanizable programado los terrenos reservados que hayan pasado a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo. A estos efectos, la Revisión del programa de actuación y programación de éste suelo, estableciendo las condiciones para su desarrollo

De las Obligaciones y Cargas de los Propietarios

Art. 176.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario, observándose con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en las etapas señaladas por el Plan y de los correspondientes Planes Parciales y Especiales si los hubiere.

En general están obligados a:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Gobierno Municipal la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo de conformidad con las disposiciones constantes en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Los cuales se destinarán al uso

o al servicio público, prohibiéndose la sustitución de los mismos por su equivalente en metálico.

- b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.
- c) Urbanizar los terrenos señalados por estas Normas.
- d) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción definitiva por el Gobierno Municipal.
- e) Edificar en los lotes en los plazos que fije el Plan, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación municipal.

Del Desarrollo Del Suelo Urbanizables (SURB)

Art. 177.- El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan, a través de los correspondientes Planes Especiales y Proyectos de Lotización que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en la presente Normativa.

Art. 178- Los Planes Especiales deberán referirse a uno o varios de los sectores de suelo urbanizable programados, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales descritos a cada sector por este Plan.

Art. 179- Los ámbitos delimitados para los diversos sectores podrán ser ajustados, tanto en los límites entre sectores distintos como con el Suelo no Urbanizable, a fin de respetar el parcelario catastral existente o referirse a elementos físicos concretos atendiendo a los siguientes criterios:

- a. Globalmente el ajuste no supondrá una alteración superior en más o menos el 10% de la superficie total del sector.
- b. Sólo se permitirá la extracción de parte del suelo urbanizable cuando sea como resultado de la ejecución de Sistemas Generales.

Art. 180.- Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en la legislación municipal, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social, calculadas en m² de suelo por cada 100.00 m² de la edificabilidad bruta prevista, o, en el caso de los sectores de uso global terciario o industrial, en porcentaje sobre la superficie de suelo bruto del sector, en las siguientes cuantías:

- a) **Uso Residencial**
 - a. Espacios Libres: 25 m²
 - b. Centros Docentes: 16 m²
 - c. Equipamiento Deportivo: 8 m²

- d. Equipamiento Social y Cultural: 6 m²
- b) **Uso Terciario**
 - a. Espacios Libres: 15%
 - b. Equipamiento Deportivo: 2%
 - c. Equipamiento Social y Cultural: 2%
- c) **Uso Industrial**
 - a. Espacios Libres: 10%
 - b. Equipamiento Deportivo: 2%
 - c. Equipamiento Social: 1%

Sección 2ª

De las Condiciones Generales de Ordenación del Suelo Urbanizable

Art. 181.- Fíjense a través de la presente ordenanza las condiciones de ordenación para cada zona y sector definidos para la aplicación de Planes Especiales y Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbanizable, mediante el establecimiento de los tamaños de lote mínimo, porcentajes de uso y ocupación del terreno, retiros, tipos de implantación, altura de las edificaciones, usos permitidos y demás disposiciones establecidas en los Anexos 2, 3, 4, 5 y 6 de la presente ordenanza.

Sección 3ª

De las Asignaciones para el Uso del Suelo Urbanizable

Art. 182.- Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y figuras de planeamiento, los usos en el suelo urbanizable según su grado de asignación, se dividen en:

- a. Usos Principales
- b. Usos complementarios
- c. Usos Compatibles

Art. 183.- Considérense como Usos Principales aquellos usos que caracterizan de forma generalizada los distintos ámbitos que se asignan para el desarrollo del suelo urbano. Son por lo tanto usos dominantes en el territorio.

Art. 184.- Considérense como Usos Complementarios aquellos que posibilitarán la sostenibilidad de servicios para el adecuado desarrollo de los usos principales.

Art. 185.- Considérense como Usos Compatibles aquellos que permiten a su vez la afinidad de ciertas actividades y que no interfieren con las condiciones de dotación de servicios del suelo urbano para su desarrollo.

Art. 186.- Hasta la aprobación definitiva de los Planes Parciales se considerarán para el despacho por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo de los Certificados de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) como Usos Principales, Complementarios y Compatibles para su aplicación en el Suelo

Urbanizable aquellos que se encuentran detallados en el Anexo 5: Asignación de Usos de Suelo.

Sección 4ª

De las Características de Ocupación Del Suelo Urbanizable

Art. 187.- Hasta la aprobación definitiva de los Planes Parciales se considerarán para el despacho por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo de los Certificados de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) las características de ocupación del suelo constan en el Anexo N°4 de la presente Ordenanza: denominado “Fichas de Ordenación Urbanística de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza.”

CAPÍTULO V

DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 188.- Constitúyanse como Suelo de los Sistemas Generales las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos de viario e infraestructura general, espacios libres y dotaciones públicas determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan, en todo caso, describirá las distintas clases de suelo los sistemas generales por él previstos y señalados en el Anexo 2: Planos de Ordenamiento denominados:

P.O.N°1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenación y Clasificación de Suelo.

P.O.N°2. Zonas y Sectores de Planeamiento

P.O.N°3. Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Área de Reserva de Suelo

P.O.N°4. Suelo no Urbanizable.

P.O.N°5. Asignación de Usos de Suelo Principales

P.O.N°6. Sistema General de Vías.

P.O.N°7. Secciones de vías del Área Urbana.

P.O.N°8. Sistema de Espacios Libres y Áreas Verdes

P.O.N°9. Sistema General de Equipamientos.

P.O.N°10. Proyecto de Recorrido de Líneas de Bus Urbano.

P.O.N°11. Altura de la Edificación: Número de Pisos.

P.O.N°12 Propuesta de delimitación de barrios.

Art. 189.- Con la finalidad de ordenar la disposición de las redes de infraestructura en el área urbana del cantón, la colocación de los postes de energía eléctrica y alumbrado público deberán ubicar sea una distancia no mayor a 40(cuarenta) centímetros de la línea de proyección de las aceras planificadas constantes en el Anexo 3: Trazado Horizontal de Vías de la Ciudad de Gualaquiza. (Mosaico de 41 Láminas formato A1).

TÍTULO III

INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Art. 190.- Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan o del planeamiento territorial.

Art. 191.- El desarrollo del Plan se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a. Planes Parciales para el suelo urbanizable.
- b. Planes Especiales, que podrán ser de reforma interior y de mejora de Barrios en suelo urbano; de mejora del medio rural, en suelo no urbanizable; y de protección de sistemas generales y de dotación de equipamiento e infraestructuras, en cualquier clase de suelo.

Art. 192.- El Plano alguna de las figuras de planeamiento señaladas, puede ser complementada mediante las siguientes figuras:

- a. Estudios de Detalle, como complemento del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el suelo urbanizable.
- b. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, bien por remisión expresa del Plan, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración

De los Planes Parciales

Art. 193.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

Art. 194.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan, mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Art. 195.- Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las Fichas reguladoras de los Sectores correspondientes en el Anexo 4 y al contenido del artículo correspondiente de éstas Normas.

Art. 196.- Los Planes Parciales habrán de contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el documento del Plan y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

De los Planes Especiales

Art. 197.- Para el desarrollo del Plan podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en la propuesta del Plan. La tramitación se ajustará a lo dispuesto en los trámites para la aprobación de ordenanzas del Concejo Cantonal.

Art. 198.- Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

- a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la composición de la urbanización, así como cualquier otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- b. De Mejora Urbana y/o Barrios, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan.
- c. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales o patrimoniales, así como cualquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o del espacio público.

A objeto de proteger y salvaguardar el Patrimonio Cultural se establecerá un proceso de Catalogación del Patrimonio de Bienes Inmuebles de la Ciudad, el mismo que será elaborado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y contará con el apoyo y cooperación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

- d. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la definición y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquier otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
- e. De Dotación de Equipamientos e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

- f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquier otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

Art. 199.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación exigida en los Términos de Referencia elaborados para el efecto por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo respetarán el contenido del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano, y las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

- a. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:
- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 - Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano.
 - Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de su gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
 - Cuanta documentación fuere precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.
- b. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de los extremos indicados en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:
- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
 - Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos o edificios.
 - Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan.
 - Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.

Art. 200.- El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que fuere innecesario por no guardar relación con las características de la reforma.

Art. 201.- Los Planes Especiales de Mejora Urbana y/o Barrios y Dotación de Equipamiento o Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza contendrán:

- a) Memoria justificativa, que recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:
 - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 - Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano.
- b) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijará las pautas para su ejecución y se asignará las inversiones a los agentes que intervengan en su ejecución.

Figuras Complementarias. Estudios de Detalle

Art. 202.- Además de los casos previstos en este Plan o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretarlos trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementarlas edificabilidad eso el aprovechamiento asignadas por los Planes.
- c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

Art. 203.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Art. 204.- El contenido de los Estudios de Detalle será previsto en los Términos de Referencia correspondientes ajustados a las especificaciones que se señalan en las normativas del presente título y su aprobación en función de las disposiciones constantes en el Título I, Capítulo III de la presente ordenanza.

De las Ordenanzas y Reglamentos Especiales

Art. 205.- A los efectos de éstas Normas, se consideran Ordenanzas y Reglamentos Especiales, todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan como complemento del mismo, como las que apruebe el Gobierno Municipal en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan. Se regularán conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen municipal en cuanto respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación.

TÍTULO IV DE LA GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De los Instrumentos de Desarrollo y Ejecución

Art. 206.- Se establecen como modos de ejecución del Planeamiento Urbanístico, los sistemas de reestructuración parcelaria y expropiación; sistemas de actuación pública sometidos a las disposiciones generales y procedimiento, previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Ordenanzas, Normativas, y previsiones municipales del Gobierno Municipal de Gualaquiza.

De las Cesiones obligatorias.

Art. 207.- El establecimiento de la ordenación, determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio en el contexto del sistema de ejecución determinado, así como al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo: cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaquiza, las superficies de suelo destinadas a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos conforme lo determinan los Artículos 54 literal c), 424, 487 y demás pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 208.- Para efectos de expropiación la Municipalidad podrá proceder conforme lo determina el Título VIII, Capítulo VIII, Sección Séptima del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 209.- Para la determinación de los porcentajes de cesión se sujetará a lo establecido en la respectiva ORDENANZA QUE SANCIONA LOS PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES URBANOS Y AGRÍCOLAS EN EL CANTÓN GUALAQUIZA y sus respectivas reformas.

De la Reestructuración Parcelaria y Expropiaciones

Art. 210.- La Reestructuración parcelaria, entendida legalmente como procedimiento de regularización de parcelas, y distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas del Ordenamiento Territorial Urbano, se regulará y responderá técnica y jurídicamente a las disposiciones legales contenidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 474 y Art. 479. Título VIII, Capítulo VIII, Sección Séptima, Expropiaciones. Arts. 446; 447; 448; 449; 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459 y demás disposiciones pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 211.- Las parcelaciones, lotizaciones o urbanizaciones que se realicen a partir de la vigencia de la presente ordenanza se sujetarán a los porcentajes de cesión gratuita establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 212.- La figura legal establecida para el trámite de los proyectos de Reparcelación es el Convenio Urbanístico, donde se establecerán las condiciones que contendrá el proyecto y será redactado, con respeto máximo a los preceptos legales.

Art. 213.- De igual manera, los Instrumentos de Ordenación definidos en el Título III de la presente Ordenanza constituyen otro de los instrumentos para la concreta definición y ordenación de las zonas resultantes del planeamiento.

TÍTULO V DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA

Art. 214.- A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones y los predios en la Cabecera Cantonal, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos, se sujetarán a las Normas de Arquitectura que se incluyen en la presente Ordenanza en calidad de Anexo N°. 6.

TÍTULO VI DE LOS INCENTIVOS Y SANCIONES

Art. 215.- El Gobierno Municipal aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que realicen los establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta ordenanza:

- a. Cuando un propietario efectúe la relocalización del uso no permitido en un plazo de noventa días contados a partir de la notificación, procederá a la exoneración total del pago de impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de cinco años.
- b. Si la relocalización se produjera en el lapso de ciento ochenta días desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de tres años.
- c. Si la relocalización se produjera en el lapso comprendido entre el día ciento ochenta y uno, y el día trescientos sesenta y cinco desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de un año.

Art. 216.- Una vez transcurrido el plazo contemplado en el Art. 140 de la presente ordenanza, el incumplimiento de esta disposición ocasionará una multa equivalente a diez salarios básicos unificados. A partir de esa fecha, se instaurará una multa mensual progresiva incrementando la multa básica de los diez sueldos básicos más un sueldo básico adicional por cada mes de retraso en la ejecución de la localización.

Art. 217.- Los predios de los territorios que de conformidad con el Art. 188 de esta Ordenanza han sido calificados como parte del Sistema de Espacios Libres y Áreas Verdes, quedan exonerados del pago de todo impuesto municipal, así como de toda contribución especial de mejoras. En el caso de predios parcialmente comprendidos en dichos territorios, la exoneración será proporcional a la superficie declarada como no edificable.

Art. 218.- El Gobierno Municipal adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior de la producción de la situación ilegal. Iniciando los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal. Imponiendo las sanciones a los responsables, previa tramitación del procedimiento sancionador. Obligando al resarcimiento de los daños y perjuicios a quienes sean declarados responsables.

Art. 219.- Los particulares, sean propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de actos

que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados de conformidad con los cuerpos legales vigentes en el Cantón Gualaquiza.

Art. 220.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y en la página web de la institución Municipal sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaquiza se compromete a la aprobación del presupuesto, adecuación y el mejoramiento de vías, aceras e iluminación y parque lineales en un plazo máximo de dos años desde la aprobación de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Las cantinas que actualmente existen en los sectores de Planeamiento C1, C2, C3, C4 y C5 en un plazo máximo de cuatro meses a partir de su publicación de la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial y/o en la página web de la institución Municipal, adecuarán sus locales para bares y deberán calificarse por el Ministerio de Turismo como Servidores Turísticos para mantenerse el sector centro, en el caso de no ser calificados en el plazo establecido estos se trasladarán bien a la Zona Turística sector de planeamiento C6 o a otros sectores de Planeamiento que de acuerdo con el POT de Gualaquiza que se encuentren autorizados.

TERCERA.- Los Propietarios de las discotecas que se encuentran en el sector centro de la ciudad esto es sectores de planeamiento C1, C2, C3, C4 Y C5, dentro del plazo de dos años contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en la Gaceta Oficial y/o en la página web, se trasladarán hacia el nuevo lugar determinado como sector de planeamiento C6 o Zona turística y/o en los demás sectores determinados en el plan de Ordenamiento Territorial

DEROGATORIAS

DISPOSICION UNICA.- Deróguese la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Area Urbana y de Influencia Inmediata de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza publicada en el Registro Oficial, en Edición Especial N°. 306 de fecha 26 de junio del 2012, y su reforma publicado en el Registro Oficial, en edición especial N° 156 de fecha 29 de julio del 2014 y/o cualquier otra ordenanza, acuerdo o Resolución municipal que sean contrarias a las determinaciones establecidas en la presente Ordenanza.