

02-2025.- EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), es un instrumento técnico y normativo para la planificación territorial. Orienta las intervenciones de las instituciones públicas y privadas para generar el desarrollo local. En esencia, un PDOT es una propuesta para ordenar la gestión de un territorio, en armonía con los actores involucrados y de acuerdo a las vocaciones del territorio. Además, es un instrumento político, pues refleja la visión de desarrollo, estrategias, programas y proyectos que permiten alcanzar el plan de trabajo de la autoridad electa.

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

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

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

Es necesario entre otros aspectos estructurales dar respuesta a la realidad nacional, a través del fortalecimiento de la planificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades cantonales en su situación actual y de forma prospectiva hasta tanto se supere la grave crisis económica y de seguridad que actualmente vive el País.

iSimón que
cambiamos!

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

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado entre otros: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al Buen Vivir” (Numeral 5) y “Proteger el patrimonio natural y cultural del país” (Numeral 7);

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 84, vincula a los organismos que ejerzan potestad normativa a adecuar, formal y materialmente las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución, tratados internacionales y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos de poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución;

Que, la Constitución de la República el Ecuador, en su artículo 238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, la Constitución de la República de Ecuador, en su artículo 240, determina que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones y que ejercerán las facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 señala que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, vigente desde el año 2008, en su Título V, Capítulo Cuarto, artículo 264, expresa como primera competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales el “planificar el desarrollo

Simón que cambiamos!

cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas – COPFP, en su artículo 41 (planes de desarrollo y de ordenamiento territorial) dispone que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas - COPFP, en su artículo 48 dispone que “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigor a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente”. De acuerdo con este mismo artículo se señala que: “es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas - COPFP, en su artículo 49 determina que: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas - COPFP, en los artículos 28 y 29, respecto de la conformación y funciones del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el Consejo de Planificación del Cantón Simón Bolívar se encuentra conformado y en funciones., de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza que regula su conformación, organización y funcionamiento, debidamente discutida y aprobada en sesiones.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, en la Disposición Transitoria Vigésima Segunda, establece que, en el período actual de funciones, todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2011, 11, 11, 11,

en su artículo 12 (Instrumentos de ordenamiento territorial) se define que: “Los instrumentos de planificación cantonal son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias;

Que, la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, del 24 de julio de 2020, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 253, en la Sección Segunda, Reformas a otros Cuerpos Normativos, en su artículo 46 indica: Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo con el siguiente texto; “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año, luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID 19. En el caso de hacer una intervención que según la normativa requerirá de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

Que, el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS, en su artículo 11, expresa que: “el Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

Que, el Consejo Cantonal de Planificación del Gobierno Municipal de Simón Bolívar, en sesión extraordinaria del 08 de octubre de 2024, validó el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR, así como su componente el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y emitió Resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo contenidas en dichos documentos.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Simón Bolívar, a través de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, ha cumplido con los procedimientos técnicos establecidos por la Secretaría Nacional de Planificación, para la elaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Simón Bolívar, dentro de los plazos establecidos en el Acuerdo Presidencial N° 279 del 23 de mayo del 2024.

Que, una vez revisados los contenidos y la coherencia de la planificación plurianual inserta en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de

iSimón que
cambiamos!

Simón Bolívar, es necesaria su puesta en vigencia a través de la aprobación en segundo y definitivo debate.

En uso de sus atribuciones y facultades constantes en la Constitución de la República y en el Art. 57 literal a), e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA:

“ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL PERÍODO DE GESTIÓN 2024 -2027”

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto. - La presente Ordenanza se basa en las disposiciones territoriales definidas en las unidades de intervención del suelo cantonal, definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, como principal herramienta para la gestión territorial urbana, a efecto de establecer con carácter de obligatorio las regulaciones y la administración de la superficie de las áreas urbanas y rurales, dentro de los límites referenciales de los asentamientos humanos.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza es aplicable en la jurisdicción del Cantón Simón Bolívar, en todos los ejercicios de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, planeamiento y actuaciones urbanísticas y rurales, que regularán el uso y ocupación del suelo de todas las actividades que se asienten en el territorio.

Artículo 3. Aprobación. - Se aprueba y pone en vigencia la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), del Cantón Simón Bolívar (PDOT 2024-2027);

Artículo 4. Definición.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT se constituye en el instrumento técnico-jurídico de planificación del Gobierno Municipal de Simón Bolívar, y como tal, determinará los lineamientos aplicables según las competencias exclusivas de los GAD'S Municipales, referentes a la planificación para el desarrollo y las consecuentes normas para el uso y ocupación del

iSimón que
cambiamos!

suelo, consignado en los documentos vigentes como son la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelos LOOTUGS.

Artículo 5. Finalidad. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal responde a políticas y estrategias nacionales enmarcadas en el Plan Nacional de Desarrollo, propias de las características ambientales, sociales, culturales, económicas, movilidad, energía, conectividad, capacidad del suelo, urbano y asentamientos humanos rurales del Cantón Simón Bolívar, en base a estas condiciones este plan tiene como finalidad:

Planificar el desarrollo del Cantón Simón Bolívar, el uso y la gestión del suelo para coadyuvar y contribuir a la garantía y ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales, la soberanía alimentaria, y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el Cantón, que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos, a la gestión del territorio y su relación con la población para lograr una convivencia armónica, equilibrada, sostenible, sustentable y segura, el reconocimiento, la valoración de la vida y la cultura del cantón, la diversidad y el patrimonio natural y cultural; y, facilitar y fomentar la participación ciudadana en todas las fases y espacios de la gestión pública y de planificación del desarrollo, y en la ejecución y control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todas sus etapas.

Artículo 6. Propósitos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Simón Bolívar y sus planes parciales. - Establece los siguientes:

- a) Mejorar la calidad de vida de los habitantes y aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socio económico, político y cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente; así como la utilización racional del territorio;
- b) Contribuir y garantizar el ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el Cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos;

- c) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género;
- d) Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural;
- e) Mejorar y/o mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos del Cantón;
- f) Garantizar la dinámica económica, productiva y ambiental, de infraestructura y conectividad;
- g) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socio culturales, administrativas, económicas y de gestión;
- h) Definir el uso del suelo permitido en su territorio, en función de las fortalezas, y debilidades encontradas, garantizando la soberanía alimentaria;
- i) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización;
- j) Destacar y rescatar los valores culturales y los saberes ancestrales abundantes en la población que se asienta en el Cantón Simón Bolívar; y,
- k) Mantener y preservar el suelo de reserva protegido y que es parte del patrimonio tangible del Cantón, que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad de agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.

Artículo 7. Ámbito del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Simón Bolívar, rige para el territorio Cantonal. El desarrollo físico y la gestión del suelo se determinarán por los lineamientos y disposiciones previstas en este Plan y en los demás instrumentos y Normativas locales que lo desarrollan y lo complementan.

Artículo 8. Contenido. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Simón Bolívar se basa en los siguientes contenidos:

- ✚ El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Simón Bolívar de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), cuenta con: Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión;
- ✚ Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural, con sus respectivas categorías.
- ✚ Límites de las cabeceras parroquiales urbanas y cabecera Cantonal;
- ✚ Límites referenciales de los asentamientos humanos rurales;
- ✚ Áreas mínimas de los predios rurales según la característica del suelo;

Artículo 9. Duración. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tendrá una duración de cuatro años, actualizado obligatoriamente al inicio de cada gestión en el período administrativo del Alcalde/sa y cuando se requiera y esté debida y legalmente justificado; y, el Plan de Uso y Gestión de Suelos una duración de doce años.

Artículo 10. Revisión. - El Plan de Ordenamiento Territorial - PDOT, podrá ser revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

Artículo 11. Seguimiento y evaluación. - La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, realizará un monitoreo anual de las metas propuestas, evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran y realizará el informe de seguimiento y evaluación que será puesto en conocimiento del Consejo de Planificación del Cantón Simón Bolívar.

Artículo 12. Interpretación y aplicación. -El Concejo Municipal del Cantón Simón Bolívar tendrá la potestad privativa para interpretar las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial - PDOT, para lo cual contará con el sustento del documento original del Plan y el informe de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 13. Aprobación presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Simón Bolívar, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Simón Bolívar.

Artículo 14. Gestión administrativa. - Se actualizará e implementará el Plan Estratégico Institucional, de cada Dirección, Unidad, Sección y Unidades Desconcentradas, con coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que garantice el cumplimiento del mismo.

CAPITULO II

ESTRUCTURA Y CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 15. El Plan de Uso y Gestión del suelo es el instrumento de planificación territorial y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDyOT, permite articular la norma urbanística con el PDyOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Tiene por objeto la ordenación del territorio del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable, sostenible a través de una mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades de sus habitantes en el medio físico, regularizando su impacto, ambiental y social, con la finalidad de mejorar la calidad de vida.

Este instrumento será elaborado por el Consejo Cantonal de Planificación convocado por el Alcalde/sa (unidad administrativa municipal encargada de la Planificación territorial), quien apoyará en la elaboración técnica, mediante un informe detallado y un plano resultado con la zonificación y normativa respectiva (polígonos definidos de uso y actuación urbanística), previo a su aprobación por parte del Consejo Municipal.

Artículo 16.- Vigencia y Revisión. - Los Planes de Uso y Gestión del suelo, con la implementación de planes urbanísticos complementarios, planes parciales, planes maestros sectoriales y otros instrumentos de planeamiento, deberán ser aprobados dentro de las etapas de incorporación previstas para el uso, cumpliendo con las formalidades determinadas en la LOOTUGS.

El componente estructurante del PUGS seguirá en vigencia al aprobado mediante Ordenanza hasta cumplir su vigencia de 12 años; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o

metropolitana.

En los periodos de actualización del PUGS se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDyOT, el Plan Nacional de Desarrollo Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

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

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Artículo 17. Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDyOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDyOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la

iSimón que
cambiamos!



gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Artículos 18. Contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión del suelo - Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) Componente Estructurante (PDyOT).
- b) Componente Urbanístico.
- c) Planes Urbanísticos Complementarios.

Artículo 19. Diagnóstico. - Tomando como base el diagnóstico estratégico del PDyOT cantonal, el diagnóstico de los PUGS, identificados en el desarrollo cantonal, profundizando el análisis e interpretación de información conforme las escalas definidas en esta norma. Este análisis constituye una herramienta que facilitará la comprensión de la estructura cantonal urbano - rural, a partir de un análisis de los asentamientos humanos, sus sistemas públicos de soporte, estructura biofísica, riesgos, y caracterización socioeconómica.

Artículo 20. Enfoques del componente estructurante. - Deberá contemplar dos enfoques: el enfoque cantonal integral urbano-rural; y el enfoque de los asentamientos humanos.

Artículo 21. Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Corresponden a los siguientes:

- a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales.
- b) Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural).
- c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT.
- d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte.
- e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas.
- f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;
- g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
- h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,
- i) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose

dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Artículo 22. Clasificación del suelo y definición de los límites urbanos. - El componente estructurante deberá definir y ajustar con el detalle previsto para el enfoque cantonal integral y para el de asentamientos humanos, la clasificación y subclasificación del suelo que figura en el Modelo Territorial Deseado (MDT) de los PDOT, para lo cual se definirán los límites urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales existentes. Si existe algún otro asentamiento humano significativo para el GADM, podrá entrar en el análisis pertinente para la definición de los límites urbanos.

La clasificación del suelo será independiente a la división político-administrativa del cantón.

CAPITULO III DELIMITACIÓN URBANA

Artículo 23. Criterios para la definición de límites urbanos de cabeceras cantonales y parroquiales. - Para definir los límites urbanos se deberán considerar los siguientes criterios:

- a. Proyección poblacional de los asentamientos humanos hasta dentro de 12 años desde la elaboración del PUGS.
- b. Densidad poblacional, o cantidad de personas que viven en una unidad de área (hectáreas o kilómetros cuadrados), en las zonas concentradas de población.
- c. Consolidación de la ocupación de los predios (análisis del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja real de los predios, área construida por predio), infraestructura existente (pública y/o privada), sistemas viales, espacios públicos, equipamiento y áreas verdes.
- d. Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial en el sector.
- e. Suelo urbano existente (consolidado) o suelo vacante existente para consolidar dentro de las áreas urbanas,
- f. Suelo rural de expansión urbana existente, para proveer en un futuro la dotación paulatina de sistemas públicos de soporte.
- g. Zonificación de riesgos naturales o antrópicos, de protección o productivos, considerando áreas sensibles y regulaciones definidos por los rectores del ramo (Capacidad de uso de las tierras / vocación / uso potencial).
- h. Estructura predial, nivel de fraccionamiento predial, uniformidad, y extensión limitada de los linderos de los predios existentes, donde la producción agrícola sea impracticable.
- i. Topografía y sistemas hídricos.
- j. Actividades económicas predominantes en los asentamientos humanos, es decir, su vinculación o nivel de relacionamiento con actividades rurales.

- k. Amanzanamiento, estructura vial regular.
- l. Áreas de asentamientos humanos de hecho.
- m. Áreas industriales. n. Presencia de actividades que afecten la calidad de vida de la población.
- o. Lineamientos de los planes territoriales diferenciados.

En ningún caso el área urbana podrá ser mayor a la capacidad actual o prevista de Provisión de los sistemas públicos de soporte (agua potable, energía eléctrica e infraestructura vial).

Artículo 24. Subclasificación del Suelo. - Definidos los límites urbanos con la Correspondiente clasificación del suelo, el componente estructurante deberá subclasificar el suelo de la jurisdicción pertinente.

Al igual que la clasificación, la subclasificación del suelo en el cantón deberá ser independiente de la división político-administrativa cantonal y parroquial urbana y rural vigente.

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

Artículo 25. Enfoques de la subclasificación del suelo. - Se deberá realizar bajo dos enfoques: en primer lugar, la subclasificación del suelo rural a partir de la información de partida requerida en el enfoque cantonal integral, y posteriormente la subclasificación del suelo urbano a partir de la información de partida requerida para el enfoque de los asentamientos humanos, en ambos casos debe prevalecer la prevención del riesgo de desastres.

Artículo 26. Determinación de la subclasificación del suelo. - Se deberán definir cada una de las áreas correspondientes a la subclasificación del suelo pertinente, para lo cual se tomará como insumo la clasificación y subclasificación del suelo definidas preliminarmente en el Modelo Territorial Deseado del PDyOT, mismas que se revisarán y ajustarán mediante la información detallada para los enfoques cantonal integral y urbano de los asentamientos humanos.

Se deberán considerar los lineamientos que expidan los rectores de ambiente, del agro, agua y riesgos para definir las subclasificaciones del suelo correspondientes.

Artículo 27. Suelo Rural de expansión urbana. - El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante al suelo urbano definido a nivel municipal o metropolitano, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector agrario.

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como

suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial mismo que deberá estar definido dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo con los lineamientos previstos para los Planes Parciales.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del PUGS donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica.

Artículo 28. Criterios para la clasificación del suelo rural de expansión urbana. - Para definir la ubicación de la superficie del suelo rural de expansión urbana se deberán tomar en cuenta los siguientes criterios:

- a) Las proyecciones de crecimiento poblacional dentro de los 12 años venideros y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento.
- b) La justificación de que el suelo urbano existente es insuficiente para acoger más urbanización debido a factores de consolidación, riesgos, conservación, entre otros.
- c) Que el suelo urbano no utilizado no permita acoger el crecimiento poblacional proyectado.
- d) La presencia de hacinamiento en las zonas consolidadas.
- e) Presencia de zonas industriales de alto impacto que obliguen a no consolidar las zonas aledañas.
- f) Una estructura predial deficiente que no permita una consolidación de áreas urbanas con buenas condiciones de habitabilidad.
- g) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el PDyOT.
- h) El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ambientalmente sensibles, a sistemas hídricos, áreas productivas, actividades extractivas, actividades industriales de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población.
- i) La presencia de zonas de riesgo mitigable y no mitigable.
- j) La topografía y sistemas hidrológicos.
- k) La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
- l) El suelo rural de expansión urbana deberá definirse en aquella zona que tenga mayor posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de

servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Artículo 29. Consideraciones una vez definido el suelo rural de expansión urbana. -

Definido el suelo rural de expansión urbana, al menos se deberán contemplar superficies de suelo para:

- a) Los nuevos asentamientos humanos y de actividades productivas cuya implantación se prevea en la planificación.
- b) El establecimiento de las áreas para los sistemas públicos de soporte necesarios para el desarrollo de las previsiones poblacionales referidas en el artículo anterior.

CAPÍTULO IV

CONTENIDOS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Artículo 30. Del componente urbanístico. - Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo con los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado del PDyOT.

Artículo 31. Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT.
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT.
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT.
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT.
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso.
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos.
- g) Determinación de sistemas viales y complementarios.
- h) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos.
- i) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social.
- j) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios.
- k) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica).

Artículo 32. Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT.- Estos polígonos deberán formarse a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDyOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizará a partir de la información de partida disponible por el GADM y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Artículo 33. La escala de definición de los PIT corresponderá hasta 1: 5.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo urbano y hasta 1:50.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo rural.

Los PIT se codificarán en función a la clasificación y subclasificación del suelo definida y un valor numérico incremental, dando como resultado un código único para cada PIT.

Artículo 34. Del aprovechamiento urbanístico. - De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

Artículo 35. De los usos del suelo. - Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo con las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS.

Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Artículo 36. Clases de usos del suelo, por su aprovechamiento. - es la destinación asignada al suelo, conforme su clasificación y sub clasificación en:

Uso general. - Es aquel uso definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; usos presentados en suelo urbano consolidado, usos en suelo urbano no consolidado, usos en suelo urbano de protección, usos en suelo rural de expansión urbana, uso de suelo rural y su clasificación.

Uso Específico. - Son aquellos que se detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal,

complementario, restringido y prohibido; y dentro de éste en:

- a) Uso Principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona
- b) Uso Complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) Uso Restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- d) Uso Prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona.

No se preverán usos específicos en excepciones puntuales que por las características propias del PIT sean justificadas técnicamente por el GAD municipal dentro del informe de factibilidad que realizará la dependencia municipal responsable de la planificación y que sustentará la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal.

Artículo 37. De los destinos de los usos del suelo. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio:

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

- Residencial de baja densidad. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

- Residencial de mediana densidad. - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

- Residencial de alta densidad. - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

b) Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

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

d) Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

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

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

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

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

e) Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia,

iSimón que
cambiamos!

pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

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

g) Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

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

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

j) Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman

parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

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

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

En los usos de suelo se deben distinguir las zonas de riesgo, en el suelo rural es importante la información de pendientes superiores a 30 grados; presencia de suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes) e información de isoyetas e isothermas en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

Los Usos del Suelo se graficarán en polígonos escala 1:1000 en los mapas anexos al Plan de Uso y gestión de suelo.

Artículo 38. De la compatibilidad de usos de suelo. - Cada PIT deberá establecer las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

Artículo 39. De la ocupación del suelo. - Cada PIT deberá detallar el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

- a) Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones.
- b) Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial.
- c) Frente mínimo previsto para la subdivisión predial.
- d) Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el/las áreas/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio.

- e) Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/las áreas/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio.
- f) Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima.
- g) Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT.

Artículo 40. Estándares urbanísticos. - En función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales en cada una de las jurisdicciones cantonales, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

- a) Dotación de espacios públicos.
- b) Equipamiento.
- c) Previsión del suelo para vivienda de interés social.
- d) Protección y aprovechamiento del paisaje.
- e) Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico.
- f) Protección y mitigación de riesgos.
- g) Accesibilidad al medio físico y espacio público.

Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras. Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción que corresponda.

CAPITULO V

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS

Artículo 41. Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios. Los planes urbanísticos complementarios – PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

- a) Planes maestros sectoriales.
- b) Planes parciales.
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados

iSimón que
cambiamos!



jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Artículo 42. Planes maestros sectoriales. - Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad, Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo del cantón Simón Bolívar.

Artículo 43. Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Artículo 44. Los planes parciales. Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas geo referenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Artículo 45. Contenidos Mínimos de los Planes Parciales. Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato.
- b) Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente y Agua.
- c) Determinan programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
 - La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
 - Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
 - La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
- d) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- e) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- f) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- g) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.
- h) Mecanismos de gestión del suelo.
- i) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada.
- j) Conclusiones y Anexos.

Artículo 46. Desarrollo de los Planes Parciales: Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

- a) Diagnóstico de las Condiciones Actuales: este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:
 - La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.

- Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.
- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- Estructura Predial
- Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

b) Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística: En concordancia con los PDyOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:

- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
- Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

c) Instrumentos de Gestión del Suelo: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al GAD Municipal de Simón Bolívar incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
- Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de

interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).

- Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
- Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

d) Los instrumentos de gestión del suelo: Deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.

e) Mecanismos de Financiamiento: Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Artículo 47. Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social. Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

Artículo 48. Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico. - El GAD Municipal de Simón Bolívar podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Artículo 49. Aprobación de los Planes Complementarios. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal.

La instancia técnica municipal de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal del cantón Simón Bolívar para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario – PUC-, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

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

Artículo 50. Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo que prevea el GAD Municipal del cantón Simón Bolívar en cada uno de ellos. Los PUC serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del órgano legislativo Municipal. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal de Simón Bolívar y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

Artículo 51. Registro de los Planes Urbanísticos Complementarios. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Simón Bolívar almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIA

Primera.- Cualquier proyecto, fase de proyecto o solicitud que a la fecha de expedición de este instrumento se encuentre en trámite, se sujetará a las disposiciones de la presente ordenanza.

Simón que
cambiamos!

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Derogatoria.- Deróguese expresamente cualquier otro cuerpo normativo que se contraponga al presente Instrumento, de forma particular se deroga la Ordenanza de actualización del PDOT 2014-2019.

Segunda.- Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal de Simón Bolívar, sin perjuicio de su publicación en el Dominio Web Institucional, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, a los treinta y un días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

Ing. Luis Fabricio Ferrecio Andaluz
ALCALDE (E) DEL GADMCSB

Ab. Gilbert Pascual Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB

Simón Bolívar, 31 de marzo del 2025.- El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Simón Bolívar, certifica que la **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL PERÍODO DE GESTIÓN 2024 -2027”**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinaria del 27 y extraordinaria del 31 marzo del 2025, en primero y segundo debates respectivamente. **-LO CERTIFICO.**

Ab. Gilbert Pascual Vargas Estrada
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCSB

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR. - Simón Bolívar, 31 de marzo del 2025.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **REMITO** al señor Ing. Luis Fabricio Ferrecio Andaluz, Alcalde (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, la **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN**

Simón que cambiamos!



DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL PERÍODO DE GESTIÓN 2024 -2027”, para que la sancione o la observe.

Ab. Gilbert Pascual Vargas Estrada
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCSB

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIMÓN BOLÍVAR.- Simón Bolívar, 31 de marzo del 2025.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL PERÍODO DE GESTIÓN 2024 -2027**” y dispongo su promulgación y publicación de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Luis Fabricio Ferrecio Andaluz
ALCALDE (E) DEL GADMCSB

Proveyó y firmó el señor Ing. Luis Fabricio Ferrecio Andaluz, Alcalde (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Simón Bolívar, la “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL PERÍODO DE GESTIÓN 2024 -2027**”. - Simón Bolívar, 31 de marzo del 2025. -**LO CERTIFICO.**

Ab. Gilbert Pascual Vargas Estrada
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCSB