



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BIBLIÁN

---

# GACETA OFICIAL

---

ADMINISTRACIÓN DEL SR. ECON. GUILLERMO MANUEL ESPINOZA SÁNCHEZ  
ALCALDE DEL CANTÓN BIBLIÁN

---

AÑO II – BIBLIÁN, VIERNES 04 DE SEPTIEMBRE DE 2015 – NUMERO 14

**ÍNDICE:**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
BIBLIÁN.**

**Ordenanza**

**Página**

**CONSIDERANDO:**

**LA ORDENANZA  
SUSTITUTIVA A LA  
ORDENANZA QUE REGULA  
EL USO Y OCUPACIÓN DE  
SUELO URBANO Y RURAL  
DEL CANTÓN BIBLIÁN .....**

1

Que los artículos 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera basados en principios de solidaridad, equidad, integración y participación ciudadana", así como establece las competencias exclusivas; concediendo a las Municipalidades facultades legislativas para dictar sus propios actos decisorios;

Que el Art. 264, numeral 1) de la Constitución de la República del Ecuador, determina que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales " *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con la planificación Nacional, Regional, Provincia y parroquial con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural*";

Que, la Constitución de la República, Art. 3 numeral 6 establece que es deber primordial del Estado " *Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.*"

Que, nuestra Constitución en su Art. 241 determina qué; *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*;

Que el Art. 14 de la Constitución de la República del Ecuador *“Se reconoce, el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak Kawsay*.”*

*Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados”.*

Que de acuerdo al Art. 66, numeral 27 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas *“El derecho a vivir en un ambiente sano ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y armonía con la naturaleza”*;

Que, la Constitución garantiza la participación ciudadana en la formulación de la planificación y el Buen vivir como meta para el país.

Que, el Art. 54 literales c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está el de *“Establecer, que el régimen de uso de suelo y urbanístico para el cual determina 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”.*

*K)” Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas nacionales ambientales”.*

Que, conforme determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 b) *“ ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón”*

Que, el artículo 57 del mismo Código establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son; literal a) *“El ejercicio de la facultad de las normativa en la materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;”*

Literal x) *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón; de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que dentro de las atribuciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de manera exclusiva le corresponde el control sobre el uso y distribución del suelo en el Cantón Biblián, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial, racionalizarán las intervenciones en su territorio, orientando 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 espacio físico, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en su Art. 467 que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados;

Que, en su Art. 470, 471, 472 y siguientes, del código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan la potestad que tiene el Concejo de autorizar mediante resolución todo tipo de fraccionamiento y reestructuración urbana así como urbanizaciones y lotizaciones tanto en áreas urbanas, de expansión urbana y áreas rurales.

Que, el Art. 41 y siguientes del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina la necesidad de que los gobiernos autónomos descentralizados

tengan sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.

Que, la legislación vigente y la política estatal reconocen y garantizan a quienes habitan en la República del Ecuador el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación.

Que el Art. 19 de la Ley de Gestión Ambiental, establece, que las obras públicas, privadas o mixtas y los proyectos de inversión públicos o privados que puedan causar impactos ambientales, serán calificados previamente a su ejecución, por los organismos descentralizados de control, conforme al Sistema Único de Manejo Ambiental, cuyo órgano rector será el precautelatorio.

Que, el Art. 20 de la Ley de Gestión Ambiental, reza, que para el inicio de toda actividad que suponga riesgo ambiental deberá contar con la licencia respectiva, otorgada por el Ministerio del ramo

Que, es necesario articular a nivel nacional y regional en torno al Plan Nacional Para el Buen Vivir 2014-2017, construyendo un Estado Plurinacional e Intercultural y a la Agenda zonal para el Buen Vivir, Propuestas de Desarrollo y Lineamientos para el Ordenamiento Territorial, zona de planificación 6 provincias Azuay, Cañar y Morona Santiago.

Que, en fechas 30 y 31 de diciembre de 2011, el I. Concejo Cantonal de Biblián aprobó el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Biblián, con la necesidad de concienciar la conservación y preservación del medio ambiente y los recursos naturales.

Que, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Biblián tiene como objetivos el Suma Kawsai de la población, a través de una gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y el manejo racional del territorio y el desarrollo socioeconómico del Cantón a través de fomentar la actividad agro-pecuaria con calidad.

Que, estos objetivos proponen las políticas integrales, capaces de aprobar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la biodiversidad.

Que, para alcanzar los objetivos, dentro del Plan de Desarrollo Y Ordenamiento Territorial del cantón Biblián se establece y se propone el modelo de territorio endógeno a partir de los subsistemas: Medio Físico, Asentamientos Humanos e Infraestructura, Movilidad y Conectividad, Social-Cultural, y, el Marco Legal e Institucional

Que, en, ejercicio de las atribuciones que le confiere el Art. 240 inciso primero de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 264 inciso final de la misma Carta Suprema; al amparo de lo dispuesto de los artículos, 57; literal a), e), x), 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; acuerda legislar y en uso de sus facultades constitucionales y legales;

#### **EXPIDE:**

### **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN BIBLIÁN**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN**

**Art. 1.- Ámbito de aplicación.-** Las disposiciones de ésta ordenanza se aplicarán dentro de los límites del cantón Biblián, que comprende; el límite Urbano de la ciudad de Biblián en correspondencia a las zonas establecidas; los centros urbanos parroquiales y poblados o núcleos urbanos de las parroquias rurales, y el área rural que conforman el cantón Biblián.

**Art. 2.-** Para la aplicación de la Ordenanza se tomará en cuenta los siguientes planos:

Plano No. 01 Zonas de Planificación y Áreas Urbanas del Cantón Biblián.

Plano No. 02 Delimitación y Zonificación Urbana de la Ciudad.

Plano No. 03 Estructura vial.

Plano No. 04 Determinación del Equipamiento Urbano.

Plano No. 05 Categorización de Quebradas.

Plano No. 06 Restricciones Parciales y Totales del Uso de Suelo.

**Art. 3.- Evaluación Periódica.-** La Dirección de Planificación en base del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de los Técnicos de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, evaluará las normas de esta Ordenanza, en función de las nuevas necesidades y propondrá al Concejo, las modificaciones necesarias, respaldadas en los estudios técnicos que evidencien variaciones en un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del suelo, o por la actualización y/o elaboración de un nuevo Plan de Desarrollo Cantonal; obligatoriamente, cada dos años, se evaluará y ratificará la validez y pertinencia de esta Ordenanza, así mismo se realizará un monitoreo y seguimiento continuo con los actores involucrados en el ámbito.

**Art. 4.- Circunstancias no consideradas en la presente Ordenanza.-** El Concejo del G.A.D. Municipal del Cantón de Biblián previo informe de la Dirección de Planificación y las comisiones correspondientes, analizarán las propuestas que se originen y que no estén reguladas en la presente Ordenanza, aplicando principios de afinidad y respetando criterios técnicos y jurídicos de manera que sea consistente con la presente Ordenanza.

**Art. 5.- Encargados de la ejecución de esta Ordenanza.-** El G.A.D Municipal del Cantón Biblián, su estructura técnico-administrativa y especialmente La Dirección de Planificación, a través de Control Urbano y la Dirección de Obras Públicas, son los encargados de aplicar las normas de esta Ordenanza; el funcionario al frente del Procedimiento Administrativo Sancionador se encargará del juzgamiento, sanción y ejecución en los casos de infracciones, de conformidad con lo previsto en el Código

Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

## SECCIÓN I

### DIVISIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL

**Art. 6.- División del Ámbito Territorial.-** Se considera el Medio Físico como fuente de recursos, respetando la capacidad de renovación, priorizando la reutilización y jerarquizando los aprovechamientos; como soporte de actividades, teniendo en cuenta su capacidad de acogida para determinados usos, según la aptitud para una actividad y el impacto de la misma sobre el medio; y como receptor de residuos, según su capacidad de asimilación, de autodepuración, de disolución, de dispersión, de los agentes contaminantes.

Dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se han establecido las siguientes categorías de ordenación, zonificadas en base a la información cartográfica disponible.

Uso de Suelo	Area (Ha.)	Porcentaje
Centro Poblados y/o Suelo Descubierto	547,62	2,36
Bosque Natural	3159,52	13,62
Cuerpos de Agua	112,95	0,49
Cultivos de Ciclo Corto	2705,76	11,66
Páramo	9431,15	40,64
Pasto	5861,47	25,26
Vegetación Arbustiva/Leñosa	1387,54	5,98
<b>Total</b>	<b>23206,01</b>	<b>100,01</b>

**Art. 7.- Medio Físico.-** Se denomina medio Físico a la totalidad del territorio del Cantón, sobre el cual se proyecta el Modelo Endógeno de Territorio por el PDYOTCB.

**Art. 8.- Objetivos.-** Al ser el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial una herramienta básica de gestión y guía de acción para regular la intervención y administración del territorio de manera ordenada y conservando áreas de interés colectivo por ser fuente natural siendo sus principales objetivos:

- a) Proteger y conservar los Bosques Protectores, las especies y sus hábitats, los recursos naturales

- b) Regular el uso y ocupación del suelo en todo el cantón.
- c) Recuperar y mantener las áreas de interés cultural, paisajístico e histórico como la línea del ferrocarril, el Camino del Inca, Padre Rumi, Charón Ventanas.
- d) Recuperar los bienes muebles e inmuebles inventariados por INPC
- e) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.
- f) Planificar y construir Obras de infraestructura urbana.
- g) Proteger las fuentes hídricas.

**Art. 9.- Asentamientos Poblacionales.-** Es el conjunto de centros poblados que tiene el Cantón Biblián, que corresponde al 2,36% del total del territorio cantonal, este uso de suelo agrupa a todas las zonas de construcciones e infraestructuras hechas por el ser humano, con el fin de atender los servicios generales básicos de la actividad humana, tales como: vivienda, trabajo, educación y recreación, entre otras. De acuerdo con estas actividades, se pueden distinguir los asentamientos en la zona urbana y zona rural, los principales centros poblados constituyen el área urbana cantonal y las cabeceras parroquiales.

**Art. 10.- Jerarquía de los Asentamientos poblacionales.-** Uno de los objetivos de esta jerarquización dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es configurar un sistema ordenado que permita una distribución equitativa de la población, de las actividades y de las inversiones públicas, impulsando el desarrollo basado en recursos endógenos, con esta jerarquización lo que se pretende es lograr un modelo de asentamientos policéntricos, con la finalidad de que los asentamientos poblacionales eviten ubicarse en lugares distantes de los servicios básicos y de equipamientos. Se pretende con ello evitar asentamientos dispersos y con ello facilitar los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, equipamientos a los asentamientos concentrados. En virtud de ello se plantea la siguiente clasificación en base a la calificación por servicios y equipamientos.

**Art. 11.- Áreas de Desarrollo para el Cantón Biblián.-** Como parte de la

configuración de asentamientos poblacionales se establecen las siguientes áreas de desarrollo.

- a) Área Administrativa y de servicio, el rol es el de mantener la vinculación local-parroquial, provincial-regional y nacional, así como ser el espacio de gestión del cantón. Está conformada por el área urbana de Biblián
- b) Área de Bosque Natural, formada por los bosques protectores de Machángara, Papaloma y de Cubilan, representa el 13.62% de la superficie cantonal, la mayor extensión se encuentra en la parroquia Nazón, Bosque Protector Machángara-Tomebamba, encontrándose pequeños remanentes de matorral nativo aislado en los rangos de pendientes sobre los 2600msnm.
- c) Área Cuerpos de Agua, formada por lagos y lagunas como la laguna de Yanacocha, laguna Huandu, laguna Tiojcharina, laguna Pinacocha, laguna Labrado, entre otras que sirven para el consumo humano, riego, abrevaderos, generación eléctrica.
- d) Área Cultivos de Ciclo Corto, se encuentran desde los 1800 hasta los 3200msnm, conforman parcelas de 100 y 3000m<sup>2</sup>, representa un 11.66% del total del territorio.
- e) Área Páramo, conformada por el 40,64% del total del territorio, ubicado sobre los 3200msnm, concentrándose en el Bosque Protector Machángara.
- f) Área Pasto, representa el 25.26% del territorio que se localizan principalmente en la parroquia Biblián, Nazón y Jerusalén, área que garantiza la producción de lácteos y sus derivados
- g) Área de Vegetación Arbustiva Leñosa, se encuentra principalmente en la parroquia San Francisco de Sageo con una extensión de 5.98%, especies como Pino, eucalipto,

Acacia y Ciprés, se encuentran en las cotas 1800 hasta los 3200msnm.

- h) Centro Urbano de Biblián, se mantendrá como centro de intercambio, comercialización y gestión, así como centro administrativo del cantón.
- i) Cabeceras Parroquiales.- Nazón, Jerusalén, San Francisco de Sageo y Turupamba, por sus características poblacionales, territoriales e históricas continuarán administrando y prestando los servicios a su territorio, según las competencias establecidas en el COOTAD.
- j) Comunidades.- Está conformado por los asentamientos, que por su posición geográfica, conectividad con otros centros poblados y tamaño poblacional, permitan desarrollar servicios de actividades que vinculen los asentamientos cercanos al mismo, podrán tener áreas de esparcimiento como canchas deportivas y otros equipamientos que brinden servicio a la comunidad.

## CAPÍTULO II

### USOS DEL SUELO

#### SECCIÓN I

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

**Art. 12.- Definición.-** Se entenderá por uso del suelo, al asignado a los predios e inmuebles en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de conformidad a las zonas planteadas.

**Art. 13.-** El suelo se clasifica en rural, urbano, urbanizable, urbanizable con restricciones y no urbanizable.

- a) **Suelo Rural.-** Es aquel que se encuentra fuera de las áreas urbanas, núcleos y nodos, siendo el soporte de las actividades productivas y agrícolas, de protección ambiental y reserva de suelo.

- b) **Suelo urbano.-** Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructura básica y que tenga ordenamiento urbanístico definido aprobado como tal. Es el suelo que debe ser dotado de la infraestructura básica de acuerdo a la planificación y priorización realizada por el GAD Municipal.

- c) **Suelo urbanizable.-** Son aquellas áreas que se destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible, bajo las normas y en los plazos que se establezca de acuerdo a las etapas de incorporación.

- d) **Suelo urbanizable con restricciones.-** Son aquellas áreas que debido a sus características físicas, morfológicas y de preservación natural, ha identificado como áreas destinadas a ser soporte del crecimiento urbano previsible, bajo las normas especiales de diseño y construcción (salvaguardando la integridad del entorno urbano) y en los plazos que se establezca de acuerdo a las etapas de incorporación.

- e) **Suelo no urbanizable.-** Son aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, que será producto de un estudio.

**Art. 14.- Clasificación de los Usos de Suelo.-** Se clasifican en:

- a) Residencial
- b) Comercial y de servicios
- c) Industrial, artesanal, manufactura.
- d) De equipamiento Urbano como: mercados, parques, centros educativos, etc.
- e) De protección natural como: Bosques Protectores, vegetación nativa, etc.
- f) De aprovechamiento de recursos naturales (renovables y no renovables).

- g) Preservación patrimonial: Camino del Inca, línea férrea, etc.
- h) Agrícola-Ganadero

**Art. 15.- Uso residencial.-** Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva). Están prohibidos en las zonas de conservación y de riesgos.

**Art. 16.- Tipos de uso residencial.-**

- a) **Uso Residencial específico**, es el destinado a viviendas de densidad baja, media y alta, según la zonificación asignada. Soportan otros usos y actividades en atención a su nivel de compatibilidad.
- b) **Uso Múltiple** corresponde a aquellas zonas o áreas en las se permiten usos diversos de nivel zonal y de ciudad siendo compatibles.

**Art. 17.- Proporción de actividades complementarias en zonas residenciales.-**

Las actividades complementarias o usos no residenciales no podrán superar el 30% del COS total a edificarse, incluida el área de bodega o almacenaje de productos, al igual que en los centros urbanos de las cabeceras parroquiales.

Se prohíbe la implantación de bodegas comerciales adicionales de productos que signifiquen potencial riesgo en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos como también almacenar productos químicos o biológicos calificados como combustibles, tóxicos, explosivos o radioactivos en cualquier edificación.

**Art. 18.- Tipos de Uso comercial y de servicios generales.-**

Es el 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, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectivo).

**Art. 19.- Comercial y de servicios zonal:**

a) **Centros de Acopio, Distribuidoras y Depósitos de Gas:** Se considerarán los siguientes aspectos para la emisión de los permisos:

- **Centros de Acopio de Gas.-** Los que tengan un número mayor a 1000 cilindros, no podrán localizarse en el área urbana del cantón Biblián, los centros urbano parroquiales, núcleos urbanos, enclaves consolidados o en proceso de consolidación, su ubicación estará expedita a instalarse en zonas que no tengan usos incompatibles con ella, y la presentación de un estudio de impacto ambiental del lugar en donde se emplazará para análisis y aprobación del MAE, además contar con la autorización y revisión de las seguridades por parte del Cuerpo de Bomberos.
- **Distribuidoras de Gas.-** Los que tengan un número mayor a 100 y menor a 1000 cilindros, mismas que no podrán localizarse en la Zona Z1 (Central), así como en las restantes zonas del área urbana de la ciudad que presentan un considerable proceso de consolidación. Las zonas más asequibles para la instalación de este equipamiento son las consideradas en el Plan Urbano, con las debidas restricciones del caso y la presentación de un estudio de impacto ambiental del lugar en donde se emplazará para análisis y aprobación del MAE, además contar con la autorización y revisión de las seguridades por parte del Cuerpo de Bomberos.
- **Depósitos de Gas.-** Los que tengan un número menor a 100 cilindros, y podrán

ubicarse en las zonas: Z3-S4, Z4-S2, Z4-S3 del área urbana de la ciudad y los centros urbano parroquiales, con las restricciones del caso que comprenden: **a)** Presentación de un estudio de impacto ambiental del lugar en donde se emplazará para análisis y aprobación del MAE, **b)** No estar cercano a equipamientos que tengan concentración masiva de gente, mínimo a 100 m de distancia, **c)** Contar con la autorización y revisión de las seguridades por parte del Cuerpo de Bomberos.

**Art. 20.- Comercial y de servicios de ciudad y Provincia:** Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben ser condicionados. Estos usos comprenden:

- a) **Alojamiento condicionados.-** Son establecimientos que dan servicios de hospedaje de corto plazo, no incluyen usos complementarios. Este tipo de instalaciones comprenden los moteles, mismos que pueden construirse en las zonas que por su ubicación no podrán consolidarse y de preferencia deben estar ubicados fuera del área urbana o de expansión urbana, no estar cercanos a equipamientos de concentración masiva y estar debidamente socializados con los habitantes del entorno que lo rodea.
- b) **Alojamiento restringido:** Este tipo de instalaciones comprenden: club nocturno, casas de cita, salas de masaje, lenocinios, y prostíbulos. Deberán tener accesos bien distribuidos, estar alejado mínimo a 150,00m de la vía principal, no

estar cercanos a equipamientos de concentración masiva y estar debidamente socializados y coordinados con los habitantes del entorno que lo rodea. Ubicados específicamente en el sector rural.

- c) **Talleres de servicios y ventas especializadas:** Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos habitacionales y otros tipos de actividades comerciales. No son permitidos en la Zona 1 (Zona central) y en las determinadas como zona residencial, de acuerdo al Plan Urbano del Cantón.
- d) **Centros comerciales:** Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su planificación los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución. Pueden ubicarse en la Zona 1 Sector 3.

**Art. 21.- Uso Industrial, Pequeña Industria y Manufacturero.-** Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. En caso de no contemplar en la presente ordenanza, la calificación del uso industrial o pequeña industria será determinada por la



Dirección de Planificación. Para su implementación requerirá obtener el permiso o la licencia ambiental emitida por el MAE.

La calificación del uso industrial o pequeña industria dentro del área urbana o rural, será determinada por la Dirección de Planificación de acuerdo a la categorización del SUJA. Para su implementación requerirá obtener el permiso o la licencia ambiental emitida por la mencionada entidad, para que luego de un informe favorable se de los respectivos permisos.

**Art. 22.-** Los predios afectados para los servicios barrial, sectorial y zonal, asumirán la zonificación del sector en el que se hallen localizados, de acuerdo a lo que establece el plan de ordenamiento urbano.

**Art. 23.- USO DE SUELO RURAL Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE.- sostenibilidad ambiental.-** El presente Capítulo tiene por objeto establecer los principios rectores para la protección, defensa y mejoramiento del ambiente en el cantón, en función de estructurar en base al ordenamiento territorial el desarrollo sustentable y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

**Art. 24.-** Declárase de interés público a los fines de su protección, defensa y mejoramiento: las áreas protegidas, los ambientes urbanos, agropecuarios y naturales y todos sus elementos constitutivos que, por el valor que ellos encierran o representan, mantienen o contribuyen a mantener el equilibrio ecológico más apto tanto para el desarrollo de la cultura y del bienestar del hombre, en armónica relación con su entorno.

**Art. 25.- Usos de protección ecológica y de preservación patrimonial.-** Es el uso de suelo designado para el mantenimiento de las características del ecosistema del medio natural en áreas que no han sido significativamente alteradas por la actividad humana y que por razones estratégicas de calidad ambiental y de equilibrio ecológico deben conservarse; así como también, las áreas, elementos y edificaciones que forman parte de un legado histórico y/o con valor patrimonial que requieren de su preservación.

**Art. 26.- Uso de suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial.-**

La reglamentación del uso de suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial precautelará el medio ambiente, el bienestar de la comunidad y su identidad cultural a través de las siguientes acciones:

- a) Protegerá áreas ecológicas y de preservación histórico patrimonial contra riesgos urbanos (por excesiva carga y sobre uso) y de cualquier utilización que ocasione transformación de las características morfológicas o de la vocación natural del suelo y/o las edificaciones, y propiciar su aprovechamiento adecuado.
- b) Reglamentará su uso a través de proyectos especiales de manejo para la preservación ambiental y/o del entorno natural y construido, y estarán sujetas a regímenes legales y regulaciones específicas dirigidas a su mantenimiento y mejoramiento que garanticen su control.
- c) Delimitará áreas para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.
- d) Realizará estudios de incidencia en la calidad del paisaje, provisiones de dotación de infraestructura, e impacto ambiental.

**Art. 27.- Usos específicos en suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial.-** Las áreas de protección se clasifican en:

1. **Protección de áreas naturales:** Son aquellas áreas de especial interés ambiental destinadas a usos no modificables destinados a la protección del medio ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo, en la propuesta de Ordenamiento territorial se identifican básicamente como:

- a) Áreas de Bosques y Vegetación Protectora

(ABVPs), son zonas de carácter recreativo, científico, cultural, en las que se considerarán elementos del paisaje, escenarios naturales, demarcaciones ecológicas especiales y santuarios de fauna y flora.

- b) Preservación del sistema orográfico constituido por el sistema montañoso.
- c) Preservación del sistema hídrico; está conformado por elementos naturales, cauces de ríos y quebradas y sus márgenes de protección, elementos artificiales o construidos para su aprovechamiento y uso, reservorios, represas, embalses, canales de riego.
- d) Uso especial constituido por áreas vulnerables (en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable) que debido a su particular condición de áreas de peligro para la comunidad son incompatibles con cualquier forma de utilización que implique su transformación (Zonas inundables, deslizamientos, derrumbes).

## 2. **Protección de áreas patrimoniales:**

Son usos destinados a la protección de áreas históricas y que están sujetos a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

La concepción de este sistema se basa en el reconocimiento y reestructuración de los distintos componentes territoriales con significación histórica y valoración

patrimonial, en el territorio cantonal de Biblián. Estos componentes son de cuatro tipos:

- a) **Áreas consolidadas:** Son aquellos sectores de la ciudad o de las cabeceras parroquiales y núcleos barriales que tienen definida su estructura física y los sistemas urbanos que la componen, es decir que completaron su proceso de urbanización de acuerdo a los parámetros de ordenación urbana que se aplicaron en las varias fases de su conformación.
- b) **Hitos:** Elementos y unidades arquitectónicas, urbanas y naturales sujetos a preservación.
- c) **Ámbitos arqueológicos:** Sitios con su entorno ambiental y de paisaje de valor histórico y cultural sujetos a investigación y protección de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural y su reglamento general.
- d) **Vinculaciones:** Caminos que enlazan los componentes de a, b y c; y, las vinculaciones naturales que relacionan los mismos.

Todos estos componentes serán debidamente definidos y registrados en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del GAD Municipal de Biblián.

## **SECCIÓN II**

### **ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO**

**Art. 28.-** Los diferentes tipos de asignación de forma de ocupación, edificabilidad y sus relaciones de compatibilidad, se detallan en los siguientes cuadros de esta Sección de acuerdo a lo establecido dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Biblián y el Plan Urbano de Biblián.

## CUADRO DE USOS DE SUELO URBANOS Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD ZONAS Y CORREDORES COMERCIALES

ZONA 01: Núcleo Central - Gestión - Administración - Comercio			
	USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
SECTOR 01	<p><b>Gestión - Administración:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestión y Administración pública, privada y religiosa.</li> <li>▪ Sedes organizaciones</li> </ul> <p><b>Comercio y Servicios Generales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercio ocasional</li> <li>▪ Aprovechamiento menor</li> <li>▪ Servicios financieros; profesionales, de seguridad y comunicación.</li> </ul> <p><b>Residencial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda urbana</li> <li>▪ Servicios domésticos</li> <li>▪ Equipamiento comunal</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p><u>Servicios comerciales de diversión y turismo; incluye discotecas, si se controlan emisiones que afecten a vecinos, se localizan a no menos de 100m de bibliotecas, museos y otros servicios culturales, de salud, asistencia social.</u></p> <p><u>Servicios relacionados con transporte terrestre</u></p> <p><u>Estaciones de servicios</u></p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p>Establecimientos que expendan comidas y bebidas, en locales de 8 m de frente y 90m<sup>2</sup> de área. Producción de bienes afines a la vivienda; en áreas mín de 60m<sup>2</sup>. Talleres de reparación en áreas no menores a 150m<sup>2</sup>. No se permite su desarrollo en la vía pública.</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa.</p> <p>Depósitos de gas</p> <p>Lubricadoras, plomero y hojalatero y vulcanizadoras.</p> <p>Comercios de materiales eléctricos, de construcción, materiales y equipos eléctricos e hidrosanitarios, ferreterías, productos agropecuarios y veterinarios, depósitos de cemento.</p> <p>Venta de Productos agropecuarios y veterinarios. Moteles y casas de cita.</p>
SECTOR 02	<p><b>Comercio y Servicios Generales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercio ocasional,</li> <li>▪ Repuestos y accesorios automotrices,</li> <li>▪ Maquinaria liviana y equipos en general</li> <li>▪ Materiales de construcción;</li> <li>▪ Servicios financieros, personales y afines a la vivienda;</li> <li>▪ Servicios de turismo, recreación y alimentación</li> </ul> <p><b>Residencial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda urbana</li> <li>▪ Servicios personales diversos</li> <li>▪ Servicios domésticos</li> <li>▪ Equipamiento comunal</li> <li>▪ Forestación ornamental</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p>Servicios de seguridad, Talleres automotrices en área 100 y 200m<sup>2</sup>; fuera de la vía pública.</p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p>Producción de bienes afines a la vivienda</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa</p> <p>Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.</p> <p>Depósitos de gas</p> <p>Lubricadoras, plomero y hojalatero y vulcanizadoras.</p> <p>Comercios de materiales eléctricos, de construcción, materiales y equipos eléctricos e hidrosanitarios, ferreterías, productos agropecuarios y veterinarios, depósitos de cemento.</p>
SECTOR 03	<p><b>Comercio y Servicios Generales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercio ocasional,</li> <li>▪ Comercio mayor de aprovisionamiento;</li> <li>▪ Repuestos y accesorios Automotrices,</li> <li>▪ Maquinaria y equipos en general</li> <li>▪ Materiales de construcción;</li> <li>▪ Servicios financieros, personales y afines a la vivienda;</li> <li>▪ Equipamiento comunitario barrial;</li> <li>▪ Servicios de turismo, recreación y alimentación</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p>Servicios relacionados con transporte terrestre</p> <p>Estaciones de servicios</p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p>Producción de bienes afines a la vivienda</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa</p> <p>Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.</p> <p>Depósitos de gas</p> <p>Lubricadoras, plomero y hojalatero y vulcanizadoras.</p> <p>Comercios de materiales eléctricos, de construcción, materiales y equipos eléctricos e hidrosanitarios, ferreterías, productos agropecuarios y veterinarios, depósitos de cemento.</p>
SECTOR 04	<p><b>Residencial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda urbana</li> <li>▪ Servicios personales diversos</li> <li>▪ Servicios domésticos</li> <li>▪ Equipamiento comunal barrial</li> <li>▪ Forestación ornamental</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p>Servicios relacionados con transporte terrestre</p> <p>Estaciones de servicios</p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p>Producción de bienes afines a la vivienda</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa</p> <p>En área de riesgo se restringe los usos urbanos.</p> <p>Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.</p> <p>Depósitos de gas</p> <p>Lubricadoras, plomero y hojalatero y vulcanizadoras.</p> <p>Comercios de materiales eléctricos, de construcción, materiales y equipos eléctricos e hidrosanitarios, ferreterías, productos agropecuarios y veterinarios, depósitos de cemento.</p>

<b>SECTOR 05</b>	<p><b>Comercio y Servicios Generales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercio ocasional,</li> <li>▪ Repuestos y accesorios automotrices,</li> <li>▪ Maquinaria y equipos en general</li> <li>▪ Materiales de construcción;</li> <li>▪ Servicios financieros, personales y afines a la vivienda;</li> <li>▪ Equipamiento comunitario barrial;</li> <li>▪ Servicios de turismo, recreación y alimentación</li> </ul> <p><b>Residencial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda urbana</li> <li>▪ Servicios personales diversos</li> <li>▪ Servicios domésticos</li> <li>▪ Equipamiento comunal</li> <li>▪ Forestación ornamental</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p style="padding-left: 40px;">Servicios relacionados con transporte terrestre Estaciones de servicios</p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p style="padding-left: 40px;">Producción de bienes afines a la vivienda Producción artesanal y manufacturera en áreas de 60 y 100m<sup>2</sup>.</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa</p> <p>Depósitos de gas</p> <p>Lubricadoras, plomero y hojalatero y vulcanizadoras.</p> <p>Comercios de materiales eléctricos, de construcción, materiales y equipos eléctricos e hidrosanitarios, ferreterías, productos agropecuarios y veterinarios, depósitos de cemento.</p>
------------------	--	---	---

ZONA 02 Mixto – Conservación - Vivienda			
	USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
<b>SECTOR 01</b>	<p><b>Residencial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda unifamiliar (restringida)</li> <li>▪ Comercio cotidiano</li> <li>▪ Servicios afines a la vivienda</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p style="padding-left: 40px;">Estaciones de servicios</p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p style="padding-left: 40px;">Producción de bienes afines a la vivienda; en áreas mín de 60m<sup>2</sup>.</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa.</p> <p>Depósitos de gas</p> <p>Comercios ocasionales :materiales de construcción</p>
<b>SECTOR 02</b>	<p><b>Usos no urbanos y especiales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrícola residencial.</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p style="padding-left: 40px;">Producción de bienes afines a la vivienda</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa</p> <p>Depósitos de gas</p> <p>Comercios ocasionales :materiales de construcción</p>
<b>SECTOR 03</b>	<p><b>Deslizamientos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Equipamiento recreacional.</li> <li>▪ Agrícola y forestal</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p style="padding-left: 40px;">Vivienda unifamiliar restringida; siempre que no alteren la estabilidad del área y cuenten con estudios y trabajos de mitigación de impactos.</p>	<p>Usos urbanos</p>
<b>SECTOR 04</b>	<p><b>Deslizamientos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda urbana unifamiliar, restringido</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p style="padding-left: 40px;">Servicios relacionados con transporte terrestre Estaciones de servicios; deben contar con estudio de impactos ambientales.</p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p style="padding-left: 40px;">Producción de bienes afines a la vivienda</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa</p> <p>Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.</p>

ZONA 03: Equipamiento - Desarrollo			
	USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
SECTOR 01	<b>Residencial:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda unifamiliar</li> <li>Equipamiento complementario barrial,</li> <li>Comercio cotidiano</li> <li>Servicios afines a la vivienda</li> </ul> <b>Agrícola:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agrícola residencial.</li> </ul>	<b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b> Servicios relacionados con transporte terrestre Estaciones de servicios  <b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b>  Producción de bienes afines a la vivienda; en áreas mín de 60m2.	Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa. Depósitos de gas Comercios de materiales eléctricos, de construcción, materiales y equipos eléctricos e hidrosanitarios, ferreterías, productos agropecuarios y veterinarios, depósitos de cemento Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.
SECTOR 02	<b>Equipamiento Urbano:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento urbano mayor,</li> <li>Recreación</li> </ul> <b>Residencial:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda unifamiliar</li> <li>Equipamiento complementario barrial,</li> <li>Comercio cotidiano</li> <li>Servicios afines a la vivienda</li> </ul>	<b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b> <b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b>  Producción de bienes afines a la vivienda	Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa Lubricadoras, plomeros, hojalatero y vulcanizadoras. Venta de productos agropecuarios y veterinarios.
SECTOR 03	<b>Forestación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento comunal barrial</li> <li>Forestación ornamental</li> </ul> <b>Agrícola:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agrícola</li> </ul>	<b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b> Servicios recreativos <b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b>	Usos Urbanos
SECTOR 04	<b>Residencial:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda unifamiliar</li> <li>Servicios de alimentación</li> <li>Servicios personales y afines a la vivienda.</li> </ul> <b>Servicios Generales:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Producción artesanal, manufacturera y microempresarial (Parque Artesanal)</li> </ul>	<b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b> Talleres automotrices en área 100 y 200m2; fuera del área pública Servicios relacionados con transporte terrestre Estaciones de servicios <b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b> Producción de bienes afines a la vivienda	Depósitos de gas.

### CUADRO DE USOS DE SUELO RURAL Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD ZONAS Y CORREDORES EN LAS PARROQUIAS RURALES

ZONA 04 Agrícola			
	USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
SECTOR 01	<b>Agrícola:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agrícola residencial.</li> </ul> <b>Residencial:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda unifamiliar</li> <li>Comercio cotidiano al por menor</li> <li>Servicios de alimentación</li> <li>Servicios personales y afines a la vivienda</li> </ul>	<b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b> Servicios relacionados con transporte terrestre Estaciones de servicios <b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b>  Producción de bienes afines a la vivienda; en áreas mín de 60m2.	Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa. Depósitos de gas Comercios de materiales eléctricos, de construcción, materiales y equipos eléctricos e hidrosanitarios, ferreterías, productos agropecuarios y veterinarios, depósitos de cemento Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.

<b>SECTOR 02</b>	<p><b>Agrícola:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrícola residencial.</li> </ul> <p><b>Residencial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda unifamiliar</li> <li>▪ Comercio cotidiano al por menor</li> <li>▪ Servicios de alimentación</li> <li>▪ Servicios personales y afines a la vivienda</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b> Servicios de seguridad.</p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b>  Producción de bienes afines a la vivienda</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa</p> <p>Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.</p>
<b>SECTOR 03</b>	<p><b>Residencial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda urbana unifamiliar, restringido</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b> servicios relacionados con transporte terrestre Estaciones de servicios</p> <p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b> Producción de bienes afines a la vivienda</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa</p> <p>Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.</p>
<b>SECTOR 04</b>	<p><b>Forestación:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Forestación</li> <li>▪ Equipamiento comunal barrial</li> </ul> <p><b>Agrícola:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrícola residencial.</li> </ul> <p><b>Residencial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda unifamiliar.</li> </ul>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b> <b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b> Producción de bienes afines a la vivienda</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa</p> <p>Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.</p>

CABECERAS PARROQUIALES			
	USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
<b>CABECERAS PARROQUIALES Y CORREDORES</b>	<p><b>Equipamiento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Equipamiento educacional,</li> <li>▪ Recreación</li> </ul> <p><b>Residencial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda unifamiliar</li> <li>▪ Equipamiento complementario barrial,</li> <li>▪ Comercio cotidiano</li> <li>▪ Servicios afines a la vivienda</li> </ul> <p><b>Agrícola y Pecuaria:</b> Usos a pequeña escala.</p>	<p><b>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</b> Producción de bienes afines a la vivienda Vivienda-agropecuaria</p>	<p>Industria peligrosa. Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.</p>
<b>ZONA RURAL PARROQUIAS</b>	<p><b>Residencial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vivienda unifamiliar</li> </ul> <p><b>AGROPECUARIO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrícola -ganadero.</li> </ul>	<p>Pequeña industria referente a lo agrícola ganadera.</p>	<p>No se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas sensibles. Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.</p>

Se entiende como usos permitidos aquellos que no consten en estos cuadros como usos prohibidos o condicionados.

**Art. 29.-** Los Usos de Suelo restringidos totalmente en el área urbana, y que constan en el cuadro de Usos de Suelo Urbanos, podrán ser considerados su uso fuera del límite urbano, centros urbano parroquiales,

poblados y núcleos urbanos; para ello se requiere la calificación del Uso de Suelo, conforme los artículos pertinentes de la presente Ordenanza.

**Art. 30.- Cambio de Uso de Suelo.-** El Concejo Municipal podrá aprobar solicitudes de cambio de uso de suelo rural, siempre que se cuente con informes técnicos favorables

de los departamentos municipales pertinentes de la Dirección de Planificación (Avalúos y Catastros, DOT). No se atenderá solicitudes de cambio de suelo de los niveles de uso de conservación y recuperación, zonas de riegos y sistemas agroforestales.

### SECCIÓN III

#### DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

**Art. 31.-** La división del Suelo del territorio urbano y rural del Cantón Biblián está dado conforme a los cuadros siguientes:

AREA URBANA DE LA CIUDAD DE BIBLIAN		
DESCRIPCION	SIMBOLOGIA	AREA (Has)
ZONA 1	Z1	74.43
ZONA 2	Z2	80.77
ZONA 3	Z3	100.99
ZONA 4	Z4	106.64
<b>TOTAL</b>		<b>362.82</b>

DIVISION DEL CANTON BIBLIAN POR ZONAS		
DESCRIPCION	SIMBOLOGIA	AREA (Has)
BIBLIAN	Z1	6,980.00
NAZON	Z2	8,980.00
SAGEO	Z3	367.00
TURUPAMBA	Z4	541.00
JERUSALEN	Z5	6,326.00
<b>TOTAL</b>		<b>23,194.00</b>

**Art. 32.- Características de Ocupación del Suelo para las Zonas de planeamiento en el Área Urbana y rural del cantón Biblián.-** La normativa para cada zona tanto urbana como rural, constan en los cuadros siguientes referente a las Normas de Edificación según la clasificación del suelo constante en el capítulo anterior, y en los Planos de Uso y Aprovechamiento del suelo.

#### CUADROS DE RETIROS Y LOTES MÍNIMOS ÁREA URBANA CIUDAD

Codificación DE USO										
Sector	Código	Forma de Ocupación	Condiciones de edificación							
			Características del Lote (mín.)		Intensidad de la Edificación		Altura según frente	Retiros		
			Área	Frente	COS	CUS	Altura (pisos)	Fron tal	Late ral	Poster ior
ZONA 01: Gestión _Administración - Comercio										
01	GcD154	Continua sin retiro	150	8	79	317	4	*****	*****	4
02	CvD183	Continua sin retiro	180	9	81	242	3	*****	*****	4
03	CvD2253	Continua sin retiro	225	9	83	249	3	*****	*****	4
04	RB335	Pareada	335	12	56	112	2	3	3	4

	2	con retiro								
05	CvD18 3	Continu a con retiro	180	9	66	199	3	3	*****	4
<b>ZONA 02: Conservación _ Residencial</b>										
01	VpD40 2	Continu a con retiro	400	13	78	155	2	3	*****	4
02	PvD62 51	Continu a con retiro	625	16			1	3	*****	4
03	P		750	17						
04	PvB42 3	Pareada con retiro	420	13	60	120	2	3	3	4
<b>ZONA 03: Equipamiento (desarrollo)</b>										
01	VpD22 53	Continu a con retiro	225	9	70	211	3	3	*****	4
02	EvD37 53	Continu a con retiro	375	12	77	231	3	3	*****	4
03	P		975	20						
04	VpD52 52	Aislada	525	14	44	88	2	3	3	4
<b>ZONA 04: Agrícola - Residencial</b>										
01	FvA37 52	Aislada	375	12	36	72	2	5	3	4
02	FvA48 3	Aislada	480	14	42	126	3	5	3	4
03	FvA37 52	Aislada	375	12	36	72	2	5	3	4
04	P		900	19	2					
	VA335 2	Aislada	335	12	34	68	2	5	3	4
Uso de Suelo:										
V	Vivienda	P	Conservación y Preservación	G	Gestión -					
C	Comercio	E	Equipamiento	F	Agrícola _ Forestal					



Forma de ocupación:				<p>Dentro de las áreas de protección de ríos y quebradas no se admite asentamientos; se orientan actividades de recreación y paisajísticas;</p> <p>El Biocorredor del Burgay promueve la conservación y rehabilitación como área libre de edificaciones.</p> <p>En las áreas de conservación y preservación se prohíbe cualquier tipo de construcción</p> <p>El tipo de implantación conserva el tipo predominante en cada sector.</p>
D	Continua	25	Área de lote	
B	Pareada	38	Área de lote	
S	Adosada	2	Altura edificación (2 pisos)	
A	Aislada	3	Altura edificación (3pisos)	

### CUADROS DE RETIROS Y LOTES MÍNIMOS ÁREA RURAL

SECTOR	DENOMINACIÓN	TIPO DE IMPLANTACIÓN	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	MÍNIMO (m)	ALTURA (PISOS)	RETIROS			%COS	%CUS
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR		
1	CABECERAS PARROQUIALES	Aislada, continua con retiro frontal, continuo sin retiro frontal considerando la prevalencia del tramo.	180	9	2	5	0	3	85	170
2	COMUNIDADES O NÚCLEOS DE CRECIMIENTO	Pareada, continua, con retiro frontal	200	10	2	3	3	3	70	140
3	CORREDORES	Pareada, continua, con retiro frontal.	250	10	2	5	3	3	68	136
4	RURAL	Aislada con retiro frontal.	1000	20	2	5	5		10	20
5	EJES VIALES PRINCIPALES RURALES SIN NORMATIVA APROBADA	Continua con retiro frontal.	200	10	3	3	0	3	70	210

Las zona 4, corresponde a las zonas rurales de uso agrícola-residencial.

**Características de la construcción en términos generales:** Los materiales de las

edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

No se permitirá asentamientos en zonas de fallas y riesgos, en áreas inmediatas a las fallas, para emplazamiento de vivienda

deberá presentar estudios de riesgos, mecánica de suelo, cálculo estructural.

En las zonas consolidadas, en caso de requerir tipos de implantación aislada, pareadas o continuas, Control urbano y Rural procederá conforme a la realidad que se presente en cada parroquia, en lo referente tipología del sector, forma predominante en el sector y el análisis de tramo.

**Art. 33.-** Cuando la asignación del uso de suelo establezca una forma de ocupación, tipo de implantación, altura, y Coeficientes de Uso u Ocupación del Suelo que se contrapongan al estado real de una calle, manzana y que no pueda ser aplicada con las disposiciones de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo a los estudios particulares y cuidando de no contraponerse a los principios y criterios generales constantes en esta Ordenanza.

**Art. 34.- Asignación del Suelo en Corredores.-**

a) **Ciudad.-**

**Comerciales.-** La altura máxima que tendrán los corredores comerciales será de acuerdo al lugar en el que se localice, de conformidad con el plano general de Uso y Aprovechamiento del Suelo anexo. El tamaño de los lotes mínimo estará acorde a la zona de planeamiento en la que se encuentre.

b) **Cantón.-**

**Ejes Viales principales rurales y los centros urbanos parroquiales del cantón Biblián.-**

El tipo de implantación y la altura para los principales ejes viales y los centros urbanos parroquiales estará de acuerdo a lo contenido en el cuadro último.

**Industriales.-** Se ajustará a lo que establece el Plan Urbano de Biblián, en cuyo caso se acogerá al plano general de Uso y Aprovechamiento del Suelo, cumpliendo los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, el Código de Arquitectura, y, Leyes conexas.

**Art. 35.- Áreas Patrimoniales Urbanas.-** Las características de las edificaciones estarán conforme a la Ordenanza y Normativa sobre el Patrimonio Cultural edificado de la ciudad, procurando la integración con el tramo.

**Art. 36.- Especificidades del Uso y Aprovechamiento del Suelo.-** Cuando existan casos técnicos que no contemplen la Ordenanza, y que estos sean plenamente justificados, Control Urbano conocerá, analizará y resolverá los asuntos técnicos como:

1. Implantación de edificaciones por conformación de tramos.
2. Altura de edificaciones de acuerdo al plano de Usos de Suelo y a la consolidación de manzanas.
3. Para el caso de edificaciones cuya altura sea mayor a la normativa de la presente Ordenanza, el predio a emplazarse debe cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Se presentará un estudio que evidencie que el proyecto Arquitectónico, no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales importantes para la apreciación del paisaje.
  - b) No estar emplazada en el Área Patrimonial Urbana, en donde se acogerá a la ordenanza respectiva.

Para todos los numerales contenidos en este Artículo, deberá presentarse un estudio sustentado del tramo a intervenir aplicando técnicas y criterios que permitan

visualizar de manera efectiva la propuesta sugerida.

**Art. 37.- De los cerramientos en general.-**

Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de 2,80 m. Los cerramientos frontales podrán tener una altura máxima de 2,80 m, deberán ser diseñados en armonía con el edificio y serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico.

En las áreas consolidadas, los solares no edificados que tenga frente a una vía pública, y que esta cuente con obras de infraestructura completas, aun cuando no tengan construcción en el interior, deberán obligatoriamente construir el cerramiento ornamental completo, conforme la línea de fábrica y el permiso de construcción que se emita por parte de Control Urbano.

El cerramiento ornamental frontal se realizará de 2 m de altura como mínimo; debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado este acorde al ornato de la ciudad.

**Art. 38.- Características de Ocupación Especiales.-**

- a) Los lotes urbanos con superficies entre 60 y 100,00 m<sup>2</sup> que se encuentren catastrados hasta el año 2014, podrán receptor edificaciones con tipos de implantación continua, con o sin retiros, pero la altura no podrá ser mayor a la de los predios adyacentes. Buscando la consolidación armónica del tramo.
- b) En lotes de superficies menores o iguales a 60,00 m<sup>2</sup> que se encuentren catastrados hasta el año 2014 no será exigible el cumplimiento de las condiciones de ocupación de la presente Ordenanza, debiendo cumplir con las condiciones de habitabilidad mínimas establecida en el Código de Arquitectura; además deberá integrarse formalmente a la consolidación del tramo.

**Art. 39.- Generalidades.-**

- a) Se asumirá una altura promedio de entrepiso 2,40 m como mínimo y 3,10 m como máximo.
- b) Para el cálculo del CUS, se excluyen las áreas de servicio comunal tales como escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelos. Además no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales.
- c) Las edificaciones construidas antes de esta Ordenanza, que por los nuevos parámetros de ocupación del suelo pueden incrementar los coeficientes de utilización del suelo, deben respetar el diseño original del edificio.
- d) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquinas, ni a través de plazas, plazuelas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública.
- e) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera hasta la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de 3.00 m para viviendas unifamiliares.
- f) Todo plano de edificación que se proyecte y planifique con frente a una vía peatonal, no podrá ser considerado ni aprobado con garaje vehicular.
- g) Cuando exista o se plantee más de un bloque edificado en un mismo lote, la separación mínima entre bloques en planta baja estará en relación directa con la altura de los bloques y será mínimo de 4 metros.
- h) Las edificaciones que requieran los 5 pisos o más deberá obligatoriamente contar con ascensor y espacios para parqueo o estacionamiento, en concordancia con la ordenanza de control de edificaciones.
- i) Edificaciones de uso y servicio público independientemente de su altura, obligatoriamente deberán diseñarse

con accesos para las personas con discapacidad.

#### SECCIÓN IV

### REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL USO DE SUELO URBANO Y RURAL

**Art. 40.-** La calificación del uso de Suelo Comerciales, industriales y de Servicios, que por sus características se encuentren condicionados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento, tanto en proyectos nuevos como existentes, lo realizará Control Urbano y Rural previo a la presentación de permiso ambiental, mismo que será analizado para su aprobación o negación por parte del MAE. En caso de ser favorable para su implementación requerirá obligatoriamente de este requisito para la obtención del permiso anual de funcionamiento en el Cantón Biblián.

**Art. 41.-** Se requerirá también la realización y presentación del estudio de impacto ambiental, a las personas particulares o instituciones tanto públicas como privadas cuyas acciones, obras o actividades degraden o sean susceptibles de degradar el medio ambiente (especies de flora, fauna, atmósfera, suelo, agua, paisajes urbanos, agropecuarios y naturales) en forma incipiente, corregible o irreversible; por tanto, quedan obligados a instrumentar todas las medidas necesarias para evitar dicha degradación, y sólo podrán desarrollar sus acciones o hacer uso de las localizaciones que fije el Código Urbanístico.

#### SECCIÓN V

### DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL USO DE SUELO

**Art. 42.- Procedimiento:** Para la obtención de la calificación del Uso de Suelo en proyectos nuevos o existentes, estos serán presentados por los peticionarios, y deberán contar con la documentación de Ley como son: Copia de cédula y certificado de votación, Escrituras o títulos de propiedad de ser el caso, carta de pago del impuesto predial, certificados de no adeudar al Municipio y otros que sean del caso, además

deberán presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud a la Dirección de Planificación suscrita por el propietario y proyectista.
2. Permiso ambiental (De acuerdo a la actividad) aprobado por el MAE.
3. Propuesta arquitectónica para el desarrollo de la actividad cumpliendo con la Ley Ambiental, la Ordenanza y las Normas de Arquitectura. Previo la obtención del certificado de afección o línea de fábrica por efectos de construcciones exteriores o adicionales a las existentes.
4. Permiso otorgado por el Cuerpo de Bomberos.

Control Urbano luego de conocer, revisar y calificar, entregará al solicitante el estudio, con observaciones de existirlas para su enmienda o procederá a emitir su calificación final.

#### SECCIÓN VI

### PROHIBICIONES PARA OBTENCIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL USO DE SUELO URBANO Y RURAL

**Art. 43.-** Queda prohibida toda acción o actividad que implique la introducción, tenencia, propagación de especies de flora y fauna declaradas de peligro para la salud humana y el bienestar de la población por los organismos competentes de la Municipalidad y el Estado Ecuatoriano, en tanto tales declaraciones se hallen contenidas en instrumentos legales vigentes.

**Art. 44.-** Queda prohibida toda acción, actividad, y obra que implique la tenencia, o destrucción, parcial o total, de individuos o poblaciones de especies de flora y fauna declaradas en peligro de extinción por los organismos competentes de la Municipalidad y el Estado Ecuatoriano, en tanto dicha declaración esté contenida en instrumentos legales vigentes.

**Art. 45.-** Solo podrán introducir y mantener individuos de especies de flora y fauna declarados en peligro de extinción aquellos

particulares e Instituciones públicas y privadas cuyas actividades contribuyan a la protección, defensa y mejoramiento de tales especies sin afectar el equilibrio ecológico de los ambientes de los cuales son extraídos.

beneficios y cargas de la ordenación urbana.

### CAPÍTULO III

#### FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL

##### PROCEDIMIENTOS

##### SECCIÓN I

#### FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, REESTRUCTURACIÓN DE LOTES.

**Art. 46.- Definiciones.-** Para una correcta aplicación de ésta ordenanza se tomará como norma las siguientes definiciones:

- a) **Fraccionamiento o subdivisión.-** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.
- b) **Urbanización.-** La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.
- c) **Reestructuración.-** Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:
  1. Regularizar la configuración de los lotes; y,
  2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los

d) **Integración de lotes.-** Tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial.

e) **Fraccionamiento agrícola.-** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley para evitar la expansión de la frontera agrícola hacia estas áreas.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal, aprobado por el concejo Municipal.

f) **Lotes.-** Por lotes se entenderá, aquel terreno en el que se podrá levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en terrenos vecinos.

g) **Fajas.-** Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de relleno no pueden soportar una construcción independiente de la de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, mantenerlas como espacios comunitarios.

Las fajas municipales solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el registro de propiedad serán nulas.

- h) **Excedentes.**- Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias serán analizados según la ordenanza que para el efecto se realizará.
- i) **Terrenos Urbanizados.**- Se consideran urbanizados a los terrenos que cumplan con la siguiente condición: Que hayan sido aprobados por el GAD Municipal, una vez cumplidos los trámites legales correspondientes y consiguientemente cuenten con todas las obras de infraestructura básica tales como agua potable y alcantarillado, redes de energía eléctrica, redes telefónicas y pavimento de vías.
- j) **Área Total.**- Superficie de un predio individualizado, con linderación precisa.
- k) **Área de Protección Natural.**- Es aquella no edificable, destinada a la protección y control ambiental tales como: Bosques protectores, lagos, lagunas, márgenes de protección de ríos y quebradas, canales de riego y terrenos con pendientes pronunciadas.
- l) **Área Neta.**- Es la resultante de deducir del área total, las superficies de terrenos correspondientes a vías, espacios comunales, de protección natural y servicios públicos.
- m) **Área no Edificable.**- Es aquella que por restricciones físicas justificadas o de zonificación no es susceptible de construcción.
- n) **Coefficiente de ocupación del Suelo.**- (COS) Relación porcentual

entre el área máxima de construcción en planta baja y el área del lote.

- o) **Coefficiente de Utilización del Suelo.**- (CUS) Relación porcentual entre el área total de construcción permitida y el área de lote.
- p) **Densidad Bruta.**- Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse o fraccionarse.
- q) **Densidad Neta.**- Es la relación entre el número de habitantes y el área neta del predio a urbanizarse o fraccionarse.

**Art. 47.- Superficie mínima de los predios.**- Lote mínimo para fraccionamiento y urbanización de las diversas categorías de zonificación definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Biblián, será el siguiente:

- a) **ZONAS ESPECIALES DE PROTECCION.**- Según se establece en el Art. 471 del COOTAD, no se permitirá ningún tipo de fraccionamiento en las zonas denominadas en el PDYOT como "Zonas Especiales de Protección": Zona de protección de Bosques, Zonas de recuperación, Zona de recuperación de cauces, Zona de reforestación y recarga acuífera y Zona de reforestación y protección;
- b) **ZONAS DE USO PRODUCTIVO.**- Para cada proyecto de fraccionamiento en estas zonas, se debe considerar los siguientes requerimientos:
- Está totalmente prohibido cambiar el uso del suelo, salvo que exista autorización expresa del organismo nacional de tierras;
  - Para autorización de fraccionamientos agrícolas (más de 10 lotes de al menos 1 Ha cada lote) o explotaciones agrícolas de gran escala (más

de 10 Has), se deberá presentar un Plan de Manejo Agropecuario para asegurar el uso del suelo designado.

- Las construcciones a establecer en zonas de uso productivo deben registrarse a la ficha respectiva, usar preferentemente materiales del medio, no más de dos plantas sobre el nivel de calzada y construirse con cerramientos naturales.
- Deberán presentar soluciones hidro-sanitarias de tipo biológico, no permitiéndose pozos sépticos ni descargas directas a los cauces;
- Para la venta o fraccionamiento de un lote para vivienda social beneficiaria del bono de la vivienda, en zonas de carácter productivo, el lote mínimo será de 100 m<sup>2</sup>, siendo el frente mínimo de 8m.

**Art. 48.-** Los predios objeto de división en el área rural y zona de expansión urbana no están obligados a dejar el porcentaje, para áreas verdes y comunales, establecido en la presente ordenanza; en los siguientes casos:

- a) Todo fraccionamiento que no tenga fines urbanizables.
- b) Cuando el lote a fraccionar no supere los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral, conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 424 del COOTAD.
- c) Exceptúese aquellos casos de cuerpos de terreno que resultaren fraccionados por el paso de vías públicas en los mismos, considerándose éstos como fraccionamientos forzosos, que serán aprobados administrativamente previo informe técnico e informe favorable de la comisión de planificación.
- d) Los lotes que se desmembraren exclusivamente para proyectos unifamiliares de vivienda de interés

ZONA	DENOMINACION	LOTE MINIMO
1	TRATAMIENTO INDUSTRIAL	2000 m <sup>2</sup>
2	REPOBLAMIENTO FORESTAL Y AGRO-SILVO-PASTORIL	1 Ha
3	AGRO-FORESTAL Y SILVO-PASTORIL	1 Ha
4	DESARROLLO GANADERO	1 Ha
5	DESARROLLO AGRICOLA GANADERO CON RIEGO	1 Ha
6	DESARROLLO AGRICOLA GANADERO SIN RIEGO	1 Ha

social ejecutados por el Estado, tendrá una área mínima de 90 metros cuadrados en el sector rural y alrededores de crecimiento; y en el caso de las zonas de expansión urbana y zonas consolidadas se sujetarán a las áreas mínimas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

En las zonas 2, 3, 4, 5, 6 son zonas para una eventualidad de alguna construcción que pueda darse y tendrá los siguientes factores:

COS PLANTA BAJA: 2%  
 CUS TOTAL: 4%  
 Altura de edificación: 2 pisos

- c) En cuanto a la zonificación destinada para la urbanización, dentro de la zona rural, en lo referente al lote mínimo se considerará lo establecido en el artículo 32 CUADROS DE RETIROS Y LOTES MINIMOS AREA RURAL.

**Art. 49.- Normas Generales para Urbanización, Fraccionamientos, Donación, Particiones Judiciales y Extrajudiciales.-**

- a) Los proyectos de fraccionamiento deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidos por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos de ser el caso.

- b) A fin de garantizar adecuadas condiciones de división o parcelación de los terrenos del cantón Biblián, todos los proyectos que se presenten para su aprobación, se sujetarán a las Normas de Arquitectura.
- c) En los lotes divididos, donados, urbanizados, fraccionados, que sean vendidos por los propietarios o urbanizadores, no podrán ser autorizada la construcción de ninguna edificación mientras no estén terminadas y entregadas provisionalmente las obras de infraestructura de acuerdo al caso de que se trate.

**Art. 50.- Requisitos Generales para Urbanización, Fraccionamiento, Donación, Particiones Judiciales y Extrajudicial.-**

**a) Requisitos de localización.-**

1. El terreno a parcelarse debe estar localizado dentro de las áreas consideradas como Urbanizables o Urbanizables con restricciones, contenidas en la presente Ordenanza y otras que se elaboren para el efecto.
2. El terreno debe contar con un acceso directo mediante una vía pública existente o en proyecto.
3. Debe estar localizado en un sitio que tenga acceso a la provisión de los servicios públicos de infraestructura básica.
4. Debe estar convenientemente separado de las áreas de riesgo: Deslizamientos, Zonas pantanosas, de Rellenos y depósitos de basura y excretas. Las distancias mínimas para estos casos serán de 25,00 m desde el borde final de la zona afectada, o en su defecto lo que determinen los estudios que se realicen para las zonas afectadas.
5. **Márgenes de Protección de Ríos, Quebradas.-** De conformidad a lo establecido en el literal d) del artículo

417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, previo a la obtención del Informe de línea de fábrica Urbana / Rural de los predios contiguos a ríos y quebradas, la Dirección de Planificación, en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a esta ordenanza, determinará la extensión y límites de los bienes municipales de uso público, colindantes al predio para el cual se pretende dicha línea de fábrica, considerando:

- Debe estar separado del borde superior del río por una distancia de 30 metros, de conformidad al plano de Márgenes de Protección del Río aprobado por el Concejo. Para el área rural se permitirá una fluctuación de más/menos 10%, de acuerdo a las condiciones físicas existentes y a la conformación del tramo del sector.
- Debe estar separado del eje de la quebrada por una distancia de 15 metros.
- Debe estar separado de los ejes de quebradas embauladas o canalizadas por una distancia de 7,5 metros y de canales de riego por una distancia de 1,5 metros del eje.
- Se prohíbe que personas naturales o jurídicas puedan realizar el embaulado de ríos, quebradas, acequias o cualquier curso de agua.

**b) Requisitos Físicos.-**

1. Cuando exista incertidumbre sobre las características geológicas y de resistencia mecánica del suelo, previo a la parcelación debe presentarse un estudio técnico que sustente la pertinencia de la aprobación. Hasta cuando se disponga del Estudio de



Zonificación Geológica del área Urbana del Cantón.

2. No debe tener una pendiente mayor de 45%.
3. Los lotes tendrán un trazado hacia las vías públicas existentes.

**c) Requisitos Complementarios.-**

1. Debe estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana de conformidad con las disposiciones de las Leyes Sanitarias y de las autoridades competentes.
2. Debe estar debidamente separado en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, etc. El beneficiario presentará a Control Urbano el informe de las instituciones administrativas propietarias de las instalaciones, en las que se determinará las condiciones de separación o protección.
3. Debe contar con la posibilidad de proveerse de los servicios de infraestructura básica públicos o comunales existentes o de ser el caso asegurar la provisión de estos mediante los trabajos necesarios.

**d) Requisitos para División de Lotes.-**

1. Los lotes de terreno de una Urbanización, Fraccionamiento, Donación, Partición Judicial o Extrajudicial tendrán un trazado hacia las vías públicas.

2. En el caso de presentarse para división un terreno con edificaciones construidas, estas podrán ser admitidas como parte de los predios resultantes.
3. El frente mínimo de los lotes de las nuevas urbanizaciones no podrá ser menores a los establecidos, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Urbano.
4. Para predios a fraccionarse, en función de la zona donde se encuentre ubicado, si por efecto del área y/o el frente del mismo, no se pudiere acatar lo establecido en la presente ordenanza, se aceptará con la propuesta arquitectónica justificada y debidamente motivada, la posibilidad de fraccionamientos en **dos** lotes que cumplan al menos uno de los condicionantes, es decir el frente mínimo o el área mínima, y el otro se ajustará a lo que predomina en el sector.

**e) Requisitos para Áreas de Cesión destinadas a Áreas Verdes y Equipamiento Comunal.-**

1. Toda subdivisión de ser el caso incluirá áreas para zonas verdes y espacios para equipamiento comunal, equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie útil del predio a subdividirse. Estas áreas deberán ser entregadas al GAD Municipal según lo estipula la ley pertinente.

Los propietarios de terrenos destinados a dividir o urbanizar, subdividir o fraccionar, deben entregar, sin costo y por una sola vez, al GAD Municipal, un área equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie

- útil del terreno, de tal porcentaje se destinará el cincuenta por ciento (50%) para área verde y cincuenta por ciento (50%) para área comunal.
2. Cuando superen el 30 % de pendiente se considerará terrenos no útiles para área de cesión.
  3. En ningún caso la entrega de la sumatoria de áreas verdes, equipamientos comunales y de vías deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35 %) de la propiedad, conforme lo establecido en el COOTAD.
  4. El área útil se especifica como espacios susceptibles a ser utilizados para implantación física de un bien comunitario, no pudiendo ser las áreas afectadas por: Vías, líneas de alta tensión, riberas de ríos y quebradas, zonas susceptibles de inundación, inestabilidad, u otro condicionamiento que este dentro de los parámetros anotados.
  5. Las áreas Destinadas al Equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas a la Municipalidad, de acuerdo al proyecto aprobado.
  6. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni compra-venta a particulares.
  7. Cuando la totalidad del predio a subdividirse tenga una cabida inferior a los mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>) estará exento de entregar el quince por ciento (15 %) de terreno para áreas verdes y comunales en este caso el porcentaje se compensará con

el pago en dinero según el avalúo catastral.

8. En fraccionamientos destinados a viviendas de interés social, a favor de grupos vulnerables, por una sola vez para el caso de donaciones, estarán exentos de entregar el quince por ciento (15%) de terreno para áreas verdes y comunales, siempre que se ajusten a los requerimientos técnicos exigidos en la presente ordenanza.
9. En fraccionamientos de predios para donaciones destinadas a equipamientos de uso comunitario, entre instituciones del sector público, por una sola vez, estarán exentos de entregar el quince por ciento (15%) de terreno para áreas verdes y comunales, siempre que se ajusten a los requerimientos técnicos exigidos en la presente ordenanza.

**Art. 51.- Requisitos particulares para todo tipo de Urbanizaciones.-**

- a) En toda urbanización que se planifique o proponga vías internas, el propietario deberá realizar todos los estudios y construirá las redes de infraestructura (Agua potable, alcantarillado, aceras, apertura y pavimentación de vías flexible o rígida, energía eléctrica y telefónica).
- b) Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre vialidad, redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos que establezcan los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos.
- c) Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la municipalidad las redes y obras de infraestructura

mediante actas de Entrega-Recepción de las obras.

- d) Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura quedarán hipotecados los lotes que cubran el valor de las obras de acuerdo a los avalúos municipales, con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la propiedad.
- e) Control Urbano determinará los lotes que quedarán prendados en concepto de garantía hipotecaria de las obras a ejecutarse, en base al presupuesto de las obras de infraestructura a realizarse, las mismas que quedarán contenidos en la minuta respectiva. Para la cancelación de los lotes prendados que garantiza la ejecución de las obras de urbanización producto de fraccionamiento, se procederá previamente a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del GAD Municipal, (Comisión de Recepción de obras), y de la Empresa Eléctrica, Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado y CNT.
- f) Si no se ejecutaren las obras en el plazo previsto y no se hubiere ampliado justificadamente el plazo de entrega por parte del Concejo, previo informe de la Sección de Fiscalización de la Municipalidad o quien hiciere sus veces, se podrá ejecutar la hipoteca y con el producto de los bienes rematados, continuar la ejecución de las obras pendientes, sin perjuicio de suspender la autorización, de conformidad con lo previsto en la presente Ordenanza.
- g) La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el

cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- h) Las garantías otorgadas por el urbanizador, deberán mantenerse vigentes hasta la entrega recepción definitiva de las obras a la Municipalidad.
- i) La Sección de Fiscalización o quien hiciere sus veces realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de infraestructura en las urbanizaciones aprobadas.

**Art. 52.- Requisitos particulares para Urbanizaciones de Vivienda de Interés Social e Interés Social de Desarrollo Progresivo.-**

- a) Se consideran urbanizaciones de interés social, y de Interés Social de Desarrollo Progresivo, las promovidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), el Ministerio de Bienestar Social o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda, ONGs), que previamente hayan sido aprobados por estos organismos, y la aceptación del GAD Municipal del Cantón Biblián, mediante resolución del Concejo Cantonal.
- b) La urbanización de interés social de desarrollo progresivo es aquella que se promoverá para una organización legalmente constituida la que evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de seis años, conforme al Artículo 53 de la presente Ordenanza.
- c) Las obras de infraestructura en urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo podrán ser realizadas gradualmente por etapas y entregadas a la Municipalidad de Biblián por etapas concluidas o en su

totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de hasta un 80% de los títulos de propiedad para estos casos.

**Art. 53.- Etapas de las urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo**

El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:

- a) **ETAPA 1.- Implantación:** en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado (de ser el caso);
- b) **ETAPA 2.- Conformación:** en un plazo máximo de cuatro años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, matriz de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas.
- c) **ETAPA 3.- Consolidación,** en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, telefónica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas instituciones.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados el 20% de los lotes, con capacidad de aceptación de segunda hipoteca, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad.

**Art. 54.- Requisitos particulares para Fraccionamientos y Donaciones entre Vivos.-**

- a) Las fraccionamientos y Donaciones entre vivos, se realizarán siempre y cuando exista la vía que cumpla con los requerimientos de planificación y que de frente hacia los lotes. El ancho mínimo de las vías serán los establecidos de acuerdo a la

jerarquización y categorización vial dentro del PDYOT.

- b) Para el caso de Donaciones Entre Vivos, por una sola vez se podrá donar un solo predio del área total existente a cualesquier persona natural o jurídica, presentando un croquis de donación cuya área se regirá de acuerdo a los condicionantes de la zona de planificación en la que se encuentre a nivel urbano y parroquial, siempre y cuando tenga frente a una vía existente, previo informe favorable de Control Urbano. Para posteriores donaciones en el mismo predio total, obligatoriamente deberá proceder a realizar el proyecto de urbanización completo.
- c) En los proyectos de fraccionamiento y donación para la aprobación de los planos y permisos de construcción, deberán sujetarse mínimo a las disposiciones sobre redes de agua potable y alcantarillado establecidas para el efecto, en el área de cobertura de la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado. En caso de no existir estos servicios en la vía, el proyecto de parcelación será aprobado pero no se realizará la aprobación de planos ni se concederá el permiso de construcción en los lotes, si es que las vías que dan a los frentes de los mismos no cuenten con obras de infraestructura hidrosanitaria, o se planteen soluciones técnicas alternativas.

**Art. 55.- Requisitos particulares para Particiones Judiciales y Extrajudiciales.-**

En los casos de Partición Judicial y Extrajudicial, las características de reglamentación se acogerán a las siguientes disposiciones:

- a) Cuando se traten de copropietarios de terrenos adquiridos mediante escritura pública para dos o más propietarios, la parcelación del suelo deberá acogerse a las disposiciones generales de la presente Ordenanza,

y a las disposiciones particulares de las Urbanizaciones.

- b) Cuando se traten de Partición Judicial o Extrajudicial entre herederos, la división del suelo deberá tener como mínimo acceso al predio; se permitirá la división del terreno hasta un frente mínimo de 7,00 m, y una área mínima de 105,00 m<sup>2</sup>. Se deberá tener en cuenta que, para la aplicación de esta norma mínima, en la partición cada heredero dispondrá de un solo lote por predio. Se podrá dejar máximo un lote como comunitario.

## CAPÍTULO IV

### DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL

#### SECCIÓN I

##### CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 56.- Diseño y emplazamiento de las edificaciones.-** El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente, y por lo tanto respetaran la presencia de cursos de agua, vistas y otros elementos paisajísticos.

**Art. 57.- Emplazamiento de equipamientos.-** El equipamiento en general solo podrá implantarse en áreas de desarrollo que permita el emplazamiento previo estudio de impacto, cuando se acredite la necesidad de su ubicación y cumpla con todos los requisitos impuestos por la autoridad competente.

**Art. 58.- Usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.-** Mantendrán el área mínima de parcela establecida para cada categoría.

Deberá adecuarse al paisaje con materiales propios de la zona a fin de reducir al máximo el impacto en el paisaje.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como las

conexiones con las redes existentes y la incidencia que supongan en su capacidad y funcionamiento.

Se prohíbe la implantación de usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares, en las categorías de ordenación pertenecientes a los niveles de uso de conservación y recuperación.

**Art. 59.- Redes.-** Para las redes de alta tensión de energía eléctrica se dejará una banda libre de edificaciones de hasta 30m de ancho en función de la potencia de la línea eléctrica según la legislación vigente.

**Art. 60.- Tolerancia.-** Todas las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán un rango de tolerancia de 10%, a excepción de los retiros.

#### SECCIÓN II

##### EMPLAZAMIENTO DE INSTALACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS

**Art. 61.- Aprobación de informes.-** Para toda construcción a implantarse en el área rural del cantón deberá sujetarse a las normativas expuestas para cada categoría de ordenación y la aprobación por el departamento correspondiente del G.A.D. Municipal.

**Art. 62.- Construcción en lotes de áreas menores.-** En los lotes ya existentes con anterioridad a la expedición de esta Ordenanza, que tuvieren áreas menores a la mínima establecida, se podrán construir de acuerdo a lo establecido para este caso en la ordenanza de control de edificaciones, siempre y cuando el terreno tenga frente a una vía o camino vecinal.

**Art. 63.- Fraccionamientos por sucesión por causa de muerte.-** En las áreas de conservación, preservación y de producción, en las parcelas que se efectúen fraccionamientos por motivos de herencias o legados, luego de la vigencia de esta ordenanza, se deberá mantener el uso y el tamaño de la parcela original a fin de garantizar la conservación, preservación y producción de ésta, los herederos pasarán a

ser copropietarios de la propiedad manteniendo el lote original, en el caso de predios que se encuentran fuera de estas áreas, deberán presentar el plano respectivo con la respectiva minuta y esta debe indicar que el predio es de herederos.

Los predios que se presentaren para fraccionamientos o particiones que se encontraren fuera de los bosques y áreas protectoras deberán ser aprobados por el G.A.D de acuerdo con las áreas establecidas para cada sector o zona.

## **TÍTULO I: NORMATIVA GENERAL**

### **DE LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**

#### **CAPÍTULO I**

##### **SECCIÓN I**

#### **DE LA PROTECCIÓN DEL SUELO**

**Art. 64.- De la protección del suelo.-** Para evitar erosiones y deslizamientos se deberá controlar la tala indiscriminada y verificar los permisos respectivos de autoridad competente, en caso de no tener el causante realizar la denuncia respectiva al Ministerio del Ambiente.

En suelos degradados por la erosión y con pendientes mayores al 30%, deberá propender la conservación, mantener la capa vegetal y proteger los cultivos leñosos, por lo tanto en estos suelos no se aceptará construcciones, ni podrán realizarse actividades agro-productivas que pongan en peligro la estabilidad de estos suelos.

Deberá repoblarse estos suelos con especies ecológicas y paisajísticamente compatibles (árboles frutales), entre otras especies, en lo posible deberán mantener los canales de agua originales, o en su efecto suplir los originales, desde el eje de estos canales deberán respetarse 1.5m a cada lado como protección del suelo.

#### **SECCIÓN II**

### **RECURSOS HÍDRICOS**

**Art. 65.- De la protección de recursos hídricos-** Siendo que en nuestro Cantón hay humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua, se deberá observar lo siguiente:

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley, en referencia a la protección de los recursos hídricos, en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo no racional del mismo.

El abastecimiento y suministro de agua a la población y/o sistemas de riego, deberán ser planificados por los organismos correspondientes, y deberán contar con estudios de impacto ambiental, aprobados por los organismos competentes. Asimismo, deberán contar con las autorizaciones pertinentes de conformidad con la normativa legal vigente.

El agua a más de ser un recurso natural, es un derecho humano fundamental, por lo tanto ninguna persona, por ningún motivo, puede ser excluida del derecho de acceso y uso de este recurso.

Se prohíbe la ocupación de márgenes de protección de cursos de agua, con instalaciones de construcciones permanentes o temporales, así como la extracción de materiales pétreos, excepto los autorizados por autoridad competente

Se conservará la vegetación de ribera de los cursos de agua, no se permitirá el cambio de uso de suelo en estas áreas, de arbustivas a cultivos.

**Art. 66.- Vertidos.-** En lo referente a vertidos, deberán observarse las siguientes disposiciones:

En las áreas urbanas y rurales se prohíbe la evacuación de aguas servidas a cursos de agua. En las áreas rurales se fomentará la aplicación de sistemas de pozos sépticos o biodigestores.

Para la autorización de cualquier actividad que pudiere generar vertidos de cualquier

naturaleza, se deberá exigir el estudio de tratamiento que deba darse a los mismos con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. La calidad del agua que resulte del tratamiento deberá ajustarse a los límites establecidos en la normativa ambiental y técnica, de carácter nacional o local, vigente.

**Art. 67.- Racionalización del aprovechamiento de los recursos hídricos.-** Sin perjuicio de lo determinado por organismos competentes, el uso racional de los recursos hídricos debe buscar la satisfacción de la demanda de agua en cantidad y calidad para los distintos usos presentes en el territorio cantonal, compatibilizando los diversos usos entre sí, sin amenazar la conservación y regeneración de los ecosistemas vinculados al agua. Para ello el organismo competente deberá realizar un plan especial de distribución y aprovechamiento del agua observando lo siguiente:

Contar por medio de SENAGUA un catastro actualizado y depurado de las concesiones de agua

Se dará prioridad a los sistemas de agua para consumo humano y riego.

Para garantizar el abastecimiento se deberá aprovechar las fuentes de fácil accesibilidad.

Con el objeto de evitar la pérdida y el desperdicio del agua será prioritario el mejoramiento de las redes de distribución de los sistemas de agua potable y adoptar sistemas más eficientes para riego.

Proteger las fuentes de captación, declarando de utilidad pública los terrenos que se encuentran próximos y que son utilizados por propietarios a la agricultura y ganadería, con la finalidad de garantizar agua de calidad para el consumo humano.

### SECCIÓN III

#### DE LA CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN

**Art. 68.- Conservación Ecológica.-**Deberá observarse las siguientes disposiciones:

Evitar la desaparición de bosques y capas vegetales, ya que los mismos son utilizados por la fauna como hábitat y alimentación.

Fomentar la restauración de bosques en las riberas de los cauces de agua.

Evaluar los impactos ambientales de planes y proyectos que deberán fomentar los efectos positivos y la minimización de los negativos

### SECCIÓN IV

#### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

**Art. 69.-** En lo referente a la protección del patrimonio cultural tangible e intangible, deberá observarse las siguientes disposiciones:

Se considera como patrimonio cultural tangible aquellas áreas identificadas en las que en el PDYOT, con base en la información proporcionada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural - INPC y las que se pudieren determinarse en el futuro.

Se impulsarán estudios y planes de manejo sobre las áreas de patrimonio cultural que no dispongan de estos instrumentos de gestión.

Para las actuaciones en estas áreas se deberá crear ordenanzas y normativas.

### CAPÍTULO II

#### DE LA REGULACIÓN DE USO Y ACTIVIDADES ANTRÓPICAS

##### SECCIÓN I

#### ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

**Art. 70.-** En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

- a) Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 50% y áreas de alto valor ecológico.
- b) Se propiciará el sistema agro forestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 30% al 50%.
- c) Se emprenderá acciones para el mejoramiento de infraestructuras

agrícolas existentes, principalmente de la red vial cantonal, con el propósito de que los productores y productoras puedan movilizar sus productos de forma efectiva a los lugares de expendio.

- d) Se fomentará una producción agrícola que beneficie la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.
- e) Las construcciones para el desarrollo de actividades agrícolas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

## **SECCIÓN II**

### **ACTIVIDADES GANADERAS**

**Art. 71.-** En lo referente a las actividades ganaderas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Se fomentará el uso de sistemas de depuración de vertidos de las instalaciones ganaderas y aprovechamiento de los residuos generados por éstas para la obtención de abono orgánico y biogás. Estas actividades deberán contar con un adecuado tratamiento y disposición de eyecciones sólidas y líquidas.
- b) Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes mayores al 50%, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico como: áreas de bosque y chaparros con especies nativas y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.
- c) Las construcciones para el desarrollo de actividades ganaderas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

## **SECCIÓN III**

### **ACTIVIDADES MANUFACTURERAS Y ARTESANALES**

**Art. 72.-** En lo referente a actividades, manufactureras y artesanales, se deberá observar las siguientes disposiciones:

- a) En general, no se permitirá actividades, manufactureras y artesanales en las áreas protegidas y áreas de valor ecológico y en sus zonas de amortiguamiento.
- b) Las actividades, manufactureras y artesanales deben desarrollar prácticas limpias, así como sistemas de tratamiento necesarios para impedir o disminuir las afecciones al medio circundante. Deberán observar las normas técnicas TULAS pertinentes o de aquellas que, en el futuro, las reemplazaren

## **SECCIÓN IV**

### **ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS**

**Art. 73.-** Sin perjuicio de las autorizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas y recreativas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Se fomentará el aprovechamiento eco turístico de las áreas de alto valor ecológico y áreas de producción primaria de manera sostenible, para lo cual se deberán elaborar planes de manejo, que permitan dimensionar el tipo de actividades así como determinar la capacidad de carga turística que pudieren soportar.
- b) En áreas urbanas y no urbanas, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas o recreativas deberá ser autorizada por los organismos competentes.
- c) Se deberá impulsar la rehabilitación o restauración de edificaciones preexistentes para el alojamiento de turistas o actividades destinadas al turismo en el área urbana y rural



- d) En las áreas protegidas las actividades turísticas así como la construcción de instalaciones destinadas para este fin deberán acatar lo que se disponga en los respectivos planes de manejo.
- e) En todos los casos deberá garantizarse que la afluencia de turistas no suponga impactos negativos a los recursos naturales y culturales, debiendo contar con todos los servicios indispensables como accesibilidad, agua para consumo humano, eliminación y depuración de todo tipo de residuos y vertidos.

2. En las actuaciones de ampliación, construcción o mejora de vías deberán incluirse planes de manejo ambiental para garantizar la movilidad de la fauna silvestre, principalmente en el cruce de ríos, quebradas y bosques.
3. La apertura de vías o caminos deberá ser autorizada por los organismos competentes, para lo cual se deberán presentar estudios que justifiquen su apertura, así como el trazado más favorable para el ambiente.

## SECCIÓN V

### INFRAESTRUCTURA BÁSICA DEL TERRITORIO

**Art. 74.- Definición y caracterización.-** Se consideran infraestructuras básicas del territorio aquellas que permiten la accesibilidad, satisfacción de las necesidades básicas de la población, su relacionamiento y movilidad a los diferentes centros poblacionales, aquellas que permiten el desarrollo de las actividades económicas; permite la comunicación local, provincial, nacional, las que permite el suministro de servicios básicos a la población (agua, electricidad, productos energéticos) y las que permite la gestión de desechos tanto sólidos como líquidos (sistemas de aguas servidas, plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios).

**Art. 75.- Vías y caminos.-** En lo referente a vías y caminos, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. En las áreas definidas de conservación debe evitarse la apertura de vías y caminos a excepción de las que se determinen como estrictamente necesarias para la gestión del lugar. Para la apertura de estas nuevas vías se realizarán estudios técnicos que garanticen una mínima afección al ambiente y deberán ser aprobados por la autoridad competente.

### Art. 76.- Parágrafo 1: De los anchos viales

Se deberá rescatar la vía de la línea férrea, dejando los retiros establecidos por Ferrocarril, veinte y cinco metros desde el eje de la línea férrea en el área rural y siete metros desde el eje de la línea férrea en el área urbana.

Por la red vial propuesta

Se establecerán caminos vecinales de cuatro metros como mínimo.

De acuerdo a la categorización vial establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establecen los anchos viales:wz9

Vías de primer orden tendrán una calzada de 8m con aceras de 1.6m a cada lado, este ancho vial dependerá de topografía, y otros parámetros.

Vías de segundo orden tendrán un ancho de calzada de 6m y cunetas de 0.80m a cada lado, no incluye acera.

Vías de tercer y cuarto orden tendrán una calzada de 5.40m y cunetas de 0.80m a cada lado, no incluye acera.

Estas vías están clasificadas de acuerdo a los mapas establecidos dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**Art. 77.- Telecomunicaciones.-** En lo referente a telecomunicaciones, deberá observarse las siguientes disposiciones:

Se debe evitar la instalación de sistemas de telecomunicaciones en áreas definidas de conservación.

La implantación de sistemas de telecomunicaciones como antenas de telefonía celular, repetidoras de radio y televisión, deberá realizarse evitando la afección a la población a su alrededor y

minimizando el impacto paisajístico. Se privilegiará la instalación de estructuras y sistemas compartidos entre dos o más operadores.

**Art. 78.- Energía eléctrica.-** En lo referente al manejo de la energía eléctrica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

Se evitará el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por áreas definidas de protección y por centros poblados a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para el trazado de líneas.

La instalación de tendidos aéreos deberá contar con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de masas boscosas y áreas protegidas.

**Art. 79.- Sistemas de depuración de aguas servidas.-** Se impulsará la ampliación de los sistemas de saneamiento integral de las aguas residuales procedentes de núcleos poblados a fin de aminorar la carga contaminante y posibilitar los procesos ecológicos asociados.

## TÍTULO II

### NORMATIVA PARTICULAR BOSQUE NATURAL

#### CAPÍTULO I:

#### OBJETIVO

**Art. 80.-** El objetivo fundamental es la conservación y recuperación de áreas naturales que posee el cantón, consideradas de especial importancia por sus valores ecológicos, dentro de esta cota se encuentra el Bosque Protector Machángara, Papaloma y Cubilan

#### SECCIÓN I

#### NIVEL DE USO DE PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN

**Art. 81.-** Corresponden a este nivel de uso, los bosques protectores de Machángara, Papaloma y Cubilan, áreas de protección de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas.

Formarán parte de este nivel de uso todos los espacios naturales protegidos y áreas naturales de protección que, en el futuro, fueren establecidos o categorizados como tales

**Art. 82.-** Los usos asignados para este espacio son los siguientes:

**Principal:**

Conservación  
Preservación

**Admitido:**

Reforestación  
Sustitución de especies introducidas por especies nativas  
Restauración de espacios de interés  
Actividades científico culturales

**Prohibido:** Fraccionamientos de acuerdo al Art 471 del COOTAD, y todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones anteriores

**Parágrafo 2º:**

**Áreas de protección de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas**

**Art. 83.-** Se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

**Principal:**

Conservación

**Admitido:**

Restauración de espacios de interés  
Actividades científico culturales  
Pesca deportiva / recreativa

**Prohibido:** Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

**Parágrafo 3º:**

**Áreas de conservación de patrimonio cultural**

**Art. 84.-** Dentro de estas áreas se encuentran las zonas de interés cultural localizadas en el cantón; las que se encuentran registradas, inventariadas y declaradas oficialmente como tales por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – INPC. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

**Principal:**

Conservación  
Restauración de espacios de interés

**Admitido:**

Restauración  
Reforestación  
Actividades Científico Culturales

**Condicionado:**

Conservación activa  
Excursionismo y contemplación  
Turismo comunitario restringido

**Prohibido:** Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

En esta categoría de ordenación se aplicarán los criterios de gestión y protección establecidos por la Ley de Patrimonio Cultural, las normativas y disposiciones que se emitan para su salvaguarda, recuperación y puesta en valor.

**SECCIÓN II****NIVEL DE USO DE RECUPERACIÓN****Parágrafo 1º:****Áreas de recuperación eco sistémica:  
áreas de recuperación ambiental**

**Art. 85.-** Son todos los territorios que se encuentran en pendientes sobre el 50% y que actualmente están siendo ocupadas por actividades agrícolas, pecuarias y de vivienda. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

**Principal:**

Mejora ambiental

**Admitido:**

Conservación estricta

**Condicionado:**

Restauración de espacios de interés  
Actividades científico culturales

**Prohibido:** Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

**Parágrafo 2º:****Áreas de aprovechamiento agrícola -  
Áreas de agricultura tradicional**

**Art. 86.-** Están constituidas por terrenos de mayor vocación agrícola, que utilizan los sistemas de cultivos propios del lugar. Estas

áreas se ubican en pendientes menores al 50%. Las unidades ambientales que se encuentran dentro de esta categoría son mosaicos de cultivos y pastos. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

**Principal:**

Agricultura  
Transformaciones de regadío

**Admitido:**

Vivienda unifamiliar  
Conservación  
Mejora ambiental  
Actividades científico culturales  
Excursionismo y contemplación  
Camping

Turismo comunitario restringido  
Actividades productivas sostenibles  
Manejo de potreros y pastoreo  
Uso forestal de protección  
Huertos familiares  
Fincas Integrales

**Condicionado:**

Servicios de transporte y comunicación  
Turismo y afines  
Infraestructura  
Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal  
Invernaderos  
Construcciones ligadas a la actividad ganadera  
Crianza industrial de animales menores, depósitos y preparación de abono

**Prohibido:** Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

**Parágrafo 3º:****Áreas de aprovechamiento ganadero -  
Áreas de ganadería empresarial**

**Art. 87.-** Esta categoría se refiere a los territorios localizados mayoritariamente en las parroquias de Nazón, Jerusalén y Biblián y que se encuentran en pendientes comprendidas entre 0-25%, Incluyen las unidades ambientales principalmente de pastos.

**Principal:**

Ganadería  
Aprovechamientos ganaderos intensivos  
Transformaciones de regadío

**Admitido:**

Vivienda unifamiliar

Conservación  
 Mejora ambiental  
 Restauración de espacios de interés  
 Actividades científico culturales  
 Excursionismo y contemplación  
 Camping  
 Turismo comunitario restringido  
 Deportes ecuestres  
 Prácticas relacionadas con actividades agrícolas  
 Uso forestal  
 Huertos familiares

**Condicionado:**

Servicios de transporte y comunicación  
 Turismo y afines  
 Infraestructura  
 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor  
 Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas  
 Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal  
 Construcciones relacionadas con la explotación agrícola  
 Invernaderos  
 Crianza industrial de animales menores, depósitos y preparación de abono

**Prohibido:** Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

**Parágrafo 4****Art. 88.- Áreas de sistemas agroforestales y cultivos****Principal:**

Uso forestal de protección

**Admitido:**

Preservación estricta  
 Conservación  
 Mejora ambiental  
 Restauración de espacios de interés  
 Actividades científico culturales  
 Excursiones y contemplación  
 Camping  
 Turismo comunitario restringido

**Condicionado:**

Vivienda Unifamiliar  
 Uso forestal productor  
 Construcciones para animales menores  
 Construcciones para lombricultura

**Prohibido:** Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

**Art. 89.-** Las márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos y lagunas no podrán ser fraccionadas ni urbanizados.

**DISPOSICIONES GENERALES REVISIÓN Y MODIFICACIONES.**

**Art. 1.-** Las reformas a esta ordenanza deben contar con el dictamen de la dirección de planificación, a través del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, y comisión de planificación basado en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre las previsiones y determinaciones de la planificación urbana.

Para los casos específicos de la Estructura Vial propuesta así como del Equipamiento Urbano, se consideran planos de orientación técnica que estarán sujetos a revisión permanente en unos casos de la Comisión Planificación y en otros del propio Concejo Municipal de acuerdo al grado de envergadura de los proyectos, requerirán o no la aprobación del mismo.

**Art. 2.-** Quedan derogadas las Ordenanzas que se opongan a la presente.

**Art. 3.-** La presente Ordenanza Sustitutiva entrará en vigencia luego de su aprobación por parte del Concejo Municipal y su publicación y promulgación, conforme lo dispone la Ley.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Biblián, a los dos días del mes de septiembre de dos mil quince.

Econ. Guillermo Espinoza Sánchez.  
**ALCALDE DE BIBLIÁN**

Abg. Angel Sigüencia Sacoto.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Certifico que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN BIBLIÁN** fue conocida, debatida y aprobada, en primero y segundo debate, en dos

sesiones una extraordinaria de fecha 31 de agosto y una de ordinaria de fecha 02 septiembre de 2015; la misma que es enviada al señor Alcalde Econ. Guillermo Espinoza Sánchez, para su sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Biblián, 03 de septiembre de 2015

Abg. Angel Sigüencia Sacoto  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**ECONOMISTA GUILLERMO ESPINOZA SÁNCHEZ, ALCALDE DE BIBLIÁN**

De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, esta Alcaldía **SANCIONA** la presente Ordenanza Municipal, y dispone su publicación conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.- Biblián, 03 de septiembre de 2015.

**EJECÚTESE**

Econ. Guillermo Espinoza Sánchez  
**ALCALDE DE BIBLIÁN**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Econ. Guillermo Espinoza Sánchez, Alcalde de Biblián a los tres días del mes de septiembre de dos mil quince.

Abg. Angel Sigüencia Sacoto  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**