



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 III – BIBLIÁN, MIÉRCOLES 27 DE ABRIL DE 2016 – NUMERO 02

ÍNDICE:

Ordenanza	Página
REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN BIBLIÁN.....	1

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN
BIBLIÁN.**

CONSIDERANDO:

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; "*a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;*" 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, 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 agropecuaria 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, con fecha 14 de marzo de 2016, en el Suplemento de Registro Oficial Nro. 711 se publica la Ley Orgánica de Tierras Ancestrales que establece reformas en cuanto a la división del suelo para fraccionamiento y reestructuración urbana y rural.

Que, en Sesión Extraordinaria de fecha 8 de abril de 2016, el Concejo Municipal aprobó los “Estudios de Actualización del Plan de Actuación Urbana de la Zona Central del cantón Biblián” cuyas disposiciones implican reformas en materia urbanística en lo que se refiere a uso y ocupación del suelo urbano

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

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

Art. 1.- En el CAPÍTULO II, USOS DEL SUELO, SECCIÓN I, CLASIFICACIÓN DEL SUELO, Art. 12.- Definición.-, inclúyase el inciso siguiente: “De no contemplar la normativa ciertas actividades, tanto en el área Urbana como en el área Rural, debido al impacto que éstas generen, para su autorización se requerirá del informe del Técnico Ambiental Municipal o quien hiciere sus veces.”

Art. 2.- En el CAPÍTULO II, USOS DEL SUELO, SECCIÓN I, CLASIFICACIÓN DEL SUELO, en el Art. 21, Uso Industrial, Pequeña Industria y Manufacturero.-, inciso segundo, sustitúyase la frase “obtener el permiso o la licencia ambiental emitida por el MAE” por

“el informe favorable del Técnico Ambiental del GAD Municipal, o quien hiciere sus veces”, y en el inciso tercero, sustitúyase el texto “será determinada por la Dirección de Planificación de acuerdo a la categorización del SUIA. 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” por lo siguiente “determinada por la Dirección de Planificación, para su implementación de acuerdo a su categorización requerirá del informe favorable del Técnico Ambiental del GAD Municipal o quien hiciere sus veces, quien direccionara el tipo de permiso que se deberá tramitar ante la entidad competente, para que luego de los informes favorables, se emitan los respectivos permisos”.

Art. 3.- En el CAPÍTULO II, USOS DEL SUELO, SECCIÓN I, CLASIFICACIÓN DEL SUELO, Art. 27, Usos específicos en suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial, numeral 1, Protección de áreas naturales, en el literal c), suprimase la palabra “reservorios”.

Art. 4.- En la SECCIÓN II, ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO, en el Art. 28, en el primer inciso sustitúyase la frase “Urbano de Biblián”, por la frase “de Actuación Urbanística de la Zona Central del Cantón Biblián”; y reemplácese el CUADRO DE USOS DE SUELO URBANOS Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD ZONAS Y CORREDORES COMERCIALES por el siguiente:

ZONA 01. SECTORES 1 – 2 – 3 – 5		
USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
<p>RESIDENCIAL Vivienda de baja, media y alta densidad</p> <p>COMERCIAL Y SERVICIOS Abarrotes, tienda de barrio, bazares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes, heladerías, micro-mercados, Papelerías.</p> <p>Bancos, cooperativas, financieras, agencia de viajes, farmacias, Oficinas profesionales, laboratorios médicos y dentales.</p> <p>Peluquerías, sastrerías, salones de belleza, zapaterías, artesanías, artículos de jardinería, galerías de arte, fotografía, decoración, deportivos y de oficina. Estaciones radiales y de televisión</p> <p>Almacenes de telas, tapicerías, mueblerías, electrodomésticos, lavadoras de ropa, jugueterías, instrumentos musicales, joyerías, relojerías, ópticas, almacenes de ropa, calzado, repuestos automotrices sin taller, venta de llantas, pinturas, vidrierías, venta de vehículos.</p> <p>Residenciales, pensiones, hostales, hosterías y hoteles. Centros de juegos, billares, bolos, cines, teatros, casinos.</p> <p>EQUIPAMIENTO SOCIAL Centros de capacitación, escuelas taller, sedes universitarias y sociales, centros culturales, auditorios, bibliotecas, museos.</p> <p>Albergues, guarderías, orfanatos, asilo de ancianos, funerarias y salas de velaciones.</p> <p>EQUIPAMIENTOS PUBLICOS. Vigilancia de policía, estación de bomberos, correos y telefonías.</p> <p>Alcaldía, oficinas municipales y públicas, Oficinas estatales y religiosas.</p> <p>Estaciones de taxis, camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, servicios higiénicos.</p> <p>Parques barriales, plazas, canchas deportivas, gimnasios.</p>	<p>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <p>Bares, karaokes y discotecas que controlen emisiones y se localizan a no menos de 300m de bibliotecas, museos y otros servicios culturales, de salud, asistencia social y centros educativos.</p> <p>Centros de educación inicial, preescolares, escuelas colegios unidades educativas</p> <p>Clínicas hospitales, especialidades</p> <p>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</p> <p>Ferreterías pequeñas que no superen los 100m²</p> <p>Talleres de mecánica industrial y hojalatería, que no den a vías de primer orden ni corredores, en áreas no mayores a 100 m²</p> <p>Venta y alquiler de maquinaria liviana y equipos en general, en áreas no mayores a 100 m²</p>	<p>COMERCIAL Y SERVICIOS.</p> <p>Depósitos de gas y Gasolineras,</p> <p>Lubricadoras, Lavadora de autos, latonerías, vulcanizadoras, Taller automotriz.</p> <p>Depósitos de cemento, maquinaria pesada, bloqueras, depósitos de materiales pétreos,</p> <p>Talleres de ebanistería, Depósitos de madera y aseríos,</p> <p>Áreas de exposición y venta de maquinarias pesadas.</p> <p>Moteles, cabarets, prostíbulos y casas de cita.</p> <p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa.</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>Instalaciones militares, Cuartel de policía, centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.</p> <p>Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, plantas eléctricas, depósitos de desechos, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos y similares.</p> <p>Granjas de producciones agrícola, avícola, piscícola, ganaderas, pecuarias.</p> <p>Explotación forestal y actividad minera.</p> <p>No se puede usar la acera ni la vía pública, como parte de la actividad comercial.</p>

ZONA 01. SECTOR		
USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
<p>RESIDENCIAL Vivienda de baja, media y alta densidad</p> <p>COMERCIAL Y SERVICIOS Abarrotes, tienda de barrio, bazares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes, heladerías, micro-mercados, Papelerías.</p> <p>Bancos, cooperativas, financieras, agencia de viajes, farmacias, Oficinas profesionales, laboratorios médicos y dentales.</p> <p>Peluquerías, sastrerías, salones de belleza, zapaterías, artesanías, artículos de jardinería, galerías de arte, fotografía, decoración, deportivos y de oficina. Estaciones radiales y de televisión</p> <p>Almacenes de telas, tapicerías, mueblerías, electrodomésticos, lavadoras de ropa, jugueterías, instrumentos musicales, joyerías, relojerías, ópticas, almacenes de ropa, calzado, repuestos automotrices sin taller, venta de llantas, pinturas, vidrierías, venta de vehículos.</p> <p>Residenciales, pensiones, hostales, hosterías y hoteles. Centros de juegos, billares, bolos, cines, teatros, casinos.</p> <p>EQUIPAMIENTO SOCIAL Centros de capacitación, escuelas taller, sedes universitarias y sociales, centros culturales, auditorios, bibliotecas, museos.</p> <p>Albergues, guarderías, orfanatos, asilo de ancianos, funerarias y salas de velaciones.</p> <p>EQUIPAMIENTOS PUBLICOS. Vigilancia de policía, estación de bomberos, correos y telefonías.</p> <p>Alcaldía, oficinas municipales y públicas, Oficinas estatales y religiosas.</p> <p>Estaciones de taxis, camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, servicios higiénicos.</p> <p>Parques barriales, plazas, canchas deportivas, gimnasios</p>	<p>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <p>Bares, karaokes y discotecas que controlen emisiones y se localizan a no menos de 300m de bibliotecas, museos y otros servicios culturales, de salud, asistencia social y centros educativos.</p> <p>Centros de educación inicial, preescolares, escuelas colegios unidades educativas</p> <p>Clínicas hospitales, especialidades</p> <p>Bloqueras en áreas no mayores a 200 m2.</p> <p>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</p> <p>Ferreterías medianas y depósitos de cemento, en áreas que no superen los 200m2</p> <p>Talleres de mecánica industrial y hojalatería, que no den a vías de primer orden ni corredores, en áreas no mayores a 100 m2</p> <p>Venta y alquiler de maquinaria liviana y equipos en general, en áreas no mayores a 200 m2</p> <p>Lubricadoras, Lavadora de autos, latonerías, vulcanizadoras, Taller automotriz.</p> <p>Taller de ebanistería en áreas no mayores a 200 m2</p>	<p>COMERCIAL Y SERVICIOS.</p> <p>Distribuidor, centro de acopio y Depósitos de gas. Gasolineras,</p> <p>Maquinaria pesada, depósitos de materiales pétreos,</p> <p>Depósitos de madera y aserríos,</p> <p>Áreas de exposición y venta de maquinarias pesadas.</p> <p>Moteles, cabarets, prostíbulos y casas de cita.</p> <p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa.</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>Instalaciones militares, Cuartel de policía, centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.</p> <p>Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, plantas eléctricas, depósitos de desechos, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos y similares.</p> <p>Granjas de producciones agrícola, avícolas, piscícola, ganaderas, pecuarias.</p> <p>Explotación forestal y actividad minera.</p> <p>No se puede usar la acera ni la vía pública, como parte de la actividad comercial.</p>

ZONA 02. SECTORES 1 y		
USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
<p>RESIDENCIAL</p> <p>Vivienda de baja y media densidad.</p> <p>COMERCIAL Y SERVICIOS</p> <p>Abarrotes, tienda de barrio, bazares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes, heladerías, micro-mercados, Papelerías.</p> <p>Farmacias, Oficinas profesionales, laboratorios médicos y dentales.</p> <p>Peluquerías, sastrerías, salones de belleza, zapaterías, artesanías, artículos de jardinería, decoración, deportivos y de oficina.</p> <p>Lavadoras de ropa, repuestos automotrices con taller, venta de llantas, pinturas, vidrierías.</p> <p>Lubricadoras, Lavadora de autos, latonerías, vulcanizadoras, Taller automotriz y hojalatería. Talleres de mecánica industrial,</p> <p>Ferreterías y depósitos de cemento</p> <p>EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.</p> <p>Vigilancia de policía,</p> <p>Estaciones de taxis, camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, servicios higiénicos.</p> <p>Parques barriales, plazas, canchas deportivas, gimnasios.</p> <p>Almacenes de telas, tapicerías, mueblerías, electrodomésticos, jugueterías, instrumentos musicales, joyerías, relojerías, ópticas, almacenes de ropa, calzado, venta de vehículos.</p>	<p>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <p>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</p>	<p>COMERCIAL Y SERVICIOS.</p> <p>Depósitos de gas y Gasolineras,</p> <p>Maquinaria pesada, Bloqueras, depósitos de materiales pétreos,</p> <p>Talleres de Ebanistería, Depósitos de madera y aserríos, Áreas de exposición y venta de maquinarias pesadas.</p> <p>Moteles, cabarets, prostíbulos y casas de cita. Bares, karaokes y discotecas.</p> <p>Clínicas hospitalares, especialidades</p> <p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa.</p> <p>Centros de educación inicial, preescolares, escuelas colegios unidades educativas</p> <p>Residenciales, pensiones, hostales, hosterías y hoteles. Centros de juegos, billares, bolos, cines, teatros, casinos.</p> <p>EQUIPAMIENTO SOCIAL</p> <p>Centros de capacitación, escuelas taller, sedes universitarias y sociales, centros culturales, auditorios, bibliotecas, museos.</p> <p>Albergues, guarderías, orfanatos, asilo de ancianos, funerarias y salas de velaciones.</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>Instalaciones militares, Cuartel de policía, centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.</p> <p>Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, plantas eléctricas, depósitos de desechos, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos y similares.</p> <p>Granjas de producciones agrícola, avícolas, piscícola, ganaderas, pecuarias.</p> <p>Explotación forestal y actividad minera.</p>

ZONA 02. SECTORES 2 y		
USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
<p>RESIDENCIAL</p> <p>Vivienda de baja, densidad</p> <p>COMERCIAL Y SERVICIOS</p> <p>Tienda de barrio, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes, heladerías, Papelerías.</p> <p>Farmacias, Oficinas profesionales, laboratorios médicos y dentales.</p> <p>Artesanías, galerías de arte, fotografía.</p> <p>Residenciales, hostales,</p> <p>EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.</p> <p>Vigilancia de policía, estación de bomberos y correos.</p> <p>Oficinas municipales y públicas, Oficinas estatales y religiosas.</p> <p>Estaciones de taxis, camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, servicios higiénicos.</p> <p>Parques barriales, plazas, canchas deportivas, gimnasios</p>	<p>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <p>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</p> <p>Ferreterías, en áreas que no superen los 100 m2.</p> <p>Talleres de mecánica industrial, que no den a vías de primer orden ni corredores, en áreas no mayores a 100 m2</p> <p>Talleres de ebanistería, en áreas no mayores a 100 m2</p>	<p>RESIDENCIAL</p> <p>Vivienda de media y alta densidad</p> <p>COMERCIAL Y SERVICIOS.</p> <p>Depósitos de gas y Gasolineras,</p> <p>Lubricadoras, Lavadora de autos, latonerías, vulcanizadoras, Taller automotriz y hojalatería. Depósitos de materiales pétreos, cemento, de madera y aserríos, Taller de ebanistería, Bloqueras. Areas de exposición y venta de maquinarias pesadas.</p> <p>Centros de educación inicial, preescolares, escuelas colegios unidades educativas. Clínicas hospitales, especialidades.</p> <p>Moteles, cabarets, prostíbulos y casas de cita.</p> <p>Bares, karaokes y discotecas</p> <p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa.</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>Instalaciones militares, Cuartel de policía, centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.</p> <p>Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, plantas eléctricas, depósitos de desechos, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos y similares.</p> <p>Granjas de producciones agrícola, avícolas, piscícola, ganaderas, pecuarias. Explotación forestal y actividad minera</p> <p>Peluquerías, sastrerías, salones de belleza, zapaterías, artículos de jardinería, decoración, deportivos y de oficina. Estaciones radiales y de televisión.</p> <p>Almacenes de telas, tapicerías, mueblerías, electrodomésticos, lavadoras de ropa, jugueterías, instrumentos musicales, joyerías, relojerías, ópticas, almacenes de ropa, calzado, repuestos automotrices sin taller, venta de llantas, pinturas, vidrierías, venta de vehículos.</p> <p>Pensiones, hosterías y hoteles. Centros de juegos, billares, bolos, cines, teatros, casinos.</p> <p>EQUIPAMIENTO SOCIAL</p> <p>Centros de capacitación, escuelas taller, sedes universitarias y sociales, centros culturales, auditorios, bibliotecas, museos.</p> <p>Albergues, guarderías, orfanatos, asilo de ancianos, funerarias y salas de velaciones.</p>

ZONA 03. SECTORES 1 - 2 - 3 - 4.		
USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
<p>RESIDENCIAL</p> <p>Vivienda de baja, media y alta densidad</p> <p>COMERCIAL Y SERVICIOS</p> <p>Abarrotes, tienda de barrio, bazares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes, heladerías, micromercados, Papelerías.</p> <p>Bancos, cooperativas, financieras, agencia de viajes, farmacias, Oficinas profesionales, laboratorios médicos y dentales.</p> <p>Peluquerías, sastrerías, salones de belleza, zapaterías, artesanías, artículos de jardinería, galerías de arte, fotografía, decoración, deportivos y de oficina. Estaciones radiales y de televisión</p> <p>Almacenes de telas, tapicerías, mueblerías, electrodomésticos, lavadoras de ropa, jugueterías, instrumentos musicales, joyerías, relojerías, ópticas, almacenes de ropa, calzado, repuestos automotrices sin taller, venta de llantas, pinturas, vidrierías, venta de vehículos.</p> <p>Hoteles. Centros de juegos, billares, bolos, cines, teatros.</p> <p>Depósitos de gas en sector 4.</p> <p>EQUIPAMIENTO SOCIAL</p> <p>Centros de capacitación, escuelas taller, sedes universitarias y sociales, centros culturales, auditorios.</p> <p>Albergues, guarderías, orfanatos, asilo de ancianos,</p> <p>EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.</p> <p>Vigilancia de policía, estación de bomberos, oficinas de agua, energía eléctrica, correos y teléfonos.</p> <p>Oficinas municipales y públicas, Oficinas estatales.</p> <p>Estaciones de taxis, camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos,</p> <p>Parques barriales, plazas, canchas deportivas, gimnasios</p>	<p>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <p>Bares, karaokes y discotecas que controlen emisiones y se localizan a no menos de 300m de bibliotecas, museos y otros servicios culturales, de salud, asistencia social y centros educativos.</p> <p>Centros de educación inicial, preescolares, escuelas colegios unidades educativas, que den a la vía rápida.</p> <p>Clínicas hospitales, especialidades</p> <p>Áreas de exposición y venta de maquinarias pesadas. Que den hacia la vía rápida.</p> <p>Depósitos de materiales pétreos, en áreas no mayores a 200m2.</p> <p>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</p> <p>Ferreterías y depósitos de cemento. En áreas no mayores a 200 m2</p> <p>Talleres de mecánica industrial, Ebanistería en áreas no mayores a 200 m2,</p> <p>Taller Automotriz y hojalatería en áreas no mayores a 200 m2</p>	<p>COMERCIAL Y SERVICIOS.</p> <p>Depósitos de gas en sectores 1, 2 y 3.</p> <p>Gasolineras.</p> <p>Lubricadoras, Lavadora de autos, latonerías, vulcanizadoras. Bloqueras,</p> <p>Depósitos de madera y aserríos,</p> <p>Moteles, cabarets, prostíbulos y casas de cita.</p> <p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa.</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>Instalaciones militares, Cuartel de policía, centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.</p> <p>Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, plantas eléctricas, depósitos de desechos, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos y similares.</p> <p>Granjas de producciones agrícola, avícolas, piscícola, ganaderas, pecuarias.</p> <p>Explotación forestal y actividad minera.</p> <p>Bibliotecas, museos. Funerarias y salas de velaciones.</p>

ZONA 04. SECTORES 1 - 2 - 3 - 4.		
USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
<p>RESIDENCIAL</p> <p>Vivienda de baja, media y alta densidad</p> <p>COMERCIAL Y SERVICIOS</p> <p>Abarrotes, tienda de barrio, bazares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes, heladerías, micro-mercados, Papelerías.</p> <p>Peluquerías, sastrerías, salones de belleza, zapaterías, artesanías, artículos de jardinería, galerías de arte, fotografía, decoración, deportivos y de oficina.</p> <p>Farmacias, Oficinas profesionales, laboratorios médicos y dentales.</p> <p>Almacenes de telas, tapicerías, mueblerías, electrodomésticos, lavadoras de ropa, jugueterías, instrumentos musicales, joyerías, relojerías, ópticas, almacenes de ropa, calzado, repuestos automotrices sin taller, venta de llantas, pinturas, vidrierías, venta de vehículos.</p> <p>Depósitos de gas en sectores 2 y 3.</p> <p>EQUIPAMIENTO SOCIAL</p> <p>Centros de capacitación, escuelas taller, sedes universitarias y sociales, centros culturales, auditorios, bibliotecas, museos.</p> <p>Guarderías y afines.</p> <p>EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.</p> <p>Parques barriales, plazas, canchas deportivas, gimnasios.</p>	<p>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <p>Centros de educación inicial, preescolares, escuelas colegios unidades educativas</p> <p>Clínicas hospitales, especialidades.</p> <p>Ferreterías pequeñas que no superen los 100m2.</p> <p>En un mismo predio combinado con otros usos, se admite:</p>	<p>COMERCIAL Y SERVICIOS.</p> <p>Depósitos de gas en sectores 1 y 4.</p> <p>Bares, karaokes y discotecas</p> <p>Gasolineras, Lubricadoras, Lavadora de autos, latonerías, vulcanizadoras, Taller automotriz.</p> <p>Depósitos de cemento, maquinaria pesada, bloqueras, depósitos de materiales pétreos, Talleres de ebanistería, Depósitos de madera y aserríos, Áreas de exposición y venta de maquinarias pesadas. Taller de mecánica industrial</p> <p>Bancos, cooperativas, financieras, agencia de viajes.</p> <p>Estaciones radiales y de televisión</p> <p>Residenciales, pensiones, hostales, hosterías y hoteles. Centros de juegos, billares, bolos, cines, teatros, casinos, funerarias y salas de velaciones.</p> <p>Moteles, cabarets, prostíbulos y casas de cita.</p> <p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa.</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>Instalaciones militares, Cuartel de policía, centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.</p> <p>Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, plantas eléctricas, depósitos de desechos, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos y similares.</p> <p>Granjas de producciones agrícola, avícolas, piscícola, ganaderas, pecuarias. Explotación forestal y actividad minera.</p> <p>Estaciones de taxis, camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, servicios higiénicos.</p> <p>No se puede usar la acera ni la vía pública, como parte de la actividad comercial.</p>

Y el CUADRO DE USOS DE SUELO RURAL Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD ZONAS Y CORREDORES EN LAS PARROQUIAS RURALES por el siguiente:

CABECERAS PARROQUIALES Y CORREDORES	CABECERAS PARROQUIALES		
	USOS PERMITIDOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
CABECERAS PARROQUIALES Y CORREDORES	Equipamiento: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipamiento educacional, ▪ Recreación Residencial: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda unifamiliar ▪ Equipamiento complementario o barrial, ▪ Comercio cotidiano ▪ Servicios afines a la vivienda Agrícola y Pecuaria: Usos a pequeña escala.	En un mismo predio combinado con otros usos, se admite: Producción de bienes afines a la vivienda Vivienda-agropecuaria	Industria peligrosa. Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.
	Residencial: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda unifamiliar AGROPECUARIO: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrícola ganadero. 	Pequeña industria referente a lo agrícola ganadera.	No se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas sensibles, consideradas a partir de los 3400 msnm. Edificaciones en márgenes de ríos y quebradas.
ZONA RURAL PARROQUIAS			

Art. 5.- En la SECCIÓN II, ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO, Art. 32, Características de Ocupación del Suelo para las Zonas de planeamiento en el Área Urbana y rural del cantón Biblián. -, reemplácese el CUADROS DE RETIROS Y LOTES MÍNIMOS ÁREA URBANA CIUDAD, por los siguientes:

a) CUADROS DE RETIROS Y LOTES MÍNIMOS ÁREA URBANA CIUDAD

ZONA 1.							
SECTOR	IMPLANTACION	CARACT. DE LOTE		ALTURA	RETIROS		
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO		# PISOS	FRONTAL	LATERAL
01	Continua con/sin retiro	150	8	5	3	0	3
02	Continua con/sin	160	8	5	3	0	3
03	Continua con/sin	160	8	5	3	0	3
04	Continua con/sin	200	8	3	3	0	3
05	Continua con/sin	160	8	5	3	0	3

ZONA 2.						
SECTOR	IMPLANTACION	CARACT. DE LOTE		ALTURA	RETIROS	
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO		# PISOS	FRONTAL
01	Continua con retiro	250	10	2	3	
02	Aislada	500	15	1	5	3
03	Aislada	500	15	1	5	3
04	Continua	250	10	2	3	

ZONA 3.							
SECTOR	IMPLANTACION	CARACT. DE LOTE		ALTURA	RETIROS		
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO		# PISOS	FRONTAL	LATERAL
01	Continua con retiro	200	8	3	3		4
02	Continua con retiro	200	8	3	3		4
03	Aislada	300	1	1	5	3	4
04	Continua con retiro	200	8	3	3		4

ZONA 4.							
SECTOR	IMPLANTACION	CARACT. DE LOTE		ALTURA # PISOS	RETIROS		
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR
01	Continua con retiro	200	10	2	5		4
0	Pareada	300	1	2	5	3	4
0	Pareada	300	1	2	5	3	4
04	Continua con retiro	200	10	2	5		4

Inclúyase adicionalmente los cuadros b) y c):

a) NORMATIVA POR CORREDORES URBANOS

CORREDORES COMERCIALES							
N.	NOMBRE DE CORREDOR	CARACT. DE LOTE		ALTURA # PISOS	RETIROS		
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR
01	Av. Alberto Ochoa, desde la calle Mariscal Sucre hasta la calle José Benigno Iglesias	150	8	7	0	0	3
02	Mariscal Sucre, todo el trayecto	150	8	6	0	0	3
03	Héroes de Verdeloma, desde el cruce con la Av. Alberto Ochoa hasta la calle 9 de octubre	150	8	6	0	0	3
04	Francisco Calderón, desde la calle Tarqui hasta la calle José Benigno Iglesias.	150	8	5	0	0	3

a) NORMATIVA EN ZONAS DE RIESGO.

Se ha considerado cinco zonas en el área urbana de que van desde: **“Muy alta peligrosidad”** hasta **“Sin peligrosidad”**, cuya normativa se describe a continuación en el cuadro:

NORMATIVA POR ZONAS DE RIESGOS							
SECTOR	RIESGOS	CARACT. DE LOTE		ALTURA # PISOS	RETIROS		
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR
01	SIN PELIGROSIDAD	De acuerdo a normativa					
02	BAJA PELIGROSIDAD	De acuerdo a normativa					
03	MEDIANA PELIGROSIDAD	Normativa		3	5	5	5
04	ALTA PELIGROSIDAD	500	15	2	5	5	5
05	MUY ALTA PELIGROSIDAD	700	20	0	5	5	5

En caso de que se pretenda edificar en lotes que se encuentren en zonas de peligrosidad media y alta, deberán considerar lo siguiente:

- **MUY ALTA PELIGROSIDAD.** No se permite construir.
- **ALTA PELIGROSIDAD.** Realizar estudios Geotectónicos, estudios de suelos y estudios estructurales. Los permisos se otorgan bajo responsabilidad de los propietarios y proyectistas. Para lotes existentes de dimensiones inferiores a los establecidos en la normativa, catastrados hasta el año 2015, se podrá construir como máximo un área del 40% del área total del predio a emplazarse.
- **MEDIANA PELIGROSIDAD.** Edificaciones mayores a dos plantas realizar estudios de suelos y estructurales.
- **BAJA y SIN PELIGROSIDAD.** Sin restricciones. Para edificaciones iguales o mayores a tres plantas deberá presentar estudios de cálculo estructural.

Así como también, reemplácese el CUADROS DE RETIROS Y LOTES MÍNIMOS ÁREA RURAL, por el siguiente:

SECTOR	DENOMINACIÓN	TIPO DE IMPLANTACIÓN	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE 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 NÚCLEOS O 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	4.1 RURAL	AGRÍCOLA RESIDENCIAL	Aislada	1000	20	2	5	5		10	20
		RESIDENCIAL	Aislada	420	14	2	5	3		25	50
5	EJES VIALES PRINCIPALES RURALES SIN APROBADA NORMATIVA	Continúa con retiro frontal.	200	10	3	3	0	3	70	210	

Así mismo, en el inciso segundo, agréguese a la frase "Las zona 4, corresponde a las zonas rurales de uso agrícola-residencial", lo siguiente "y residencial-agrícola". De igual forma al inciso cuarto, agréguese al inicio la frase "En áreas rurales,". Y por último en el inciso quinto, agréguese la frase "a la", antes de "tipología del sector".

Art. 6.- En la SECCIÓN III, DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, Art. 36, Especificidades del Uso y Aprovechamiento del Suelo.-, sustitúyanse los numerales 1 y 2, por los siguientes:

1. En las zonas consolidadas, en caso de requerir tipos de implantación diferentes al de la normativa, Control urbano y Rural procederá conforme a la realidad que se presente en cada

zona, en lo referente a la tipología del sector, forma predominante en el sector y el análisis de tramo.

2. 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 vía pública, manzana o sector; 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 este plan.

Así mismo, en el artículo referido, en el numeral 3, unifíquese los literales a) y b), e incorpórese los literales b) y c):

- 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; no estar emplazado en el Área Patrimonial Urbana; en donde de ser el caso se acogerá a la ordenanza respectiva.
- b) Debe tener un 25% más de área de terreno con respecto al lote mínimo de esta normativa.
- c) Debe contar con 1.15 veces más el frente mínimo establecido en esta normativa.

Art. 7.- En la SECCIÓN III, DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, reemplácese el título del Art. 37.- por "De los cerramientos, Los Retiros y Los Volados en general", y sustitúyase los incisos primero, segundo y tercero, por lo siguiente:

1. Los cerramientos

Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de 2.50 m. Los cerramientos frontales podrán tener una altura mínima de 2.00m y una máxima de 2.50 m; deberán ser diseñados en armonía con el edificio y serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico, ajustándose a la Línea de fábrica y sin necesidad de incluir su diseño; debiendo su terminado ser revocado y su acabado de acorde al ornato de la ciudad.

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.

2. Los Retiros

- a. Retiro frontales.- En toda edificación nueva que contemple retiros, en ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones. En zonas residenciales se podrá construir accesos vehiculares y peatonales y cubrir los mismos en los retiros frontales. La cubierta tendrá una altura máxima de 3.00 m.
- b. Retiros Laterales.- Todos los predios deberán cumplir con los retiros establecidos en la codificación respectiva, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3.20m a las medianeras. Esta altura se medirá desde el nivel 0.00 de la construcción.
- c. Retiros Posteriores.- Se regirá a la normativa para cada sector, establecida en esta ordenanza.

3. Los Volados

- a. En áreas con retiros frontales de 3 metros, los volados sobre el retiro serán máximo de 1.00 m, mientras que para un lote con retiro frontal de 5 metros,

los volados sobre el retiro serán máximo de 1.50 m.

- b. En Lotes cuya norma no exija retiro frontal y este frente a una vía vehicular, se permitirá un volado a partir de la primera planta alta máximo de 0.90m, y a una altura mínima de 2.70m libres, medidos desde el nivel de acera, sin llegar a sobrepasar el límite de la línea de bordillo.
- c. En caso de edificaciones sin retiro y tener frente a una vía peatonal, no se permitirá volados frontales.
- d. Se permitirá volados hacia los retiros laterales a partir de la primera planta alta en máximo 0.70m.

Art. 8.- En la SECCIÓN III, DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO, Art. 38.- Características de Ocupación Especiales.-, en el literal a) sustitúyase “2014” por “2015”; y elimínese la frase “pero la altura no podrá ser mayor a la de los predios adyacentes”. Así mismo, en el literal b) sustitúyase “2014” por “2015”; y sustitúyase la frase “el Código de Arquitectura”, por “la normativa local vigente”.

Art. 9.- En la SECCIÓN III, DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO, Art. 39.- Generalidades, en el literal a) sustitúyase “2.40” por “2.50”, en el literal b) sustitúyase la frase “los locales no habitables en subsuelos” por “los espacios ubicados en sótanos”, en el literal i) agréguese al inicio la palabra “Las” y sustitúyase la frase “de uso y servicio público” por “que presten el servicio de instituciones públicas”; y agréguese los literales siguientes:

- j) El número de plantas de una edificación se considerará

desde el nivel de su vía principal.

- k) Las fachadas posteriores y culatas de las edificaciones que por su concepción arquitectónica sean visibles, deberán tratarse con materiales y acabados similares a las otras fachadas, incluido pintura.
- l) En las edificaciones, cuya área de construcción no superen el 400% del área del lote mínimo establecido en la normativa, no será obligatorio el cumplimiento de las áreas de parqueo. De ser el caso, si se supera este porcentaje deberán cumplir obligatoriamente con los espacios de parqueo en función del uso que se dé al área excedente.
- m) En caso de equipamientos comerciales individuales, que demanden un uso continuo de la población y superen los 160 m² de construcción, deberán cumplir con plazas de parqueo, una cada 40m² de construcción.

Art. 10.- En la SECCIÓN IV, REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL USO DE SUELO URBANO Y RURAL, sustitúyase el Art. 40.- por el siguiente:

Art. 40.- Previo a emitir el permiso de uso de suelo, el interesado solicitará el informe de uso de suelo, para el predio, de acuerdo a su ubicación. Una vez verificado el uso permitido, 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 de la entidad competente. 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. 11.- En la SECCIÓN V, DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, Art. 42.- Procedimiento, en el numeral 2 sustitúyase la frase “aprobado por el MAE”, por la frase “emitido por la Entidad competente”; y sustitúyase el numeral 3 por el siguiente:

3. Para toda actividad, en función de la categorización considerada en el SUIA, y el informe del técnico ambiental del GAD Municipal o quien hiciere sus veces, se considerara o no la necesidad de la propuesta arquitectónica para el desarrollo de la actividad cumpliendo con la Ley Ambiental y la Ordenanza. Previo la obtención del certificado de afección o línea de fábrica por efectos de construcciones exteriores o adicionales a las existentes.

Art. 12.- En el CAPÍTULO III, FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL, PROCEDIMIENTOS, SECCIÓN I, sustitúyase el título “FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, REESTRUCTURACIÓN DE LOTES”, por “FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES”.

Art. 13.- En el CAPÍTULO III, FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL, PROCEDIMIENTOS, SECCIÓN I, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES, sustitúyase en el literal b) del Art. 46, el título “Urbanización” por “Fraccionamiento o Urbanización”.

Art. 14.- En el CAPÍTULO III, FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL, PROCEDIMIENTOS, SECCIÓN I, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES, Art. 47.- Superficie mínima de los predios, suprimase en el inciso primero la frase “y urbanización”, en el literal b) inciso quinto suprimase la frase “pozos sépticos ni”. En el párrafo posterior al cuadro del literal b) agréguese al inicio lo siguiente “En la zona 1, si la actividad se va a desarrollar con el patrocinio de una Institución Pública el lote mínimo será de 500m²”. En el literal c) agréguese antes de la palabra “urbanización” la palabra “la”.

Art. 15.- En el CAPÍTULO III, FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL, PROCEDIMIENTOS, SECCIÓN I, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES, inclúyase en el Art. 48 el literal e):

- e) Se exceptúan de ésta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización. (Urbanización o subdivisión).

Art. 16.- En el CAPÍTULO III, FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL, PROCEDIMIENTOS, SECCIÓN I, FRACCIONAMIENTOS Y

REESTRUCTURACIÓN DE LOTES, Art. 50.- Requisitos Generales para Urbanización, Fraccionamiento, Donación, Particiones Judiciales y Extrajudicial, literal a) Requisitos de localización, sustitúyase el numeral 4 por el siguiente:

4. Debe estar convenientemente separado de las áreas de riesgo: Deslizamientos, Zonas pantanosas, lagos y lagunas naturales, de Rellenos y depósitos de basura y excretas. Las distancias mínimas para estos casos serán de 50,00 m desde el borde final de las riberas y de la zonas afectadas, en los sitios que dispongan de la información o los estudios que determinen éstas zonas, de no disponerse se considerara un retiro de 100m, o en su defecto lo que determinen los estudios que se realicen para las zonas afectadas.

En el numeral 5, Márgenes de Protección de Ríos, Quebradas, del literal a), sustitúyase el inciso segundo la frase “desde el borde superior” por “el eje”, y sustitúyase “30” por “50”:

Art. 17.- En el CAPÍTULO III, FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL, PROCEDIMIENTOS, SECCIÓN I, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES, Art. 50.- Requisitos Generales para Urbanización, Fraccionamiento, Donación, Particiones Judiciales y Extrajudicial, literal b) Requisitos Físicos, sustitúyase el numeral 1 la frase “hasta cuando se disponga del estudio de zonificación geológica del área urbana del cantón” por “En el área urbana de la Cabecera Cantonal, se considerará el Estudio de Zonificación Geológica”.

Art. 18.- En el CAPÍTULO III, FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL, PROCEDIMIENTOS, SECCIÓN I, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES, Art. 50.- Requisitos Generales para Urbanización, Fraccionamiento, Donación, Particiones Judiciales y Extrajudicial, literal d) Requisitos para División de Lotes, sustitúyase el numeral 1 por el siguiente:

1. Los lotes de terreno producto de Fraccionamiento (subdivisión o urbanización), Donación, Partición Judicial o Extrajudicial tendrán un trazado hacia las vías públicas.

Art. 19.- En el CAPÍTULO III, FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL, PROCEDIMIENTOS, SECCIÓN I, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES, Art. 50.- Requisitos Generales para Urbanización, Fraccionamiento, Donación, Particiones Judiciales y Extrajudicial, sustitúyase el título del literal e) por el siguiente “Porcentaje de Área Verde, Comunal y Vías”. Sustitúyase el numeral 1 por el siguiente:

1. Todo fraccionamiento (subdivisión o urbanización) y reestructuración urbana, a Criterio Técnico de la municipalidad de ser el caso, incluirá áreas verdes y comunales, que deberán ser entregadas por una sola vez al GAD Municipal según lo estipula la ley pertinente, de acuerdo a lo siguiente:

- a. Un equivalente al veinte y cinco por

ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales en predios que colindan con ríos y quebradas, pudiendo considerarse la margen de protección como parte de estas áreas, siempre y cuando al menos el cincuenta por ciento (50%) de esta superficie sirva para la implementación de un equipamiento comunal.

En ningún caso estas áreas serán inferiores al mínimo requerido por efecto del margen de protección de ríos y quebradas.

Se aceptará también la posibilidad de generar accesos a través de estas áreas, que pasarán a ser municipales.

Para su aprobación, el propietario deberá garantizar la estabilidad de estas áreas, construyendo si son necesarias las obras de protección que ameriten.

- b. Un equivalente al quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales para los demás predios, de acuerdo al Plan de

Ordenamiento Territorial, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada.

- c. Sustitúyase en el numeral 2 "30" por "45", y en el numeral 4 incorpórese la palabra comunal entre "área útil"; y suprimase la frase "riveras de ríos y quebradas"

Agréguese el numeral 10:

10. En fraccionamientos de predios para donaciones de personas naturales destinadas a equipamientos de uso comunitario, 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.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Biblián, el 27 de abril de 2016.

Econ. Guillermo Espinoza Sánchez.
ALCALDE DE BIBLIÁN

Abg. José Valentín Palaguachi S.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-
Certifico que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DE**

SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN BIBLIÁN, fue conocida, debatida y aprobada, en primero y segundo debates en dos sesiones ordinarias de fecha 13 de abril y 27 de abril de 2016; 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, 27 de abril de 2016

Abg. José Valentín Palaguachi S.
SECRETARIO DEL CONCEJO

ECONOMISTA GUILLERMO MANUEL ESPINOZA SÁNCHEZ, ALCALDE DEL CANTÓN 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, 27 de abril de 2016.

EJECÚTESE

Econ. Guillermo Espinoza Sánchez
ALCALDE DEL CANTÓN BIBLIÁN

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Econ. Guillermo Espinoza Sánchez, Alcalde de Biblián, a los veinte y siete del mes de abril de dos mil dieciséis.

Abg. José Valentín Palaguachi S.
SECRETARIO DEL CONCEJO