Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
Gobierno Municipal 2023-2027

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República establecen como deberes primordiales del estado planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir; y, promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;

Que, el artículo 23 de la Constitución del Ecuador establece que las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

Que, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

Que, el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución de la República dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

Que, el artículo 95 de la Constitución establece que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 248 de la Constitución establece que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación;

Que, el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República, dispone que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre las políticas de vivienda;

Que, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Norma Suprema establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 375 de la Norma Suprema dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Que, el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define el Principio de Coordinación y Corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos;

Que, el literal e) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define el Principio de Complementariedad como la obligación compartida que tienen los gobiernos autónomos descentralizados de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano;

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

Que, el artículo 295 del COOTAD dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales. (…)”;

Que, entre otras funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, previstas en el artículo 54 del COOTAD, constan: a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial en la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; c) “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización mayor, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”; y, “k) Regular, prevenir y controlar la

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales";

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establecen que son competencias del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes: "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; (…); y, "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 artículo 10 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, asigna al gobierno central "la planificación a escala nacional, respecto de la incidencia territorial de sus competencias exclusivas definidas en el artículo 261 de la Constitución de la República, de los sectores privativos y de los sectores estratégicos definidos en el artículo 313 de la Constitución de la República, así como la definición de la política de hábitat y vivienda, del sistema nacional de áreas patrimoniales y de las zonas de desarrollo económico especial, y las demás que se determinen en la Ley. Para este efecto, se desarrollará una Estrategia Territorial Nacional, como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 12 dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa

Que, en los artículos 41 y 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, disponen que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio, para lo cual se deben observar determinados contenidos mínimos;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y para dicho efecto establece varios instrumentos para el ordenamiento territorial el uso y gestión del suelo municipales y el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural "promueven el desarrollo equitativo del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas...";

Que, el Artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala como referencia para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo las siguientes: el acceso equitativo al suelo, la vivienda digna y adecuada. El hábitat seguro y saludable, la participación ciudadana y el desarrollo integral del ser humano;

Que, el Artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece los siguientes principios para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo; a) la equidad territorial y justicia social en tanto a garantías de la igualdad de oportunidades para aprovechar los beneficios del desarrollo sostenible y el acceso a los servicios básicos; b) la coherencia con las realidades culturales, económicas y ambientales, propias de cada territorio; c) el derecho a la ciudad, lo que implica: el ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes en condiciones de igualdad y justicia, la gestión democrática de las ciudades mediante la participación ciudadana en la planificación y en la gestión de las ciudades, y la función social y ambiental de la propiedad; d) la función pública del urbanismo, basado en el interés público; y, e) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, el Artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece "las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos a un hábitat seguro y saludable, b) el derecho a una vivienda adecuada y digna, c) el derecho a la ciudad, d) el derecho a la participación ciudadana; y e) el derecho a la propiedad en todas sus formas;

Que, el Artículo 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingreso medios y bajos; y, la protección de patrimonio;

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

Que, los artículos 28 y 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo definen de forma general los componentes estructurantes y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que la gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, los artículos 48 y 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece el alcance de las cargas y beneficios que se deben considerar en los procesos de ordenamientos territorial y establece a la unidades de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 96 numeral 6 establece como una de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determinar los mecanismos y los plazos para remediar el incumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley, de conformidad con lo establecido en el Reglamento;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone "...El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas.";

Que, el artículo 110 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que las sanciones que sean de competencia de la Superintendencia, serán resueltas por el órgano competente de la Superintendencia, de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento a esta Ley, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa;

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Que, la Disposición Transitoria Séptima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone la expedición del reglamento a dicha la Ley;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece lineamientos, requisitos y procedimientos de aplicación y articulación de los instrumentos de planificación del desarrollo con el ordenamiento territorial y de esta manera desarrollar los procedimientos para establecer los usos y gestión del suelo; y, los mecanismos de coordinación institucional necesarios entre las diferentes instituciones que tienen facultades en materia de ordenamiento territorial;

Que, es necesario establecer procedimientos y contenidos mínimos que permitan articular la planificación del desarrollo con el ordenamiento territorial que facilite a los gobiernos autónomos descentralizados en el marco de sus competencias aplicar los instrumentos sobre los Planes de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, instrumentos de planeamiento y determinación del tipo de suelo;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en sus artículos 35 al 47, establece lineamientos, requisitos y procedimientos de aplicación y articulación desarrollar lineamientos, contenidos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión, uso y planeamiento del suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el objeto de facilitar a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y realizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

En uso de sus atribuciones y facultades constitucionales y legales; EXPIDE el siguiente:

PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA; LIBRO 2, TERRITORIAL QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA - REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO (RAS)

Artículo 1.- Incorpórese en el “LIBRO 2 TERRITORIAL, lo siguiente:

TÍTULO I
RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CANTÓN MANTA
CAPÍTULO I
OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN

Artículo Innumerado.- Objeto.- Definir de forma administrativa las competencias privativas, exclusivas y prevalentes, en el uso, ordenación, ocupación, habilitación, edificabilidad, control y gestión del suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a través de las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo,

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

además de establecer los conceptos y procedimientos administrativos para la planificación, gestión y control del suelo del territorio cantonal.

Artículo Innumerado.- Ámbito de aplicación.- Esta reforma aplica a toda acción de planificación urbana, ordenamiento territorial, planeamiento y actuaciones urbanísticas, obras, instalaciones y actividades respecto del suelo urbano y rural dentro de la jurisdicción del cantón Manta, realizadas por personas naturales o jurídicas, o entes públicos, privados o mixtos, en el ámbito de sus competencias y atribuciones. Toda urbanización de suelo y construcciones dentro de la jurisdicción territorial del cantón Manta que se realicen por personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas requieren de las respectivas autorizaciones administrativas y gestiones municipales y locales.

Artículo Innumerado.- Fines del Régimen Administrativo del Suelo.- Son fines del Régimen Administrativo del Suelo:

a. Definir los conceptos, instrumentos y procedimientos relativos al ordenamiento territorial, planificación, planeamiento urbanístico, gestión y control del suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo.

b. Promover el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y a vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

c. Impulsar un desarrollo territorial inclusivo e integrador que permita el buen vivir de los habitantes.

d. Desarrollar las herramientas e instrumentos de planificación a escala cantonal para permitir su aplicación ajustada al territorio donde se aplican.

e. Definir y desarrollar de forma local la normativa de planificación nacional.

Artículo Innumerado.- Interpretación y aplicación de normas.- Las normas relativas al régimen administrativo del suelo se aplican e interpretan de la siguiente forma:

a) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, dentro de sus procedimientos administrativos, no puede negar la recepción y/o atención de un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del régimen del suelo y otras afines.

b) La aplicación o interpretación de las normas del presente régimen de

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

suelo se sujetan a los principios generales de interpretación normativa y a los siguientes principios:

i. Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalece aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo;

ii. Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplican por analogía;

iii. Toda norma se subordina al contexto y objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Manta; y

iv. Prevalece el orden jerárquico de las normas.

Artículo Innumerado.- Facultad de absolución de consultas.- Todos los asuntos administrativos relativos a urbanización del suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación serán resueltos de manera fundamentada y técnica por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta.

Las consultas aclaratorias son vinculantes y se refieren únicamente a los contenidos técnicos, con el fin de dar claridad a la aplicación de los conceptos contenidos en los diferentes instrumentos. Su análisis debe fundamentarse en la normativa nacional y local vigente.

Artículo Innumerado.- Protección a las autorizaciones de urbanización mayor o urbanización menor del suelo. - Los derechos de los propietarios de un inmueble dentro del territorio cantonal, cuyo suelo haya sido habilitado a través de urbanización mayor, urbanización menor, en toda la jurisdicción del cantón Manta, y que cuente con la correspondiente autorización y/o aprobación municipal o su equivalente, emitidas desde el año 2010 hasta la presente fecha, bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando ésta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso del suelo que constan en la autorización de urbanización o subdivisión. En consecuencia, todos los lotes producto de estas autorizaciones administrativas, mantendrán las condiciones urbanísticas vigentes en el momento de su aprobación. Esta protección aplica únicamente si la autorización o aprobación municipal que urbanizó o subdividió el suelo, se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable, condición determinada por medio de un estudio técnico especializado, que será validado por la Dirección de Riesgos o quien haga sus veces en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor.

Para acceder a la protección de las autorizaciones de urbanizaciones mayores y urbanización menor de suelo, el administrado deberá contar con un informe emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces en el caso de las urbanizaciones mayores o la Dirección de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, en el caso de las urbanizaciones menores, en el que se indique las condiciones urbanísticas (edificabilidad, aprovechamiento, formas de ocupación, lote mínimo, uso de suelo) vigentes al momento del otorgamiento de la autorización administrativa.

La protección de las condiciones urbanísticas en urbanización mayor que cuenten con la correspondiente autorización y/o aprobación municipal o su equivalente, emitidas desde el año 2010 hasta la presente fecha, se otorgará por un plazo de seis (6) años contados a partir de la emisión del informe del párrafo anterior, tiempo no renovable.

En urbanizaciones menores, se otorgará por un plazo de tres (3) años desde la emisión del informe descrito en el párrafo anterior.

El administrado que obtuvo la autorización de urbanización menor o urbanización mayor, deberá culminar las obras de infraestructura pública y cesión de áreas verdes, que figuran en la autorización administrativa, en el mismo plazo establecido en el párrafo anterior. La no culminación de obras en el tiempo establecido, implicará la ejecución de las garantías otorgadas a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta.

En caso de que el uso de suelo de los predios resultantes cuya aprobación de urbanización menor o urbanización mayor esté protegida en virtud del presente artículo, no exista en la normativa municipal vigente, se le asignará el uso de suelo equivalente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el uso de suelo que garantice, al menos, el mismo aprovechamiento. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces emitirá un informe en el que justifique técnicamente la asignación, misma que será aprobada por el Concejo Municipal.

Artículo Innumerado.- Protección a las autorizaciones de construcción.- Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con los permisos o autorizaciones respectivos de edificación o de propiedad horizontal vigentes y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior, no los perderán por la expedición de una norma posterior, cuando ésta disminuya el coeficientes de

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

ocupación de suelo y/o la altura de edificabilidad. En consecuencia, el inmueble mantendrá las condiciones urbanísticas con las cuales fue autorizado el proyecto de la edificación, durante el tiempo de vigencia de la correspondiente autorización o permiso de edificación. Esta protección incluye la renovación de las autorizaciones administrativas.

Se exceptúan de esta protección los inmuebles cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo alto no mitigable, determinado por la Dirección de Gestión de Riesgos o quién haga sus veces, en base a estudios especializados y determinaciones objetivas. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario.

CAPÍTULO II

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo Innumerado.- Derechos de los propietarios del suelo urbano y rural.- La norma urbanística determina los derechos de los propietarios del suelo para el aprovechamiento de sus propiedades inmuebles, en concordancia con la planificación urbanística y el modelo territorial deseado. El derecho a edificar, habilitar y usar el suelo se concede a través de la autorización respectiva, y consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico determinado en los instrumentos de planificación correspondientes.

En el caso del suelo rural, la edificación, habilitación y uso de suelo deberá tomar en cuenta, además, la legislación nacional vigente en la materia.

Artículo Innumerado.- Deberes de los propietarios del suelo urbano y rural.- Los propietarios del suelo urbano y rural tienen que cumplir con los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo para los usos, actividades y aprovechamiento urbanístico de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás instrumentos de planificación;

b) Sujetarse a los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas correspondientes;

c) Ceder las áreas verdes públicas en los casos y condiciones previstos en la norma nacional y local vigente;

d) En procesos de urbanización mayor y urbanización menor, realizar las obras de infraestructura pública previstas en las autorizaciones administrativas correspondientes;

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

e) En los procesos constructivos, ejecutar las obras y las edificaciones en las condiciones y los plazos previstos en las autorizaciones administrativas correspondientes;

f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones seguras y salubres;

g) Sujetarse al régimen administrativo de licenciamiento;

h) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico y arqueológico;

i) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias, a fin de garantizar la seguridad de las personas, los bienes y el ambiente en el ejercicio de su actuación;

j) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo;

k) Adoptar las medidas correspondientes, establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.

Artículo Innumerado.- Intangibilidad de la propiedad.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los instrumentos complementarios de planificación y demás normativa conexa, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de propiedad, únicamente especifican el alcance y la forma en la que éste ha de ejercerse.

Artículo Innumerado.- Carácter no indemnizable del ordenamiento y la regulación.- Las regulaciones y norma urbanística determinadas en los instrumentos de planificación territorial, no confieren a los propietarios derecho a indemnización alguna, de acuerdo a la normativa nacional vigente.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en los instrumentos de planificación y gestión de suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

No obstante, serán indemnizables:

a. La afectación generada por la planificación cuando se construyan las obras públicas en los predios o lotes en los que se localicen, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.

b. La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

TÍTULO II
DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
CAPÍTULO I
CONCEPTOS GENERALES

Artículo Innumerado.- Planificación territorial.- La planificación del territorio consiste en la definición de la forma y estrategias de crecimiento urbano y de la ordenación del territorio. La planificación cantonal, de acuerdo a las competencias privativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, organiza espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio.

La planificación territorial se plasma en un conjunto de instrumentos, herramientas, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos en concordancia con la planificación nacional.

Los instrumentos de planificación territorial serán formulados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, garantizando la participación ciudadana y serán aprobados por el Concejo Municipal.

Artículo Innumerado.- De la participación ciudadana.- Los ciudadanos y residentes del cantón Manta tendrán derecho a participar de la planificación de la ciudad por medio de procesos claros en las etapas tanto de generación como en las de ejecución, seguimiento y control de los diferentes planes que la configuran. Asimismo, podrán evaluar y exigir rendición de cuentas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta de acuerdo con lo previsto en la norma local y nacional vigente.

CAPÍTULO I
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
SECCIÓN I
DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo Innumerado.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Manta es el instrumento de planificación territorial que define las políticas generales de desarrollo y que permiten la gestión y ordenamiento concertado y articulado del territorio.

Tiene por objeto ordenar y armonizar las decisiones estratégicas con respecto de los asentamientos humanos, los recursos naturales y las actividades

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

económicas del territorio, en función de las particularidades territoriales, a través de la definición de programas y proyectos para la materialización del modelo territorial deseado.

Artículo Innumerado.- Vigencia y revisiones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de doce años y podrá ser revisado en las siguientes circunstancias:

a. Al inicio del periodo de gestión de las autoridades locales;

b. Siempre que un proyecto nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta y se deba revisar los lineamientos de planificación; y,

c. Por fuerza mayor o caso fortuito.

Artículo Innumerado.- Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- En las actualizaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta buscará garantizar las siguientes finalidades:

a. Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente y que sean justificadas con un informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces;

b. Actualizar los programas y proyectos o actualizar el modelo de gestión;

c. Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y/o privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas, debe estar motivado en un informe técnico de la Dirección de Ambiente o quien haga sus veces y/o de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces;

d. Incluir y regular los planes urbanísticos y de gestión complementarios;

e. Articular los instrumentos de ordenamiento territorial con los planes de los cantones circunvecinos, del gobierno provincial y del gobierno nacional.

SECCIÓN II

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado.- Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de planificación territorial que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a través del cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta regula el uso, la gestión, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo incorpora el componente estructurante en el que se define la clasificación y subclasificación del suelo; y, el componente urbanístico en el que se definen los polígonos de intervención territorial, los tratamientos, los usos y el aprovechamiento aplicable y el sistema vial cantonal.

Se articulan al Plan de Uso y Gestión de Suelo los planes urbanísticos complementarios, así como los instrumentos de planeamiento, gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano.

Artículo Innumerado. - Contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del suelo contiene al menos lo siguiente:

a. Cartografía de:

i) Clasificación de suelo;

ii) Subclasificación de suelo;

iii) Polígonos de intervención territorial;

iv) Tratamientos urbanísticos;

v) Usos de suelo generales;

vi) Usos de suelo específicos;

vii) Edificabilidad básica;

viii) Edificabilidad general máxima;

ix) Sistema vial;

x) Áreas de protección especial;

xi) Afectaciones; y,

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

xii) Planes urbanísticos complementarios.

b. Fichas de cada Polígono de Intervención Territorial con sus condiciones urbanísticas especificadas;

c. Estándares Urbanísticos

d. Los demás instrumentos y herramientas que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta de acuerdo con la ley y la normativa local vigente.

Artículo Innumerado.- Vigencia y revisión del Plan de Uso y Gestión del Suelo. El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene vigencia de doce años, y se actualiza al principio de cada período de gestión sin modificar el componente estructurante.

Artículo Innumerado.- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que forma parte del componente urbanístico, se actualizará por ordenanza no codificada, únicamente en los siguientes casos:

a. Por la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

b. Por la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario.

c. Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados anualmente, por la aprobación de planes urbanísticos complementarios, unidades de actuación urbanística, urbanizaciones menores, urbanizaciones mayores, planes maestros y planes de vialidad local.

d. Cuando por efectos de estudios realizados o proporcionados por el órgano nacional o local responsable de la gestión de riesgos se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos.

e. Por efecto de ajustes cartográficos, derivados de la falta de información al momento de la realización del plan.

f. En caso de actualizaciones de afectaciones por protecciones especiales, las mismas se incorporarán al mapa de afectaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo una vez que la autoridad nacional o local competente emita el acto que produce la afectación y se actualizará cada año.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

PARÁGRAFO I
DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado.- Componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo .- El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Manta está constituido por los contenidos de largo plazo mismos que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El componente estructurante define la clasificación urbano rural y subclasificación del suelo en el territorio, para lo cual se definirán los límites urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales existentes.

Los contenidos del componente estructurante observarán las determinaciones establecidas en la normativa nacional vigente.

Artículo Innumerado.- Desarrollo del componente estructurante.- Para el desarrollo del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta deberá aplicar las metodologías definidas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces misma que deberá estar de acuerdo a la normativa nacional y local vigentes.

Artículo Innumerado.- Contenidos del Componente Estructurante.- El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Manta contiene al menos las siguientes determinaciones:

a. La definición del límite urbano justificada mediante el documento técnico de soporte del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.

b. La clasificación y subclasificación de todo el suelo cantonal.

c. La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supracantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

d. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.

e. La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención territorial.

f. Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para suelos de expansión o desarrollo de suelos urbanos.

g. Otros datos que se refieran en la metodología definida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

Artículo Innumerado.- Suelo urbano. - Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Artículo Innumerado.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.- Para la delimitación del suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas: gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos de acuerdo con la metodología establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta y de acuerdo a su realidad cantonal así como la normativa local y nacional vigentes.

Se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

a. La conformación de zonas de concentración de población independientemente de la división político administrativa.

b. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y el tamaño de los lotes.

c. Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.

d. La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

mitigable.

e. Topografía y sistemas hidrológicos.

f. Presencia de áreas protegidas y/o ecosistemas frágiles.

g. Presencia de áreas con alto valor agroproductivo.

h. Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.

i. Disposiciones y límites establecidos por la normativa nacional y local vigente, respecto de suelo rural.

j. Otras que determinen las autoridades competentes nacionales y locales.

Artículo Innumerado.- Subclasificación del suelo urbano. – El suelo urbano en sus diferentes escalas incluyendo los núcleos urbanos en suelo rural en el cantón Manta se subclasifica en:

a. Suelo urbano consolidado.

b. Suelo urbano no consolidado.

c. Suelo urbano de protección

a. Suelo urbano consolidado

Es el suelo urbano que posee la totalidad o casi totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

b. Suelo urbano no consolidado

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de planificación para consolidar urbanísticamente.

c. Suelo urbano de protección

Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales, paisajísticas, de riesgo, para los asentamientos humanos, debe ser protegido; y en el cual, se encuentra restringida la ocupación y urbanización menor de suelo, de conformidad a la legislación nacional y local vigente correspondiente.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

El suelo urbano de protección será precisado por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, previo informe favorable de la Dirección de Ambiente y Riesgos o quién haga sus veces en función de su topografía, tipo de riesgo (movimientos en masa, inundaciones, etc), o mediante un estudio hidrológico con la finalidad de establecer los retiros mínimos necesarios para precautelar su protección y evitar asentamientos que puedan ubicarse en zonas de riesgo.

Artículo Innumerado.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades productivas, agroproductivas, extractivas, forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos o protección.

Para su determinación y delimitación, se tomarán en cuenta las disposiciones, consideraciones y límites establecidos en la normativa nacional y municipal vigente.

El aprovechamiento y usos de suelo así como el resto de determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo definirán las actividades que se podrían realizar en el suelo rural del cantón Manta.

Artículo Innumerado.- Subclasificación del suelo rural. – El suelo rural del cantón Manta se subclasifica en:

a. Suelo rural de producción

b. Suelo rural de aprovechamiento extractivo

c. Suelo rural de expansión urbana

d. Suelo rural de protección

a. Suelo rural de producción: Es el suelo rural destinado a actividades productivas, agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. En esta subclasificación se permite de forma limitada la construcción y el fraccionamiento, respetando las condiciones urbanísticas establecidas para el efecto.

Dentro del suelo rural de producción se establecen actividades productivas que incluyen usos residenciales rurales de acuerdo con las densidades poblacionales establecidas en el cuadro de aprovechamientos urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo y compatibles con este tipo de suelo.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Se limitará el avance de la frontera agrícola hacia ecosistemas frágiles y amenazados de conformidad a lo establecido por la normativa nacional vigente.

b. Suelo rural para aprovechamiento extractivo: Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

c. Suelo rural de protección: Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra condicionada la construcción y el fraccionamiento.

d. Suelo rural de expansión urbana: Es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo. La transformación del suelo rural de expansión urbana, observará de forma obligatoria lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente y únicamente cambiará la clasificación mediante la aplicación y aprobación de planes parciales y si es el caso con el correspondiente pago de la concesión onerosa de derechos. Debe ser colindante con suelo urbano, con excepción de los casos en que los accidentes geográficos que impidan su continuidad física.

Queda prohibida la urbanización mayor en zonas rurales y en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía y de acuerdo a las limitaciones determinadas en la normativa nacional y local que aplique al efecto.

Artículo Innumerado.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.- Para determinar la subclasificación del suelo rural de expansión urbana en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Manta se analizará lo siguiente:

a. Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.

b. La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

c. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.

d. La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

e. El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.

f. La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.

g. El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos, la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.

h. Topografía y sistemas hidrológicos.

i. La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.

j. Para incorporar suelo rural, al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, se excluye el suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación vigente.

PARÁGRAFO II
DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado.- Componente urbanístico.- El componente urbanístico permite determinar el uso y aprovechamiento, así como la edificabilidad, los

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

pisos y las formas de ocupación de acuerdo a la clasificación del suelo, y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integra los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permiten implementar adecuadamente el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a los objetivos estratégicos establecidos en el Modelo Territorial Deseado determinado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Las asignaciones del componente urbanístico, sólo podrán ser modificadas mediante plan parcial o en las revisiones del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Manta, de acuerdo a la normativa nacional vigente.

Artículo Innumerado.- Vigencia y revisión del componente urbanístico.- El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Manta se mantendrá vigente hasta su revisión integral, que podrá realizarse al inicio de cada administración municipal.

De igual manera, el componente urbanístico puede cambiar por medio de los planes complementarios que lo permitan y que hayan sido debidamente aprobados por ordenanza.

Artículo Innumerado.- Contenidos del Componente Urbanístico.-El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo contendrá al menos las siguientes determinaciones:

a. La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, mismos donde se asignará los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.

b. La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.

c. La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.

d. La identificación y localización de los sistemas de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.

e. La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente y proyectada para el plazo del plan en el territorio cantonal incluyendo la demanda de los sectores sujetos a declaratorias de

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social.

f. La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.

g. La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.

h. Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional y local que se dicte para el efecto.

i. La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios mismos que pueden cambiar al momento de la definición de la ordenanza específica no codificable, que los aprueba.

j. La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

k. Las relaciones de compatibilidad de usos de suelo en el cantón.

SUBPARÁGRAFO I
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Artículo Innumerado.- Instrumentos de planeamiento del suelo. - Los instrumentos de planeamiento del suelo forman parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo y son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, consisten en:

a. Polígonos de intervención territorial

b. Tratamientos urbanísticos

c. Estándares urbanísticos

Artículo Innumerado.- Polígonos de intervención territorial. - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

territorio, sobre las cuales se aplican los tratamientos urbanísticos correspondientes a cada una.

Artículo Innumerado.- Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural en cada polígono de intervención territorial, de acuerdo a sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

En la formulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo o en los planes urbanísticos complementarios, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Manta podrá determinar y aplicar nuevos tratamientos, adicionales a los establecidos en el presente Título cumpliendo los lineamientos establecidos en la normativa local y nacional vigente para el efecto. Para ello deberá justificar la definición del nuevo tratamiento y establecer sus lineamientos en el informe técnico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo Innumerado.- Tratamientos urbanísticos para el suelo urbano. - Los tratamientos urbanísticos aplicables a suelo urbano son los siguientes y aquellos que el Gobierno Autónomo Descentralizado cantonal decida determinar en el Plan de Uso y Gestión del Suelo:

a. **Conservación ambiental:** Aplica para proteger y recuperar las condiciones ecológicas y paisajísticas de los sistemas ambientales, tales como playas, cauces hídricos y accidentes geográficas, en el área urbana.

b. **Conservación patrimonial:** Aplica para áreas de alto valor histórico y patrimonial en suelo urbano, con el objetivo de mantenerlas y revitalizarlas, de acuerdo a la normativa nacional y cantonal vigente. En este tratamiento se promoverá la mixticidad de usos y la homogeneidad morfológica y cualquier estrategia aplicable para poner en valor las zonas históricas y los inmuebles inventariados.

c. **Sostenimiento:** Aplica para áreas urbanas con grado medio y alto de ocupación, con homogeneidad morfológica, correspondientes a urbanizaciones mayores consolidadas, urbanizaciones mayores particulares o conjuntos habitacionales que cuentan con vialidad definida y que requieren mejorar la provisión de equipamientos públicos, que no demanda de intervención en la infraestructura. Requieren la definición de normativa urbanística que mantenga las actuales condiciones morfológicas y mejoren la provisión de servicios y equipamientos.

d. **Consolidación:** Aplica para áreas urbanas con niveles medios y

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

bajos de ocupación y déficit de infraestructuras y equipamientos públicos, áreas verdes, sistemas viales, entre otros, de los cuales depende su potencial de consolidación y densificación.

e. **Renovación:** Aplica para áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, pueden ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. En estas áreas deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

f. **Mitigación:** Aplica para áreas urbanas afectadas con amenaza de riesgos, especialmente inundaciones y movimientos en masa, en las que se debe limitar la densificación residencial y la implantación de otras actividades, así como la construcción de equipamientos públicos.

g. **Mejoramiento integral:** Aplica para áreas urbanas que se caracterizan por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos. De igual manera aplica en las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o que se encuentren en procesos de redensificación, en urbanizaciones mayores formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico espacial y en zonas sujetas a procesos de regularización.

h. **Desarrollo:** Aplica para aquellas áreas urbanas que no presenten procesos previos de urbanización mayor y que deben ser intervenidas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todas las provisiones de infraestructura, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario considerando su articulación con las redes del entorno.

Artículo Innumerado.- Tratamientos urbanísticos para el suelo rural. - Los tratamientos aplicables a suelo rural son los siguientes y aquellos que el Gobierno Autónomo Descentralizado cantonal decida determinar en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mismos que serán debidamente justificados en el informe de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en un informe anexo a este:

a. **Conservación natural:** Se aplica a zonas rurales que posean un alto valor paisajístico ambiental, y refugios de vida silvestre y playas con el fin de orientar acciones que permitan la conservación

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental.

b. **Conservación patrimonial:** Se aplica a zonas rurales que posean sitios o conjuntos históricos, arqueológicos y paisajes culturales, con el fin de orientar acciones que permitan la valoración y conservación de sus características, de conformidad con la legislación patrimonial nacional y cantonal.

c. **Recuperación:** Se aplica a zonas de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractiva, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

d. **Mejoramiento rural:** Aplica a aquellas zonas con presencia de asentamientos humanos rurales dedicados a la producción, con dotación de servicios y equipamientos parciales, que requieren definición de estructura predial y mejoramiento de los sistemas públicos de soporte.

e. **Promoción productiva:** Se aplica a aquellas zonas de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, agroindustrial, acuícola, ganadero, forestal, turístico, industrial, comercial, logístico, tecnológico y de innovación e integrar sostenibilemente asentamientos humanos en área rural, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

f. **Nuevo desarrollo:** Se aplica para aquellas áreas rurales determinadas como zona de expansión urbana, que pueden ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, dotando todas las provisiones de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario mediante los correspondientes planes complementarios.

Artículo Innumerado.- Estándares urbanísticos. - Consisten en las determinaciones de calidad técnica para las infraestructuras, servicios, espacio público, accesibilidad, equipamientos, mitigación de riesgos, vivienda de interés social y edificaciones en general, exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas que se requieren para garantizar la calidad del hábitat.

Los estándares urbanísticos regularán las determinaciones de calidad técnica, por lo menos en los siguientes ámbitos:

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

a. Dotación de espacios públicos;

b. Equipamiento;

c. Previsión del suelo para vivienda de interés social;

d. Protección y aprovechamiento del paisaje;

e. Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;

f. Protección y mitigación de riesgos; y,

g. Accesibilidad al medio físico y espacio público.

Los estándares urbanísticos serán determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y deberán aterrizarse a reglas técnicas para su aplicación de ser el caso, asimismo deberán estar definidas con una metodología establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta definida en dicho Plan.

SUBPARÁGRAFO II
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo Innumerado.- Aprovechamiento Urbanístico o de Suelo.- El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de edificabilidad y uso de suelo, de acuerdo con los principios rectores definidos en la normativa nacional y las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

El aprovechamiento urbanístico determina las condiciones específicas y las formas del ejercicio del derecho a la propiedad para cada uno de los lotes dentro de la circunscripción territorial del cantón Manta, en aplicación del principio constitucional de la función social y ambiental de la propiedad.

Artículo Innumerado.- Área Total o Área Bruta.- El área total o bruta corresponde al área total del lote a urbanizar o subdividir.

Artículo Innumerado.- Área Útil Urbanizable.- Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

Artículo Innumerado.- Área Útil Vendible.- El área útil vendible es el resultado de descontar las áreas correspondientes a cesión de áreas verdes y vías del área útil urbanizable

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

APARTADO I
DEL USO DE SUELO

Artículo Innumerado.- Uso de suelo.- El uso de suelo es el destino asignado a los lotes en relación con las actividades a ser desarrolladas en estos, de conformidad con la clasificación, subclasificación y los tratamientos urbanísticos determinados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

El uso de suelo se clasifica en uso general y uso específico.

Artículo Innumerado.- Uso general.- El uso general es el uso de suelo que el Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios asignan a un Polígono de Intervención Territorial de forma predominante o mayoritaria.

Artículo Innumerado.- Asignación de usos de suelo generales. - Con la finalidad de concretar el modelo territorial deseado establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo asigna los usos de suelo generales en polígonos ubicados en el cantón Manta, de acuerdo a la clasificación del suelo y a los tratamientos urbanísticos aplicables.

El Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta podrá definir nuevos usos de suelo generales en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y deberá justificar su aplicación en el informe técnico del Plan.

Artículo Innumerado.- Usos de suelo generales. - Son usos generales, al menos los siguientes:

a. **Uso de suelo residencial:** Se considera uso residencial el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas. El uso residencial puede desarrollarse a través de proyectos de vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales o urbanizaciones mayores particulares.
b. **Uso múltiple:** Se considera uso múltiple al uso en suelo urbano correspondiente a predios con frente a los ejes viales o a las áreas destinadas a centralidades en el que se permite una mayor mixticidad de actividades, es decir residencial, equipamientos, comercio y servicios.
c. **Uso industrial:** Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados. En el

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

uso industrial se permitirá, de acuerdo a cada una de sus categorías, además de los usos industriales que le correspondan, usos comerciales, de servicios y equipamientos complementarios, para garantizar el adecuado funcionamiento de estas zonas.

d. **Uso equipamiento:** Es el uso en suelo urbano o rural, destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el cantón, independientemente del carácter de su propiedad pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa o mixta.

e. **Uso patrimonial:** Es el uso en suelo urbano o rural, ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte de los bienes que conforman el inventario nacional de patrimonio cultural y que constituyen un conjunto dinámico de bienes integradores, representativos y reconocidos que requieren conservarse, rehabilitarse y mantenerse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la preservación, conservación, recuperación y mantenimiento de los bienes culturales.

f. **Uso protección ecológica:** Es el uso en suelo urbano o rural, de propiedad pública, privada o comunitaria, que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales y por formar parte de áreas de conservación, protección y uso sustentable; áreas de protección de cuerpos de agua, incluyendo fuentes de agua, tales como ríos, arroyos, quebradas, así como, los ecosistemas asociados con las cuencas hidrográficas y el ciclo hídrico; áreas de bosques, áreas de riesgo, se prohíbe o limita la implantación de asentamientos humanos, viviendas, actividades industriales, extractivas y agro productivas.

g. **Uso agropecuario**: Es el uso en suelo rural relacionado a la explotación de recursos naturales vegetales y animales, comprendiendo las actividades de recolección y cultivo de plantas, cría y reproducción de animales, en explotaciones agropecuarias o en su hábitat natural. Comprende dos actividades básicas, la producción de productos de la agricultura y la producción de productos animales.

h. **Uso aprovechamiento extractivo:** Es el uso en suelo rural dedicado a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Las actividades de extracción de materiales áridos y pétreos se permitirán exclusivamente en las áreas determinadas, en tanto se dé cumplimiento a los procesos y requisitos establecidos en la normativa local y nacional vigente sobre la materia.

i. **Uso Comercio y Servicios:** Es el uso en suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Artículo Innumerado.- Uso específico.- El uso específico detalla y particulariza la aplicación del uso de suelo a un lote concreto. El uso específico tiene cuatro categorías conforme se describe a continuación:

1. **Uso principal:** Es el uso específico predominante permitido a partir del cual se determinan los usos complementarios y restringidos, de conformidad con la compatibilidad de uso de suelo que se establece en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

2. **Uso complementario o compatible:** El uso complementario contribuye y complementa las actividades de la vocación del uso principal. Los usos complementarios se detallarán en la compatibilidad de uso de suelo establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

3. **Uso restringido o condicionado:** El uso restringido o condicionado es aquel que se permite a partir del cumplimiento de determinadas condiciones urbanísticas, a pesar de que su naturaleza no contribuya o complemente las actividades de la vocación del uso principal.

4. **Uso prohibido:** El uso prohibido es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, por lo que no se permite en el área en donde aplique el uso principal.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán ser determinados mediante planes urbanísticos complementarios, de acuerdo al alcance y ámbito determinado en el presente instrumento legal.

La asignación del uso de suelo principal, complementario, restringido, y prohibido se realizará por cada polígono de intervención territorial definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Asignación de usos de suelo específicos - En concordancia con la clasificación, tratamiento y uso de suelo general, en cada Polígono de Intervención Territorial se determinará un uso de suelo específico para cada uno de los lotes que lo conforman.

Los usos de suelo específicos para el cantón Manta son los siguientes, sin perjuicio de que en cada actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo o con planes urbanísticos complementarios, se puedan agregar nuevos usos de acuerdo a las necesidades territoriales:

a. **Usos específicos en uso general Residencial:**

Para establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se establecen los siguientes tipos específicos de uso residencial:

i. Residencial 1 (R1): es el uso destinado a vivienda en suelo urbano correspondiente a conjuntos residenciales, propiedades horizontales y urbanizaciones mayores consolidadas y discontinuas, en los que se puede implantar como usos complementarios: comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos de escala barrial.

ii. Residencial 2 (R2): es el uso destinado predominantemente a vivienda en suelo urbano, correspondientes a estructuras y tejidos urbanos continuos, en los que se puede implantar como usos complementarios: actividades comerciales y de servicios de nivel barrial y sectorial; equipamientos de escala barrial, sectorial o zonal e industrias de bajo impacto condicionadas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en lotes y edificaciones.

iii. Residencial 3 (R3): es el uso destinado predominantemente a vivienda en suelo urbano correspondientes a estructuras y tejidos urbanos continuos con disponibilidad de suelo, o en proceso de desarrollo, en los que se puede implantar como usos complementarios: actividades comerciales de escala barrial, sectorial y zonal y equipamientos de escala barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto y medio impacto condicionadas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en lotes y edificaciones.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

iv. Residencial Rural (RR): es el uso destinado a vivienda en suelo rural en donde se ubiquen asentamientos humanos poblados o barrios rurales, semi concentrados, en los que se puede implantar como usos complementarios actividades comerciales y de servicios, de nivel barrial, parroquial y de apoyo a actividades relacionadas con la pesca y agropecuarias en modalidades de vivienda–taller, vivienda– comercio y vivienda–servicio; y, equipamientos de escala barrial y sectorial.

b. **Usos específicos en uso general Múltiple:**

Para establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se establecen los siguientes tipos específicos de uso múltiple:

i. Múltiple 1: Es el uso en polígonos urbanos en ejes de la ciudad central, con asignaciones especiales de altura de edificación, destinados a diversos usos residenciales combinados con usos específicos comerciales y servicios; y, equipamientos de carácter barrial, sectorial, zonal y de ciudad.

ii. Múltiple 2 (M2): Es el uso en polígonos urbanos en ejes de la ciudad central, con asignaciones especiales de altura de edificación destinados a diversos usos residenciales combinados con usos específicos comerciales y de servicios y equipamientos de carácter barrial, sectorial, zonal y de ciudad. Se asigna específicamente las áreas de la ciudad con énfasis en el turismo y gastronomía.

iii. Múltiple 3 (M3): Es el uso en polígonos urbanos en ejes de la ciudad central, con asignaciones especiales de altura de edificación destinados a diversos usos residenciales combinados con usos específicos comerciales y de servicios y equipamientos de carácter barrial, sectorial, zonal y de ciudad

b. **Usos específicos en uso general industrial:**

i. **Industrial de bajo impacto (I1):** Actividades que generan mínimos impactos y riesgo ambiental (ruidos menores a 60 dB y mínimos movimientos de personas o vehículos).

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

ii. **Industrial de mediano impacto (I2):** Talleres artesanales y manufacturas que producen bajo impacto y riesgo ambiental (ruido mayor a los 60 dB, vibración y olores).

iii. **Industrias de alto impacto (I3):** Industrias que producen mediano impacto y riesgo ambiental (peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o sólidos).

iv. **Industrias de Alto Riesgo (I4):** Industrias que producen alto impacto y riesgo ambiental (desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas).

c. **Usos específicos en uso general equipamiento:**

i. **Equipamiento Barrial (EB):** corresponde a instalaciones de equipamientos básicos necesarios de atención de proximidad a una distancia de hasta 1 km o 15 minutos a pie y que generan mínimo impacto urbanístico y ambiental.

ii. **Equipamiento Sectorial (ES):** comprende las instalaciones de equipamientos de mayor especialidad, con cobertura de hasta 2 Km que generan bajo impacto urbanístico y ambiental.

iii. **Equipamiento Zonal (EZ):** que comprende a las instalaciones de equipamientos de mayor especialidad, con cobertura de hasta 5 Km, que generan mediano impacto urbanístico y ambiental.

iv. **Equipamiento de Ciudad (EC):** instalaciones de equipamiento cuya cobertura abarca la ciudad y rebasa los límites cantonales que producen un alto impacto urbanístico y ambiental.

d. Usos específicos en uso general patrimonial:

i. **Inmuebles Arquitectónicos (PIA):** Bienes inmuebles que mantienen valores históricos,

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

culturales y simbólicos con características tipológicas, morfológicas y técnico- constructivas de singular importancia y que se encuentran inventariados.

ii. **Centro Histórico (PCH):** Asentamiento humano vivo, núcleo urbano original, reconocible como representativo de la evolución del cantón. Representa un incuestionable valor cultural, económico y social, se caracteriza por contener bienes vinculados con la historia de la ciudad y reconocido mediante ordenanza.

iii. **Sitio Arqueológico (PSA):** Lugares en los que existe evidencia de actividades sucedidas en el pasado prehistórico, histórico o socio cultural, en suelo urbano o rural; y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, paleontológico o arquitectónico.

e. **Usos específicos en uso general Protección Ecológica:**

i. **Protección Natural (PN):** Área correspondiente al Refugio de Vida Silvestre de Manta Silvestre y Marina Costera Pacoche y del SAPN en la que el uso y las actividades es reglamentado a través de su plan de manejo.

ii. **Conservación (PC):** Área de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de la biodiversidad y las características actuales de bosques deciduos y vegetación herbácea y en las que se puede desarrollar actividades sustentables científicas, recreación ecológica y turística, de apoyo al desarrollo local; y, previos estudios de impacto ambiental fincas ecológicas.

iii. **Zonas de Amortiguamiento (PZA):** Área correspondiente a la zona adyacente al límite del Refugio de Vida Silvestre y Marino Costera Pacoche y del Refinería del Pacífico y de los predios y plataformas destinada a proteger los efectos negativos de las actividades externas y en la que en la que se permite el ecoturismo, manejo y

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

recuperación de flora y fauna, investigación, desarrollos agroforestales, concesiones de conservación y servicios ambientales.

iv. **Protección de Ríos, Quebradas y Taludes Urbanos (PR):** Áreas de cauces de ríos, quebradas y taludes en el área urbana de alta importancia como aporte al mantenimiento de remanentes verdes, descontaminación, configuración de la red verde, y como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad. Observarán un retiro mínimo de 15 metros en ambos costados a partir del borde exterior de las cuencas o de los retiros establecidos en estudios de hidrografía debidamente aprobados por la Empresa de Agua Potable del Cantón en ambos lados a partir del borde exterior de las cuencas.

v. **Protección de Playas de Mar (PPM):** Área de la costa constituida por la zona intermareal que está alternativamente cubierta y descubierta por el flujo y reflujo o pleamar y bajamar, de las aguas del mar.

f. **Usos específicos en uso general agropecuario**:

i. **Agropecuario 1 (A1);** Agropecuario 2 (A2); Agricultura Bajo Invernaderos (ABI); Agroindustrial (AAI); Forestal (AF); Piscícola (APS).

ii. Uso específico del uso general de Aprovechamiento Extractivo Minería (AEM): Las actividades de extracción de materiales áridos y pétreos se permitirán exclusivamente en las áreas determinadas, en tanto se dé cumplimiento a los procesos y requisitos establecidos en la normativa local y nacional vigente sobre la materia.

g. **Uso comercio y servicios:** Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones. Este será un uso específico asignado a actividades y no atado al suelo. Se clasifica en Comercial y Servicios.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

El Uso comercial se clasifica a su vez en:

Comercio Barrial (CB): **Comercio Básico (CB1):** Tiendas de barrio, abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, y todos los especificados en el PUGS. **Comercio Básico (CB2):** Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, restaurantes con música en vivo con insonorización.

Comercio Sectorial (CS): Comercio Especializado (CS1): Almacenes de artículos de hogar en general, deportivos y de oficinas; ferreterías medianas; Alfombras, telas y cortinas y todos los especificados en el PUGS.

Artesanías (CS2). Comercio de Menor Escala (CS3): Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1.000,00 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.

Comercio Temporal (CS4): Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.

Comercio Zonal (CZ): Centros de Diversión (CZ1): Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.

Centros de Diversión (CZ2): Cafés-concierto, salones de banquetes y recepciones.

Comercio y Servicios de Mayor Impacto (CZ3): Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero

Venta de Vehículos y Maquinaria Liviana (CZ4): Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.

Almacenes y Bodegas (CZ5): Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.

Centros de Comercio (CZ6): Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimiento de carga y encomiendas

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Comercio de Ciudad (CC): Comercio Especial (CC1): Gasolineras, Centros de Distribución de Combustibles, Estaciones de servicio y autoservicios.

Comercio Restringido (CC2): Moteles, casas de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease) y similares, centros de acopio de GLP.

Venta de Vehículos y Maquinaria (CC3): Áreas de exposición y ventas maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.

Talleres Servicios y Venta Especializada (CC4): Insumos para la industria, comercio mayorista. Distribuidora de gas de más de 500 cilindros de 15 kg.

Centros Comerciales (CC5): Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2 de área útil. Central de abastos

Servicios Barrial (SB): Servicios Básicos (SB1): Servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparación de calzado.

Oficinas Administrativas (SB2): Oficinas privadas y públicas individuales hasta ciento veinte metros cuadrados 120,00 m2.

Alojamiento Doméstico (SB3): Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.

Servicios Sectoriales (SS): Servicios Especializados A (SS1): Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades y todos los especificados en el PUGS.

Servicios Especializados B (SS2): Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg., mecánicas livianas, mecánicas semi pesadas.

Oficinas Administrativas (SS3): Edificios de oficinas públicas, privadas y cooperativas.

Alojamiento (SS4): Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles o similares, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.

Alojamiento (SS5): Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos, menos de 6 habitaciones

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Centros de Juego (SS6): Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.

Servicios Zonales (SZ): Alojamiento (SZ1): Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel o similares de más de 30 habitaciones.

Artículo Innumerado.- Compatibilidad de uso de suelo.- La compatibilidad de uso de suelo establece la relación entre el uso específico con los usos complementarios, restringidos o condicionados y prohibidos en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La compatibilidad se expresa a través de un cuadro de relaciones de compatibilidad de usos de suelo en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a partir de lo cual, se puede determinar los usos que se encuentran permitido o condiciones y los usos que se encuentran prohibidos en un lote. Para el efecto se considerarán las siguientes categorías:

a) **Principal**: es el uso predominante.

b) **Complementarios o compatibles**: son los usos que complementan a los usos principales y específicos.

c) **Restringidos o condicionados**: son usos no complementarios al uso general/principal y específico, pero que puede ser permitido bajo determinadas condiciones de ubicación, funcionamiento, seguridad y ambientales. Con la verificación del cumplimiento de dichas disposiciones, el uso es compatible o permitido, de lo contrario, el uso es prohibido.

d) **Prohibidos:** son los usos no complementarios o restringidos y por lo tanto prohibidos.

APARTADO II
EDIFICABILIDAD

Artículo Innumerado.- Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo dentro de cada Polígono de Intervención Territorial regulado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o los planes urbanísticos complementarios por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta.

Artículo Innumerado.- Tipos de edificabilidad.- La edificabilidad podrá ser básica o máxima.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

a. Edificabilidad básica: Es la asignación de las condiciones de aprovechamiento de edificación básico, atribuida al suelo por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios en cada Polígono de Intervención Territorial. Para ejercer el aprovechamiento de la edificabilidad básica, no se requiere de una contraprestación por parte de los propietarios del suelo a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Manta.

b. Edificabilidad máxima: Es la asignación de las condiciones de aprovechamiento de edificación que superan la edificabilidad básica, asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios en cada Polígono de Intervención Territorial. Para ejercer un aprovechamiento superior al básico, hasta el límite otorgado por la edificabilidad máxima, los propietarios del suelo deben pagar la concesión onerosa de derechos, regulada en el presente instrumento, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Manta.

Artículo Innumerado.- Codificación de Edificabilidad y Parámetros de la Ocupación del Suelo.- La edificabilidad o capacidad de aprovechamiento constructivo y los parámetros de ocupación del suelo se asignan a través de una codificación alfanumérica de edificabilidad que se determina en los Polígonos de Intervención Territorial constantes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios.

La codificación de edificabilidad inicia con una sigla alfabética seguida de dígitos numéricos, según el detalle a continuación:

En la codificación de edificabilidad y parámetros de ocupación del suelo establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios se incluye, adicionalmente, el coeficiente de ocupación del suelo (COS) en planta baja y coeficiente de utilización del suelo (CUS), los retiros aplicables y los frentes mínimos.

La sigla alfabética se refiere a la forma de ocupación del suelo;

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Los dígitos identifican el área del lote mínimo;
Los dos últimos dígitos determinan el número máximo de pisos de la edificabilidad básica.

Artículo Innumerado.- Asignaciones especiales de edificabilidad en el centro histórico del cantón Manta.- En el centro histórico del cantón Manta, para las nuevas edificaciones, se considerarán las asignaciones de ocupación y edificabilidad establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En las intervenciones en los bienes inmuebles que forman parte del inventario patrimonial, la asignación de ocupación y edificabilidad será aquella de la edificación existente protegida. Las intervenciones deberán observar los parámetros y regulaciones contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y cantonal en materia de áreas y bienes patrimoniales.

Artículo Innumerado.- Forma de ocupación del suelo.- La forma de ocupación del suelo determina retiros específicos de acuerdo al lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificación, para garantizar las mejores condiciones de habitabilidad. Las formas de ocupación se describen a continuación:

a. Aislada, con retiros: frontal, dos laterales y posterior

b. Pareada o Adosada a un lado, con retiros: frontal, un lateral y posterior

c. Continua con retiros: frontal y posterior

d. Sobre línea de fábrica con retiro: posterior

e. Sobre línea de fábrica Soportal, con retiros: frontal de uso público en planta baja y posterior. En las siguientes plantas se alinea a la línea de fábrica.

f. Adosada-Aislada.- con retiros: frontal, un lateral y posterior

Artículo Innumerado.- Adosamiento entre lotes privados.- Los lotes particulares con forma de ocupación aislada podrán adosarse a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento o permiso correspondiente.

Cuando en un lote exista edificación con adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, sin sobrepasar los coeficientes y altura de la edificabilidad máxima establecida para el respectivo Polígono de Intervención Territorial, en cuyo caso no será necesario el acuerdo de adosamiento entre particulares. Además, deberá observar en el cálculo estructural de la nueva edificación que las juntas de construcción estén

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

en armonía con las estructuras colindantes a fin de evitar impactos que afecten la estabilidad de las edificaciones.

Artículo Innumerado.- Lote mínimo.- El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote, previo el otorgamiento de la autorización administrativa respectiva.

El lote mínimo se define en los Polígonos de Intervención Territorial determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los planes urbanísticos complementarios.

Se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15 % de la totalidad de los lotes proyectados en urbanizaciones mayores; en urbanizaciones menores se permitirá la misma tolerancia hasta en el 50% de los lotes.

Artículo Innumerado.- Coeficiente de ocupación del suelo.- Los coeficientes de ocupación del suelo, constituyen la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote (COS) y entre el área total edificada computable por el número de pisos asignado y el área del lote CUS. En correspondencia con las formas de ocupación y la altura de edificación propuesta y a fin de procurar una optimización de la ocupación del suelo y preservación de la imagen de la ciudad se establecen los coeficientes de ocupación del suelo para planta baja (COS) y total (CUS).

Artículo Innumerado. - Cálculo de los coeficientes de ocupación del suelo. - Para el cálculo de los coeficientes de ocupación del suelo se establecen las áreas computables y no computables:

a. Áreas computables para el COS. Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y CUS).
b. Áreas no computables para el COS. Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6,00 m2 ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.
c. De existir varios bloques de edificación, el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

No son parte de las áreas útiles (AU) ni las áreas brutas (AB) los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicio abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación.

Artículo Innumerado.- Altura de edificación. - La altura asignada en la codificación de edificabilidad corresponde a la distancia vertical, en metros lineales o su equivalente en número de pisos, la cual es medida desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa. No se tomarán en cuenta para la altura de la edificación el antepecho de terraza, cubierta de escaleras, ascensores, cuarto de máquinas, circulaciones verticales que unen edificaciones o cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Las edificaciones que se construyan en el cantón Manta no podrán sobrepasar la altura asignada, en número de pisos y en metros, en la edificabilidad básica, a excepción de los casos de los Polígonos de Intervención Territorial en los que el Plan de Uso y Gestión de Suelo o los planes urbanísticos complementarios asignen edificabilidad máxima, en donde las edificaciones podrán exceder la altura permitida en la edificabilidad básica, previo el pago de la concesión onerosa de derechos y siempre que cumpla con las condiciones de construcción de acuerdo a la norma nacional de sismo resistencia y seguridad estructural.

Artículo Innumerado.- Reglas especiales para la determinación de altura.- Las siguientes constituyen reglas especiales para la aplicación de la altura de las edificaciones en el cantón Manta:

a. La altura de uno o varios de los pisos de una edificación podrá modificarse, en caso que el proyecto tenga requerimientos técnicos específicos, estructurales o de instalaciones, respetando la altura mínima de entrepiso establecida en la normativa local vigente. En ningún caso, dicha modificación provocará que la altura total de la edificación supere la altura permitida por la edificabilidad del respectivo Polígono de Intervención Territorial. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará los justificativos técnicos respectivos al momento de aprobar y registrar el proyecto.

b. En el cono de aproximación al aeropuerto, la altura de edificación definida por el Plan de Uso y Gestión de Suelo es de carácter referencial, hasta que la Dirección General de Aviación Civil emita su informe favorable.

c. El Plan de Uso y Gestión de Suelo puede establecer alturas totales o entrepisos diferentes a las generales, dependiendo la actividad o uso que se ejerza en un lote.

d. En zonas de Uso Industrial, la altura de edificación de las naves

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

industriales y bodegaje de productos perecibles y no perecibles, se medirá desde el piso hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta. En caso que las industrias requieran silos como parte de su proceso productivo y/o comercial, respectivamente, la altura de la edificación no tomará en cuenta el domo de cubierta del silo ni escaleras de circulación.

Artículo Innumerado.- Determinación de la planta baja en las edificaciones.- La determinación del nivel de la planta baja, desde el cual se mide la altura máxima de las edificaciones, en metros o número de pisos, para cada una de las edificabilidades, observará las reglas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Manta.

Las reglas regulan la definición de la planta baja en lotes planos y en lotes con pendientes positivas o negativas. En los casos de terrenos con pendientes, se podrá plantear proyectos respetando el nivel natural del terreno o sobre plataformas aterrazadas, para lo cual se aplicará la determinación de la pendiente referencial, a partir de la variabilidad del nivel natural del terreno, conforme a los parámetros dispuestos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En el caso de las edificaciones en pendiente, los subsuelos habitables formarán parte de la contabilización del coeficiente de utilización de suelo (CUS).

En el caso de que la edificación supere el coeficiente de utilización del suelo (CUS) asignado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, se someterá a la compra de suelo aplicando la fórmula de cálculo de concesión onerosa de derechos de acuerdo a lo permitido en el PUGS.

Artículo Innumerado.- Venta de coeficiente de ocupación del suelo en planta baja.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo así como los Planes Urbanísticos Complementarios determinarán las condiciones y formas de incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja. El incremento del coeficiente de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos y al cumplimiento de los estándares definidos para el efecto en los instrumentos de planificación correspondientes.

Artículo Innumerado.- Redistribución del COS-PB.- La redistribución del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) consiste en la disminución de la construcción del área computable en la planta baja para incrementar la altura de la edificación por sobre la altura establecida en la edificabilidad aplicable al lote, sin exceder el coeficiente de utilización del suelo (CUS). El espacio liberado en planta baja de la edificación, debe ser de uso y

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

disfrute público y previo análisis morfológico y funcional aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

En el caso de que la edificación supere el coeficiente de utilización del suelo (CUS) asignado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, se someterá a la compra de suelo creado aplicando la fórmula de cálculo de concesión onerosa de derechos.

Artículo Innumerado.- Retiros de construcción.- Los retiros de construcción constituyen las áreas libres de edificación que se deberán observar en los procesos constructivos que se lleven a cabo en el cantón Manta. Los retiros de construcción podrán ser frontales, laterales y posteriores y se definirán conforme a la forma de ocupación del suelo asignado para los lotes que conforman los Polígonos de Intervención Territorial en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o los planes urbanísticos complementarios.

APARTADO III
DE LA APLICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo Innumerado.- Condiciones a observarse en los retiros de construcción.– Los retiros de construcción observarán las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Manta.

Artículo Innumerado.- Condiciones de aplicación de las asignaciones de edificabilidad.- Las asignaciones de edificabilidad observarán las siguientes condiciones:

a. En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más edificabilidades, esta habilitación se podrá acoger a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición a los lotes con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote.

b. En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos o más asignaciones de uso de suelo y edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad.

c. En lotes esquineros o medianeros que tengan dos o más edificabilidades podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en caso de los esquineros, salvo el caso de forma de ocupación del suelo sobre línea de fábrica.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

d. Si las asignaciones de edificabilidad establecidas en un predio urbano no permiten aprovechar al menos el 10% de la superficie del lote, el administrado solicitará a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, un informe con el fin de que, a partir de un análisis morfológico defina las asignaciones de edificabilidad aplicables.

e. En los lotes que tengan dos clasificaciones de suelo, podrán acogerse a la que represente más del 75% de la superficie del lote en cuestión, para fines de construcción pero no para fines de fraccionamiento.

f. Los lotes con uso de suelo Equipamiento Zonal y de Ciudad que no tengan asignación de edificabilidad en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, requerirán un informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, para su definición, misma que deberá ser aprobada por el Concejo Municipal.

Artículo Innumerado.- Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.- En los casos en que la edificabilidad asignada no sea aplicable por los tamaños o características de los lotes existentes, se procederá conforme a las reglas que se determinan a continuación:

1. Cuando existan lotes con áreas menores a la asignación de lote mínimo establecida en la codificación de edificabilidad (o, si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 metros) y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

    a. Mantendrán el retiro frontal.

    b. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.

    c. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.

    d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado y de no ser técnicamente factible, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, asignará los parámetros correspondientes.

2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

mínimo en los cuales la edificabilidad asignada no permita una construcción de al menos 50 metros cuadrados, se podrá solicitar un informe a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, con el fin de que se asigne una nueva zonificación aplicable.

Las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo en el Polígono de Intervención Territorial en el que se encuentren. No se podrá construir en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección y áreas de protección especial.

3. Cuando por el frente mínimo asignado, en un predio con forma de construcción aislada, no se pueda aplicar los retiros laterales establecidos, se permitirá adosamiento a ambos lados en PB. No se podrán superar los coeficientes de ocupación.

SECCIÓN III
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo Innumerado.- Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios son instrumentos de planificación territorial, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo en la jurisdicción del cantón Manta y en coordinación con el gobierno parroquial cuando sea necesario.

Los Planes Urbanísticos Complementarios no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción de los planes parciales en expansión urbana que incorporan, por etapas, el suelo rural de expansión urbana al suelo urbano, de acuerdo a la ordenanza no codificable, que lo apruebe y a la autorización de la entidad agraria nacional.

Los planes urbanísticos complementarios deberán ser aprobados por ordenanza no codificable, misma que deberá garantizar la participación ciudadana.

En el cantón Manta los planes urbanísticos complementarios serán:

a. Planes maestros sectoriales.

b. Planes especiales

c. Planes parciales, y

d. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico que se definan en el Plan de Uso y Gestión de Suelo

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios tienen la vigencia establecida en su ordenanza aprobatoria no codificable, misma que puede superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

I. Los Planes Urbanísticos Complementarios podrán ser modificados para lo cual deberán cumplir con las siguientes consideraciones mínimas:

   a. Propuesta sustentada de reforma respetando su escala y alcance.

   b. No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones a lotes de manera individual, se deberá presentar una propuesta integral de reforma en el área del plan.

   c. La propuesta de modificación será aprobada por el Concejo como reforma a la Ordenanza no codificable de aprobación.

   d. Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de las actualizaciones al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

II. En los casos que el Plan de Uso y Gestión del Suelo reforme el contenido de un plan urbanístico complementario vigente, deberá ser motivado específicamente identificando los aspectos que serán modificados, considerando lo siguiente:

   a. Toda modificación de un plan urbanístico complementario deberá incorporar procedimiento participativo.

   b. La propuesta de reforma de ordenanza no codificable, del Plan Urbanístico Complementario deberá incluir un informe técnico del órgano responsable de la materia en caso de que aplique y del responsable de la planificación territorial, que sustenten las razones técnicas y legales por las cuales se requiere modificar el contenido del plan, sin que este modifique los objetivos y alcance del plan, pudiendo requerir de ser el caso, de informes de apoyo de otras direcciones del GADMC- Manta.

   c. De forma expresa en la ordenanza no codificable de la normativa que será reformada incluyendo los mapas a ser modificados los cuales se anexará a la ordenanza de aprobación.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

d. La modificación propuesta deberá garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el plan urbanístico complementario, de aplicar.

Artículo Innumerado.- Contenidos mínimos para la propuesta de un plan urbanístico complementario.- Para proponer un plan urbanístico complementario, se deberá tener al menos:

I. Memoria de motivación

a. Marco jurídico

b. Justificación del plan

c. Diagnóstico territorial

d. Mecanismos de participación ciudadana

e. Objetivos, metas y directrices

f. Determinantes del plan y orientaciones estratégicas

II. **Propuesta.-**

a. Delimitación del área

b. Elaboración de la propuesta según el alcance del tipo de plan, en concordancia con el diagnóstico

c. Tiempo de vigencia propuesto

III. **Propuesta para la gestión, administración e implementación del plan.-**

a. Descripción de los programas, proyectos y etapas de desarrollo o incorporación, de ser el caso

b. Modelo de implementación de los programas y proyectos con presupuesto referencial, responsables y cronogramas

c. Estrategias de evaluación y seguimiento del plan

IV. **Cartografía del plan.-** La cartografía del plan incluirá mapas temáticos del diagnóstico y la propuesta, tomando en consideración la escala de las fuentes que podrán ser secundarias o primarias y la escala de representación para la lectura de los contenidos.

V. **Proyecto de ordenanza del plan.-** La elaboración del proyecto de

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

ordenanza no codificable deberá contener como anexo la propuesta técnica del plan y su correspondiente cartografía.

Artículo Innumerado.- Procedimiento para la propuesta y aprobación de los Planes Urbanísticos Complementarios.- Para el trámite de aprobación de un plan urbanístico complementario se deberán seguir los siguientes pasos y procedimientos, sin perjuicio de los flujos y requisitos aprobados en la resolución que para el efecto deberá proponer a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

a) Dependiendo de la naturaleza del plan urbanístico complementario, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, deberá emitir un informe técnico de viabilidad sustentado de ser el caso, de otras direcciones del GADMC- Manta, mismo que se anexará al expediente técnico y con el cual se remitirá al Concejo Municipal del Cantón Manta para el debate de la aprobación de la ordenanza no codificable.

b) Una vez aprobado el plan por parte del Concejo Municipal, la Secretaría de Concejo deberá remitir el mismo a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, con el fin de que se actualicen los sistemas cartográficos correspondientes.

Artículo Innumerado.- Plan Maestro Sectorial.- Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo del gobierno central con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

La iniciativa para la elaboración de los planes maestros es pública y deberá darse por parte del órgano competente local o nacional en la materia.

Artículo Innumerado.- Plan Especial.- Los planes especiales son instrumentos de planificación que sirven para desarrollar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas o rurales que merecen un manejo y definiciones específicas del territorio; tienen como objetivo el desarrollo sostenible y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Podrán desarrollarse planes especiales respecto a playas, parques, zonas industriales, áreas arqueológicas, áreas patrimoniales, áreas de protección multiamenazas, áreas turísticas, áreas urbanas consolidadas, o grandes

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

proyectos urbanos de equipamientos. Estos planes no podrán modificar contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La iniciativa para la elaboración de estos planes especiales deberá ser motivada por parte del órgano rector competente de conformidad con las necesidades del territorio o por la ciudadanía.

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

En ellos se incorpora

a. Norma urbanística específica que puede cambiar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo pero no el componente estructurante con excepción del plan parcial de expansión urbana que podrá modificar la clasificación de suelo de rural a urbana siempre que cumpla con la normativa local y nacional vigente y con autorización de la autoridad agraria nacional.

b. Programas y proyectos para dotar o mejorar los sistemas públicos de soporte del territorio, de ser el caso.

c. Aplicación de instrumentos de gestión de suelo y detalle de las Unidades de Actuación Urbanística requeridas para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

d. Garantizar la vivienda de interés social de ser el caso.

e. Aplicación de instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano como captación de plusvalía por mayor aprovechamiento urbanístico.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta y su desarrollo se podrá elaborar por fases de acuerdo a las necesidades de planificación.

En el caso del Cantón Manta, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, precisará los radios de influencia entre 300 a 800 metros acorde al tamaño del Polígono del Plan Parcial para la realización del diagnóstico y garantizar así la integración con la ciudad. El diagnóstico se lo podrá realizar en coordinación con los actores privados interesados, con la información pública y de libre acceso municipal y nacional existente o generada para el caso en específico.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Obligatoriedad del Plan Parcial.- Los planes parciales serán obligatorios para los siguientes casos:

a. Para modificar el componente urbanístico de acuerdo a la normativa local y nacional vigente.

b. En la incorporación de suelo urbano desde suelo rural de expansión urbana.

c. En proyectos VIS que utilicen instrumentos de gestión de suelo.

d. En proyectos de regularización prioritaria de los asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.

e. Proyectos de relocalización de personas asentadas en zonas de riesgo no mitigable cuando se reubiquen en Zonas Especiales de Interés Social .

f. En operaciones urbanas de regeneración urbana que utilicen instrumentos de gestión de suelo.

g. En operaciones de reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros que apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

Artículo Innumerado.- Tipos de planes parciales.- Los planes parciales podrán aplicarse únicamente en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el Cantón Manta estos pueden ser:

a. Plan parcial de expansión urbana
b. Plan parcial urbano de desarrollo
c. Plan parcial urbano de mejoramiento
d. Plan parcial urbano de renovación y potenciación
e. Plan parcial de regulación de asentamientos humanos de hecho

De ser el caso del Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Manta podrá definir en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, nuevos tipos de planes parciales para ser aplicados con la debida justificación en el informe técnico del PUGS.

Artículo Innumerado.- Contenido del diagnóstico del plan parcial.- Los planes parciales deberán al menos contar dentro de su diagnóstico con los siguientes aspectos:

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

a) **Diagnóstico Físico Espacial:** El cual deberá comprender detalladamente la localización geográfica del ámbito del plan parcial, el nivel de consolidación del sector, densidad poblacional, identificación del sistema vial, líneas de transporte, estructura predial, etc.

b) **Diagnóstico ambiental:** El cual deberá detallar dentro del ámbito del plan parcial, los tipos de clima del sector, la cobertura vegetal existente, la identificación de ríos y quebradas, afectaciones por taludes, etc.

c) **Diagnóstico de riesgo:** El cual deberá contemplar el análisis de amenazas, vulnerabilidades, análisis de riesgos mitigables y no mitigables, acciones a tomar ante los riesgos identificados, etc.

d) **Diagnóstico jurídico:** El cual deberá detallar el estatus jurídico de la titularidad del dominio de los predios en el ámbito del plan parcial, tenencia de tierras, etc.

e) **Diagnóstico socioeconómico:** El cual deberá de detallar el análisis del mercado de suelo referente a la población que se encuentre en el ámbito del plan, los precios de suelo en función de la valoración del bienio vigente, porcentaje de predios al día en su pago de impuestos, etc.

f) **Diagnóstico de provisión de servicios:** El cual deberá de describir el acceso actual a los servicios básicos, así como la posibilidad de cobertura por parte de las empresas públicas de cada uno de los servicios de agua potable, alcantarillado, recolección de residuos sólidos, etc.

Artículo Innumerado.- Plazo para presentación del diagnóstico.- En el caso que la presentación del Plan sea de iniciativa privada se deberá cumplir con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, si la iniciativa es mixta o pública, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, una vez que sea aprobada la solicitud para elaborar un plan parcial del Alcalde o Alcaldesa, tendrá un plazo no mayor de 120 días para la presentación del diagnóstico por sistemas. Para este efecto, las empresas proveedoras de servicios y aquellos entes administrativos involucrados, dispondrán de un plazo no mayor de 20 días para absolver los requerimientos de provisión de servicios y otros necesarios.

Artículo Innumerado.- Informe técnico jurídico de viabilidad.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces conjuntamente con la Procuraduría Sindica Municipal, y previo conocimiento del

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Concejo Municipal, deberán emitir un informe prospectivo conjunto en el que se justifique la factibilidad técnica y jurídica del plan parcial.

Artículo Innumerado.- Propuesta y Ordenanza del plan parcial.- La propuesta y la ordenanza del plan parcial deberá contener obligatoriamente al menos los siguientes contenidos:

a) **Estado de situación actual.-** La ordenanza empezará por describir los aspectos generales del área del ámbito que identifiquen con precisión los detalles del sector objeto del plan parcial, su delimitación, su ubicación, y un breve resumen del diagnóstico por sistemas.

b) **Delimitación de polígonos de intervención territorial.-** La ordenanza y sus documentos técnicos de respaldo adjuntados como anexos, deberá definir el ámbito territorial del asentamiento, su delimitación y el diseño de uno o varios polígonos de intervención territorial según el caso.

c) **Tratamiento.-** El o los polígonos de intervención territorial deberán describir de manera obligatoria el tratamiento urbanístico que se le dará al área del ámbito, que deberá guardar coherencia con la legislación nacional y local.

d) **Propuesta de diseño urbanístico.-** El plan parcial deberá contener la propuesta del diseño urbano del asentamiento con especificidad de jerarquías viales, diseños de lotes y espacios verdes, y demás elementos necesarios.

e) **Normas de ocupación.-** Se deberá describir en la ordenanza del plan, las condiciones de ocupación del asentamiento humano, tales como: tamaño mínimo de lotes, las alturas, los dimensionamientos y localización de volúmenes, las formas de edificación, los retiros, edificación básica y máxima, herramienta de gestión de suelo determinada para aprovechamiento de la edificabilidad máxima.

f) **Normas de uso.-** Se deberá describir en la ordenanza del plan, los usos generales y específicos destinados al suelo del asentamiento, con la determinación de aquellos específicos que sean principales, complementarios, restringidos, y prohibidos y sus condiciones de implantación y funcionamiento.

g) **Áreas de cesión.-** La propuesta de diseño urbanístico contemplará mínimo el 15% del área útil del terreno destinado a

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

zonas verdes, de la cual, máximo el 50% se podrá destinar a equipamientos. El porcentaje de suelo que se destine a áreas verdes y vías, no podrá superar el 35% del suelo útil del plan y deberán procurar se diseñen de acuerdo a los parámetros establecidos en la presente norma.

h) **Estándares urbanos.-** La propuesta del plan contemplará los parámetros de calidad exigibles al planeamiento, y a las actuaciones urbanísticas relativas a espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección, aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y otros necesarios, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas, y culturales del asentamiento.

i) **Cobertura de servicios y financiamiento.-** La propuesta del plan parcial deberá explicar cuál va a ser la forma y temporalidad de la provisión de servicios públicos que aún no han sido suministrados en el asentamiento así como su manera de financiamiento.

TÍTULO III
GESTIÓN DEL SUELO
CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo Innumerado.- Gestión del suelo. - La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en la presente reforma y sus instrumentos complementarios con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Implica pasar de una planificación pasiva tradicional a una activa donde mediante estos mecanismos o herramientas se pueda motivar o impulsar acciones públicas y privadas sobre el suelo urbano y rural del cantón.

CAPÍTULO II
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado.- Instrumentos de gestión del suelo. - Los instrumentos de gestión del suelo, son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal. La gestión del suelo se realizará a través de los siguientes instrumentos:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

beneficios: unidades de actuación urbanística.

2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial: reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes.

3. Instrumentos para regular el mercado de suelo: derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo.

4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano: concesión onerosa de derechos.

5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho: declaratoria de regularización prioritaria.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, definirá los parámetros de aplicación e implementación de los diferentes instrumentos de gestión mediante resolución administrativa.

Artículo Innumerado. - Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo. - La aplicación de los instrumentos de gestión del suelo está sujeta a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de la presente norma y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen. Se podrán aplicar varias a la vez y en caso de requerirse, las diferentes entidades municipales emitirán informes que permitan el correcto cumplimiento de los mismos.

SECCIÓN I
INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo Innumerado.- Instrumento para la distribución equitativa de cargas y beneficios. - Este instrumento promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. La Unidad de Actuación Urbanística (UAU) y los planes parciales son las herramientas que permiten la aplicación de la distribución de las cargas y beneficios.

Artículo Innumerado.- Fines de la distribución equitativa de cargas y beneficios. - La distribución o reparto de las cargas y beneficios deberán cumplir con los siguientes fines:

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos consignados en los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo que permitan para el desarrollo y ordenamiento del territorio.

b) Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes del reparto.

c) Promover la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo.

Artículo Innumerado.- Cargas. - Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos urbanísticos de planificación. Los pagos de las cargas se realizan en dinero o en especie ubicados dentro del cantón Manta como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

Los pagos en especie por concepto de beneficios, no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo Innumerado.- Cargas Generales. - Las cargas generales son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales y otros planes urbanísticos complementarios, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y de los sistemas públicos de soporte.

Las cargas generales se conectan con la red de infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística y benefician tanto a los propietarios que forman parte de la unidad de actuación urbanística como a aquellos que están por fuera de ella.

Dentro de las cargas generales se consideran tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal.

El costo de las cargas generales será asumido por la o las unidades de actuación urbanística y/o el plan parcial en proporción a los beneficios asignados y su diferencia será financiada por el resto de beneficiarios, de conformidad al régimen impositivo general. Estas cargas deben ser financiadas a través de cualquier medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Artículo Innumerado.- Tipos de cargas generales. - Dentro de las cargas generales se encuentran:

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

1. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y local vigente, que incluye tanto el suelo, como el costo de construcción.

2. El suelo y la construcción de la infraestructura vial principal, de conformidad a la normativa vigente, y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo y de movilidad activa de interés general.

3. El suelo y construcción de equipamientos que se propongan en el plan parcial.

4. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala del plan parcial, además de los siguientes casos: Mega parques, parque urbano, conectores verdes urbanos y parque sectorial/barrial,

5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

Artículo Innumerado.- Cargas locales.- Las cargas locales son aquellas cargas establecidas en los planes parciales y/o unidades de actuación urbanística. Corresponde a las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo que son necesarias para la aplicación de los planes urbanísticos complementarios y la gestión de las unidades de actuación urbanística, definidas en el plan parcial o en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular y se distribuye para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado.- Las cesiones obligatorias de suelo y obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente no se considerarán como cargas locales.

Artículo Innumerado.- Tipos de cargas locales.- Se consideran cargas locales las siguientes:

1. El suelo y la construcción de la infraestructura vial local conforme lo establecido en la normativa vigente.

2. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala de la unidad de actuación urbanística.

3. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

4. Suelo para equipamientos, que se propongan en la unidad de actuación urbanística.

5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

Artículo Innumerado.- Determinación de las cargas.- En el establecimiento de las cargas se deberá tener como criterio la definición de las obras que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y el de los suelos privados, de conformidad con los instrumentos de gestión aplicables.

Para su cálculo se utilizarán los precios unitarios determinados por las entidades competentes en función de la intervención de la obra a ejecutarse, especialmente los determinados por la Dirección de Obras Públicas o quien haga sus veces, u otras fuentes oficiales nacionales o cantonales.

Artículo Innumerado.- Beneficios. – Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Uso; y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

Artículo Innumerado.- Determinación de los beneficios.- Para la determinación de los beneficios generados con la actuación urbanística se observarán los mayores aprovechamientos que permita la norma específica del suelo en el cual se implementa el instrumento de gestión. Estos beneficios podrán ser en metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables y/o edificables en función de diferentes usos propuestos.

Para su cálculo se podrá utilizar el método del valor residual del suelo, o cualquier otro método matemático que permita determinar los incrementos del valor del suelo urbanizado con la norma urbanística propuesta.

Artículo Innumerado.- El cálculo de las cargas y beneficios.- En la formulación de planes parciales sean estos de iniciativa pública o mixta, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces realizará la estimación económica de las cargas y beneficios.

PARÁGRAFO I
DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado.- Unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o mediante un Plan Parcial que las desarrolle, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas; y proveer las infraestructuras y

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Se promoverá la gestión asociada de los propietarios de los predios para lograr procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes.

Para ello, el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación urbanística.

Artículo Innumerado.- Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.- Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al beneficio urbanístico que les asigne el plan correspondiente, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con el planeamiento urbanístico y en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente en relación al porcentaje de área verde, comunitaria y vías.

2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización mayor de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.

3. Asumir las cargas urbanísticas que se determinan para el suelo de su propiedad, en contraprestación a los beneficios a los que puede acceder según lo determinado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo y el plan urbanístico complementario correspondiente.

4. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, la Municipalidad puede imponer, además, el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística: Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en la proporción a las cargas urbanísticas.

2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado.- Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística: Las unidades de actuación urbanística sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD Municipal que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en Ley y en la presente Ordenanza.

2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

El suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto o memoria técnica de acuerdo al caso, en el cual se identifique el reparto de cargas y beneficios de ser necesario.

La resolución de aprobación de estos instrumentos técnicos será notificada e inscrita en los tiempos establecidos en la resolución.

Artículo Innumerado.- Iniciativa de las unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

a. Los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación urbanística definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en un plan parcial.

b. La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación, deben haber dado su conformidad a la iniciativa, al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, que proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, aprobará una resolución administrativa para determinar las diferentes metodologías que sirvan para lograr un sistema efectivo de reparto de las cargas y los beneficios, las cuales al menos deberán observar al menos los siguientes elementos:

a) Definir el ámbito de aplicación que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la o las unidades de actuación urbanística.

b) Definir el valor inicial del suelo sin que incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos que existieren anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta.

c) Cuantificar el costo de la intervención de acuerdo a los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.

d) Asegurar la cesión del suelo público.

e) Definir los usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística teniendo en cuenta tanto las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como los objetivos y estrategias que se plantean para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística. Esta definición será la base para calcular el potencial de financiación de las cargas vía sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.

f) Cuantificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.

g) Cuantificar los beneficios otorgados por el instrumento para identificar las cargas que serán asignadas.

h) Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.

i) Cuantificar el derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del instrumento, de las cuales ya se ha descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.

j) Definir los medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.

k) Establecer las condiciones generales de reparto equitativo para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.

SECCIÓN II
INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo Innumerado.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial permiten establecer una nueva configuración física y predial que asegure el desarrollo urbano planificado y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas a través de formas asociativas entre los propietarios.

Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial son:

a. El reajuste de terrenos

b. La integración inmobiliaria

c. La cooperación entre partícipes

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta definirá las condiciones y lineamientos, así como los flujos de procesos y requisitos para la aplicación de estos instrumentos mediante resolución administrativa.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Reajuste de terrenos El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarse y subdividirse en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y determinación a nivel de unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención; y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística mismas que serán determinadas en base a la resolución administrativa de cargas y beneficios que para el efecto emita el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta.

Este instrumento aplica para lotes públicos y privados dentro de un plan parcial o unidad de actuación urbanística que requieran la nueva conformación espacial.

Artículo Innumerado.- Iniciativa del reajuste de terrenos El administrado o la entidad que solicite la aplicación al reajuste de terrenos, deberá hacerlo en coordinación con todos los demás propietarios. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, analizará el proyecto y definirá en conjunto con los interesados, las cargas y beneficios correspondientes.

La motivación para la aplicación de un reajuste de terrenos se dará por al menos uno de los siguientes motivos:

a) Cuando existan trazados viales ineficientes,

b) Cuando se determinen franjas de predios, en los que por sus dimensiones no se pueda permitir la construcción,

c) Cuando la configuración espacial de los predios sea irregular y obstaculicen el aprovechamiento óptimo del suelo,

d) Cuando se requiera una reconfiguración espacial para la dotación de espacio público o lotes de reserva de suelo para equipamiento urbano,

e) Para realizar procesos de revalorización de suelo y valor de propiedades de interés público o privada,

f) Para proyectos de renovación urbana y para el desarrollo de zonas con potencial urbano que se pretendan incorporar de suelo rural de expansión urbano a urbano, o rural a rural de expansión urbana según grado de consolidación.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Integración inmobiliaria La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Se lleva a cabo mediante un plan parcial y sus unidades de actuación urbanísticas, donde se establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios de acuerdo a la resolución expedida para el efecto por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta.

Se podrá aplicar la integración inmobiliaria sin una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

Cuando los lotes de terreno tengan varios propietarios, se deberán conformar una figura asociativa para la gestión del instrumento y la iniciativa será suscrita por el cien por ciento (100%) de los propietarios.

Una vez unificados deberán catastrarse en la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces y registrarse en el Registro de la Propiedad.

Si los lotes objeto de la integración parcelaria son de propiedad municipal, se requerirá aprobación del Concejo Municipal.

La motivación para la aplicación de un reajuste de terrenos se dará por al menos uno de los siguientes motivos:

a) Para mejorar e incrementar un mejor aprovechamiento urbanístico de lotes o predios.

b) Unificar o englobar con el fin de consolidar dos o más lotes en uno de mayor extensión.

c) Para realizar correcciones y rectificaciones de linderos y dimensiones en parcelas defectuosas y reordenar el suelo para el cumplimiento de las normas urbanísticas e instrumentos técnicos establecidos dentro de la planificación territorial.

d) En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente de la unificación que voluntariamente hayan decidido.

e) Cuando la integración sea público privada, realizará los trámites de declaratoria de utilidad pública, ocupación inmediata y trámite expropiatorio y procederá con la nueva configuración espacial unificando el área y lo inscribirá en el registro de la propiedad

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Cooperación entre partícipes Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización mayor pertinentes.

SECCIÓN III
INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Artículo Innumerado.- Instrumentos para regular el mercado del suelo Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta y convertirlos en un bien público del dominio privado, para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

a. El derecho de adquisición preferente;

b. La declaración de desarrollo y construcción prioritaria;

c. La declaración de zona especial de interés social;

d. El anuncio de proyecto;

e. El derecho de superficie; y,

f. El banco de suelo.

g. Las afectaciones;

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta establecerá las condiciones y lineamientos, así como los flujos de procesos y requisitos para la aplicación a estos instrumentos mediante resolución administrativa.

Artículo Innumerado.- Derecho de adquisición preferente El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite sólo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Ejercicio del derecho de adquisición preferente Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en función de los proyectos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, en función de los requerimientos de equipamientos, infraestructura o suelo necesario para cubrir estándares urbanísticos que constaren en el PDOT, PUGS o sus instrumentos complementarios, elaborará un informe motivado en el que se describirá con exactitud: la ubicación, determinación de linderos, cabidas y avalúo del año anterior del o los predios que sean necesarios declarar de adquisición preferente así como, de ser el caso hará constar si el o los inmuebles forman parte de una unidad de actuación o plan parcial. Este informe en caso de ser aceptado por el Alcalde o Alcaldesa será remitido y puesto en conocimiento al Concejo Municipal para que mediante una resolución apruebe la inscripción de la afectación de los inmuebles tanto en el Registro Municipal de la Propiedad cuanto en el catastro municipal.

La declaratoria hecha por el Concejo Municipal e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad dará lugar a la elaboración por parte del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta al anuncio de proyecto en el que constará como valor de compra el correspondiente al avalúo del año anterior al anuncio.

Las afectaciones resultantes del ejercicio del derecho de adquisición preferente, serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En este caso el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, tendrá el plazo para pagar el valor del bien, hasta dentro de los tres (3) primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Artículo Innumerado.- Efecto de compraventa sin notificación La perfección de la compraventa sin haber procedido con la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además, le faculta al Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta a disponer la expropiación, facultad

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compraventa.

La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar correrán por cuenta del vendedor.

Artículo Innumerado.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta en el PUGS, planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinará zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo determinado. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

Los plazos corren desde que los propietarios de los predios afectados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o los instrumentos que lo complementan, hayan sido notificados en legal y debida forma.

Esta obligación será inscrita en el Registro de la Propiedad por parte del órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta.

La aplicación de esta herramienta se efectuará cuando existan propietarios con predios en los que no se han desarrollado procesos de edificación, en áreas urbanas y urbanizables definidas, con la finalidad de evitar fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo

Artículo Innumerado. - Declaratoria de incumplimiento. - El incumplimiento del plazo establecido será declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta mediante acto administrativo expedido por el Alcalde o Alcaldesa y se procederá a notificar a los propietarios la situación del bien.

Declarado el cumplimiento de la obligación de edificar o urbanizar, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio de las acciones de cobro por impuesto al solar no edificado.

Si la urbanización o edificación del predio declarado como de desarrollo prioritario presenta un avance de obras de más del 30% no se iniciará o se suspenderá la declaratoria y ejecución de la enajenación forzosa.

El proyecto que estuviere en construcción deberá contar con los respectivos permisos vigentes de edificación o urbanización y deberá cumplir con las estipulaciones de la declaratoria de desarrollo prioritario, así como con los plazos de construcción o urbanización concedido en los permisos, caso contrario caerá en incumplimiento.

Artículo Innumerado.- Enajenación forzosa mediante pública subasta.- Constatado el incumplimiento y notificados los propietarios de los predios

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario, se procederá a la subasta pública, Para lo cual el Concejo Cantonal mediante Ordenanza establecerá el procedimiento de subasta pública.

Si se declarara desierto por dos ocasiones la subasta se procederá a levantar la declaratoria, hasta que se prepare un nuevo informe, por parte de la entidad municipal encargada.

Artículo Innumerado.- Obligaciones del adjudicatario.- La persona natural o jurídica pública o privada que haya sido acreedor de la subasta tendrá la obligación de empezar las obras de urbanización o edificación en un plazo no mayor de un año luego de la adjudicación, caso contrario se revertirá la enajenación y se volverá a un proceso de subasta.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Artículo Innumerado.- Declaración de zonas especiales de interés social La declaración de zonas especiales de interés social consiste en la declaración en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o los instrumentos que lo complementan y desarrollan, de zonas que se integran a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, se urbanizan para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permite que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socio-económica.

Las zonas especiales de interés social aprobadas deberán ejecutarse a través de un plan parcial.

Artículo Innumerado.- Anuncio del proyecto El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio y la fijación del avalúo se realizará por parte de la entidad ejecutora de forma obligatoria y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros municipal y al Registrador de la Propiedad,

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

La zona de influencia de las obras públicas deberá ser motivada mediante un informe realizado por la entidad ejecutora previo el acto administrativo correspondiente.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros municipal, a los propietarios de los predios afectados y al Registro de la Propiedad.

Artículo Innumerado.- Enajenación de predios afectados El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial debe hacer constar la afectación en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta.

El precio que se pacte no puede ser superior al avalúo catastral y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, faculta al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado. Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Artículo Innumerado.- Derecho de superficie El derecho de superficie es la facultad que tiene el Estado para transferir a favor de un tercero, la posibilidad de edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.

En el contrato consta si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extingue el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social y suelos declarados como zona especial de desarrollo económico. El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Banco de suelo El banco de suelo es un inventario municipal de los bienes inmuebles de dominio privado de su propiedad que pueden ser destinados para fines de utilidad pública establecida por las condiciones urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Será administrado y gestionado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

La Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces actualizará la base de datos con los nuevos inmuebles de dominio privado que ingresen al banco de suelo como propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta y las remitirán a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces para que los tomen en cuenta en la planificación territorial y determinen el uso que sea conveniente para la ciudad.

Artículo Innumerado.- Inventario del Banco de suelo La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, creará un inventario georeferenciado de los predios que forman parte del banco de suelo la cual deberá actualizarse con las notificaciones de adquisición de nuevos predios que realicen las empresas y entidades municipales.

Artículo Innumerado.- Requisitos para incorporar un bien al banco de suelo.- Para que un bien inmueble municipal de dominio privado sea incorporado al banco de suelo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a. Acreditar con justo título, la propiedad del terreno en calidad de bien inmueble municipal de dominio privado.
b. Los predios registrados no deben tener ningún impedimento legal, prohibición de enajenar o cualquier otro gravamen que limite el derecho de dominio, se incluye inmuebles hipotecados o prendados.
c. Contar con un informe favorable de calificación de acuerdo al reglamento, que para el efecto deberá dictar la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, mismo que deberá contener la justificación del bien para su ingreso al banco de suelo.

Artículo Innumerado.- Incorporación de un bien municipal al banco de suelo.- para que un bien inmueble municipal de dominio privado sea incorporado en el banco de suelo deberá seguir el siguiente procedimiento:

1. Etapa de información: la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales o quien haga sus veces, el Registro de la Propiedad y la Dirección Administrativa tiene la obligación

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

ordinaria de remitir cada trimestre a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, un listado actualizado de todos los bienes inmuebles municipales de dominio privado, que constan en el catastro y en el inventario de bienes públicos.

2. Etapa de calificación: una vez que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces recibe el inventario por parte de las Dependencias e Instituciones antes descritas, éste se someterá a un proceso de calificación, mismo que deberá justificar la utilidad pública de el o los bienes inmuebles a ser incorporados e integrados al banco de suelo. Se establecerán de manera pormenorizada en una Resolución Administrativa, las condiciones técnicas para incorporar bienes inmuebles al banco de suelo.

   Una vez que se haya determinado por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, que el predio cumple con los requisitos, el GADMC- Manta emitirá una resolución de incorporación del o los bienes inmuebles al banco de suelo. En esta resolución constarán claramente los antecedentes como fundamento legal y las especificaciones de él o los inmuebles, tales como ubicación, dimensiones, linderos, cabidas, entre otros. Esta resolución, previa a su inscripción será publicada por tres ocasiones en un diario de mayor circulación de la ciudad y la página web del GADMC- Manta.

3. Etapa de Inscripción: emitido el acto administrativo de incorporación se notificará al Registrador o Registradora de la Propiedad, a fin de que se proceda con la inscripción de el o los bienes inmuebles que han sido incorporados al banco de suelo, conforme lo establece la ley.

Artículo Innumerado.- Afectaciones Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización mayor, urbanización menor, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, constituyen una restricción al uso y ocupación por su condición propia y se definen en el Plan de Uso y Gestión de Suelo así como en los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo complementan y desarrollan. Las afectaciones pueden limitar total o parcialmente la edificación o urbanización de los suelos sobre los que se imponga el gravamen, sin que esto constituya una lesión al derecho de propiedad o menos aún signifique que se afecte derechos o generen la posibilidad de indemnizaciones ya que el hecho motivador es el ordenamiento y el planeamiento urbanístico.

a. **Áreas de protección especial. -** Corresponden a las franjas de

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

protección que deben respetarse por el cruce de cuerpos de agua: ríos, quebradas y sus taludes, vías y de ser el caso sus taludes, redes principales, poliductos, líneas de alta tensión, y conos de aproximación del Aeropuerto.

Para su observación se establecen afectaciones que son limitaciones para el aprovechamiento urbanístico de uso, urbanización mayor y edificación del suelo. Las afectaciones limitan el uso y no el derecho de propiedad.

b. **Protección de cuerpos de agua. -** Comprenden las áreas colindantes a ríos, quebradas, vertientes, canales de riego, redes de agua, colectores y otros cuerpos de agua en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones y que constituyen áreas de protección para la conservación ambiental y paisajística.

c. **Protección de taludes de playas. –** Son los taludes colindantes a espacios de uso público en los que el propietario del suelo sea público o privado y su uso para realizar edificaciones deberá contar con los estudios técnicos del caso.

d. **Protección del Paisaje.-** Los instrumentos de planificación contendrán estudios del paisaje que permitan evaluar sus incidencias en las actividades a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, con base a la normativa local y al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

e. **Afectación para protección de vías. -** Son áreas correspondientes a preservar los derechos de vías que han sido previstas en la planificación de los Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta para el sistema vial principal de conexión regional y parroquial, que pueden ser públicas o privadas, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. Los cerramientos solicitados por parte de los propietarios de los predios, legalmente inscritos y catastrados, podrán construirse en el lindero del derecho de vía, dejando por fuera el área afectada.

f. **Afectación para protección de redes de servicios. -** Son áreas destinadas a preservar la infraestructura de las redes de conducción de agua cruda o potable, sistemas de líneas de impulsión de aguas servidas, plantas de tratamiento de aguas servidas y agua potable, derivados de petróleo, de redes de electricidad existentes y previstas, por lo que se prohíbe la

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

edificación en las mismas.

g. Otros tipos de afectaciones determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y los planes complementarios que se desarrollen.

Artículo Innumerado.- Renovación.- Si existieren afectaciones declaradas para la construcción de obra pública que no hayan sido ejecutadas en la actualización del PDOT O PUGS se podrá renovar la misma siempre y cuando se establezca un plazo máximo de ejecución.

Artículo Innumerado.- No indemnización por expropiación.- Si sobre los predios declarados con afectación se edificare construcciones sobre las áreas del gravamen, en caso de expropiación estas edificaciones no serán reconocidas al momento de realizar el avalúo y pago respectivo.

SECCIÓN IV
INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo Innumerado.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

Artículo Innumerado.- Concesión onerosa de derechos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, aplicará la concesión onerosa de derechos en los siguientes casos:

a. La transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano;

b. La modificación de los usos del suelo;

c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

En la concesión onerosa se exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos, una participación justa de la administración en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

La concesión onerosa será autorizada sólo en aquellos predios que contemplen edificabilidad general básica y máxima y en polígonos de intervención territorial que se determinen en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, se podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos, lo cual será definido por el Concejo Municipal en la ordenanza no codificable de aprobación del plan parcial.

El monto de concesión onerosa se realizará de acuerdo a las fórmulas establecidas en la presente norma.

Artículo Innumerado.- Concesión Onerosa de Derechos en el marco de un plan parcial con reparto de cargas y beneficios.- El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos en el marco de un plan parcial con reparto de cargas y beneficios; y, que se susciten en un área sobre la cual se deba establecer un plan parcial para transformar suelo rural a suelo urbano o para desarrollo o consolidación, corresponderá su aplicación de acuerdo los siguientes casos:

a) Si la cuantía resultante del balance del plan parcial es un excedente positivo que en términos relativos representa más de una proporción especificada del valor inicial del suelo considerado en el ejercicio de reparto, se utilizará la fórmula de cálculo de la cuantía de la concesión onerosa de derechos definida para tal fin y con ello el pago de la misma;

b) Si la cuantía resultante del balance del plan parcial no es un excedente positivo que cumple con las consideraciones del numeral anterior, no se aplica el pago de la concesión onerosa de derechos.

Se utilizarán dos fórmulas de cálculo para la cuantía de la Concesión Onerosa de Derechos de acuerdo a la naturaleza del Plan Parcial:

a) Cuando se suscite en el marco de un plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano se aplicara la fórmula para el caso. (COD_{ur}).

b) Cuando se suscite en el marco de un plan parcial para desarrollo o consolidación en suelo urbano se aplicara la fórmula para el caso (COD_{dcon}).

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta mediante resolución establecerá el procedimiento para para la implementación del o los sistemas de reparto de cargas y beneficios.

Artículo Innumerado.- Concesión onerosa de derechos en el marco de un plan parcial sin reparto de cargas y beneficios.- Cuando las motivaciones que otorgan el acceso a la concesión onerosa de derechos se susciten en un área sobre la cual se deba establecer un plan parcial por cambio de norma en el cual

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

no se requiere la aplicación de un reparto equitativo de cargas y beneficios; se utilizará la fórmula de cálculo de la cuantía de la concesión onerosa de derechos definida para cada tipo de motivación y con ello el pago de la misma.

Las motivaciones que otorgan el acceso a la concesión onerosa de derechos que pueden acoplarse a esta situación son:

a) **Concesión onerosa de derechos por modificación de usos de suelo.-** Cuando se tenga que acceder de forma onerosa a un mejor aprovechamiento de usos de suelo, que no fueron especificados previamente o cuyas intensidades iniciales requieren ser modificadas en el planeamiento urbanístico del PIT. Una vez planteados los ajustes en el plan parcial correspondiente, el cálculo de la cuantía de la concesión onerosa de derechos se realizará mediante la utilización de la fórmula para el caso. (COD_{us}).

b) **Concesión onerosa de derechos por autorización de mayor aprovechamiento del suelo o edificabilidad adicional.-** Cuando se autorice reformar la edificabilidad máxima de un PIT contemplado en el PUGS, en el plan parcial correspondiente, el cálculo de la cuantía de la concesión onerosa de derechos se realizará mediante la utilización de la de la fórmula para el caso. (COD_{ea}).

Artículo Innumerado.- Concesión onerosa de derechos por fuera de un plan parcial.- Cuando las motivaciones que otorgan el acceso a la concesión onerosa de derechos se susciten en un PIT que no requiere por norma de un plan parcial para su gestión posterior, se utilizará la fórmula de cálculo de la cuantía de la concesión onerosa de derechos definida para cada tipo de motivación y con ello el pago de la misma. Las motivaciones que otorgan el acceso a la concesión onerosa de derechos que pueden acoplarse a esta situación son:

a) **Concesión onerosa de derechos por cambio se usos de suelo.-** Acceder de forma onerosa al aprovechamiento de usos de suelo restringidos, contemplados en el planeamiento urbanístico del PIT, lo cual no implica modificación expresa de los usos de suelo. El cálculo de la cuantía de la concesión onerosa de derechos se realizará mediante la utilización de la fórmula para el caso (COD_{us}).

b) **Concesión onerosa de derechos por mayor aprovechamiento del suelo, intensidad de utilización o compra de edificabilidad.-** Acceder de forma onerosa al aprovechamiento de edificabilidad adicional por sobre la básica y por debajo de la máxima establecida en el planeamiento urbanístico del PIT; lo cual

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

no implica autorización de mayor aprovechamiento por sobre el contemplado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta. El cálculo de la cuantía de la COD se realizará mediante la utilización de la fórmula para el caso (COD_{ce}).

Artículo Innumerado.- Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano (CODur).- El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos para transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula y de acuerdo las normas de aplicación de la concesión onerosa de derechos en el cantón Manta.

$$COD_{ur} = e * (50\% \text{ captura GADMC- Manta})$$

Dónde:

- **% captura GADMC- Manta**: Corresponde al porcentaje en dinero que recibirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta por participación del beneficio.

- **e:** Es el excedente monetario positivo que supera el valor inicial del suelo considerado en el ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

$$e = Vr - Vi$$

Dónde:

- **Vr:** Valor Residual del Suelo

- **Vi:** Valor inicial del terreno que corresponde al valor de suelo catastral sin considerar las expectativas generadas por el plan.

Artículo Innumerado.- Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos en plan parcial de desarrollo o consolidación (CODdcon).- El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos un plan parcial de desarrollo urbano o consolidación, corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula y de acuerdo las normas de aplicación de la concesión onerosa de derechos en el cantón Manta.

$$COD_{dcon} = e * 40\% \text{ captura GADMC- Manta}$$

Dónde:

- **% captura GADMC- Manta**: Corresponde al porcentaje en dinero que recibirá el Gobierno Autónomo Descentralizado

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Municipal del cantón Manta por participación del beneficio.

- **e:** Es el excedente monetario positivo que supera el valor inicial del suelo considerado en el ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

$$e = Vr - Vi$$

Dónde:

- **Vr:** Valor Residual del Suelo
- **Vi:** Valor inicial del terreno que corresponde al valor de suelo catastral sin considerar las expectativas generadas por el plan.

Artículo Innumerado.- Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos por modificación de usos (CODus).- El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos cuando determinado área experimente una mayor valoración por efecto de modificación de usos de suelo, corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula y de acuerdo las normas de aplicación de la concesión onerosa de derechos en el cantón Manta.

$$CODus = au * Vusm^2$$

Dónde:

- **au:** Área útil sujeta a cambio de uso de suelo.
- **$Vusm^2$**: Corresponde al valor oneroso por modificación de uso de suelo por metro cuadrado, el cual se calculará con la siguiente fórmula:

$$Vusm^2 = (((Vsc/ed)*u) - (Vsc/ed)) * 30\% \text{ captura GADMC-Manta}$$

Dónde:

- **Vsc:** Corresponde al valor de suelo catastral según el bienio vigente del año en curso.
- **ed**: Corresponde a la cantidad de metros cuadrados definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo como edificabilidad básica y edificabilidad máxima para el predio.
- **u**: Corresponde al factor de ajuste del nuevo uso de suelo asignado
- **% captura GADMC- Manta**: Corresponde al porcentaje en dinero que recibirá el Gobierno Autónomo Descentralizado

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Municipal del cantón Manta por participación del beneficio.

Artículo Innumerado.- Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos por autorización de edificabilidad adicional en un PIT (COD_{ea}).- El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos cuando determinada área experimente una mayor valoración por efecto de una autorización de edificabilidad adicional, corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula y de acuerdo las normas de aplicación de la concesión onerosa de derechos en el cantón Manta.

$$COD_{ea} = au * V_{ea}m^2$$

Dónde:

- **au:** Área útil adicional requerida de manera onerosa.
- **$V_{ea}m^2$**: Corresponde al valor oneroso por autorización de edificabilidad adicional por metro cuadrado, el cual se calculará con la siguiente fórmula:

$$V_{ea}m^2 = (Vsc / (at * COS * Npisos)) * 40\% \text{ captura GADMC-Manta}$$

Dónde:

- **Vsc:** Corresponde al valor de suelo catastral según el bienio vigente del año en curso.
- **at:** Área del terreno en m^2
- **COS:** Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja
- **Npisos:** Número de pisos permitidos en la normativa urbanística vigente del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- **% captura GADMC- Manta**: Corresponde al porcentaje en dinero que recibirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta por participación del beneficio.

Artículo Innumerado.- Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos para compra de edificabilidad (CODce).- El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos para venta de edificabilidad y aprovechamiento, corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula y de acuerdo las normas de aplicación de la concesión onerosa de derechos en el cantón Manta.

En las zonas donde el Plan de Uso y Gestión de Suelo permite compra de 4 a 6 pisos por sobre la edificabilidad básica:

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

COD_{ce1} = (at x Vsc) x (m2 comprados)/ m2 edificabilidad básica) x (30 % captura GADMC- Manta)

En las zonas donde el Plan de Uso y Gestión de Suelo permite compra de 1 a 2 pisos por sobre la edificabilidad básica:

COD_{ce2} = (at x Vsc) x (m2 comprados)/m2 edificabilidad básica) x (15 % captura GADMC- Manta)

Dónde:

- **at:** Área del terreno en m^2.
- **Vsc:** Corresponde al valor de suelo catastral según el bienio vigente del año en curso.
- **m2 comprados:** corresponde a la cantidad de metros cuadrados de área bruta que se requiere comprar en aprovechamiento o edificabilidad.
- **Metros cuadrados de edificabilidad básica:** corresponde a la cantidad de metros cuadrados definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo como edificabilidad básica para el predio.
- **% captura GADMC- Manta:** Corresponde al porcentaje en dinero que recibirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta por la venta de edificabilidad solicitada por el administrado.

Artículo Innumerado.- Formas de pago de la concesión onerosa de derechos. - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán obligatoriamente en dinero cuando el valor sea menor a USD$ 50.000 (cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) o en especie por medio de:

- Suelo urbanizado en el cantón Manta.
- Vivienda de interés social.
- Equipamientos comunitarios o infraestructura.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas como por ejemplo la cesión de área verde pública, tampoco forman parte de las obras de mitigación que establezca el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta ni pueden confundirse con estas.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos sólo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad. El promotor o propietario podrá proponer la forma de pago para luego ser aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta.

Artículo Innumerado.- Determinaciones para el cobro en especie o valoración de pagos en especie.- Los pagos de concesión onerosa de derechos que se realicen en especie deberán ser valorados idóneamente por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta a través de sus instancias competentes con la finalidad de garantizar su equivalencia a un pago en dinero. Es así, que para cada una de las formas de pago en especie se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones al momento de valorar los mismos:

a) **Suelo urbanizado.-** Costo del suelo resultante de la multiplicación del área útil de suelo urbanizado cedido por valor de suelo catastral según el bienio vigente del año en curso. Costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del municipio

b) **Vivienda de interés social.-** Costo del suelo, costos directos de construcción, costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta. La localización de este tipo de inmueble deberá ser consistente con el planeamiento urbanístico del municipio.

c) **Equipamientos.-** Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente que dispongan las entidades o empresas competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.

d) **Infraestructura.-** Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente que dispongan las entidades o empresas competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.

SECCIÓN V
INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Asentamiento de hecho. - Los asentamientos de hecho son aquellos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico establecido, o que se encuentra en zona de riesgo y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

El instrumento para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho es la declaración de regularización prioritaria.

Artículo Innumerado.- Declaración de regularización prioritaria. – La declaración de regularización prioritaria consiste en la determinación de zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, no lo realice en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Para asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localizan sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, se aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Como parte del proceso de regularización el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que serán financiados vía contribución especial de mejoras.

CAPÍTULO III
HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN
SECCIÓN I
DE LOS INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado.- Obligaciones.- El GADMC- Manta está obligado a desarrollar instrumentos y plataformas para el acceso a la información pública sobre las determinaciones de los procesos para habilitación y/o edificación, compatibilidades de actividades económicas y la aplicación de los instrumentos de gestión.

Artículo Innumerado.- Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

a) El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) ; y,

b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

Estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, pues recogen la información contenida en los instrumentos de planificación aplicables en el cantón Manta.

Artículo Innumerado.- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS).- El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación.

El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo de Regulación de Uso de Suelo no confiere derechos de aprovechamiento del suelo.

Artículo Innumerado.- Informe de Compatibilidad de Uso de suelo (ICUS).- El Informe de Compatibilidad de Uso de suelo es el instrumento de información básica sobre los usos de suelo para la implantación de actividades económicas en los predios de la circunscripción territorial del cantón Manta. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad económica alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad y a las condiciones generales y específicas de implantación determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y en los demás instrumentos complementarios de planificación.

SECCIÓN II
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Habilitación del suelo.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que establezcan determinaciones de uso y aprovechamiento del suelo.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

Se sujetarán a las disposiciones establecidas en los cuadros de compatibilidades y aprovechamientos urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Se habilitará el suelo en el área urbana, rural de expansión urbana, rural de producción, a través de:

a. Urbanización mayor

b. Fraccionamiento rural

C. Urbanización menor

e. Reestructuración de Lotes

f. Reajuste de terrenos

Artículo Innumerado.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.- El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios hasta un máximo de 10 lotes que no implique la construcción de una vía, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado.- Urbanización.- La urbanización es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público. Todo proceso de urbanización sea menor o mayor deberá contar con una autorización administrativa de urbanización otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta y deberá entregar área verde pública de acuerdo con la norma local y nacional para el efecto.

PARÁGRAFO I
CONDICIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO
SUBPARAGRAFO I
DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones para las urbanizaciones menores y urbanizaciones mayores del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado.- Parámetros urbanísticos. - Para los procesos de urbanización, en función de los niveles de consolidación de la estructura predial y las posibilidades de urbanización se establecen los siguientes parámetros:

a) Observar un trazado perpendicular a las vías, salvo en casos donde las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

b) Tener las superficies y dimensiones mínimas establecidas en cada polígono de intervención territorial.

c) Cuando un predio se encuentre afectado por trazados viales de la Municipalidad, y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el polígono, se permitirá, previo informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, la habilitación sin observar las dimensiones mínimas.

d) En caso de lotes ubicados al final de pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote, el ancho total del pasaje o la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante.

e) Evitar disponer lotes sobre los ejes que permitan dar continuidad vial debidamente jerarquizada con los predios del entorno.

SUBPARAGRAFO II
VIALIDAD PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado.- Sistema Vial.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes en su entorno y al previsto en la planificación vial del cantón Manta, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a la normativa local vigente su construcción será realizada por el promotor.

El sistema vial se sujeta a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Retiros de Construcción.- Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo.

Artículo Innumerado.- Derecho de vía.- El derecho de vía es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción.

SUBPARAGRAFO III
DE LAS ÁREAS VERDES, ÁREAS COMUNITARIAS Y REDES DE INFRAESTRUCTURA PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.- En habilitaciones derivados de una autorización administrativa de una urbanización menor, urbanización mayor o de una unidad de actuación urbanística, así como en modificaciones de la morfología del suelo urbano, que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se debe entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta el porcentaje de área verde comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:

a. En habilitaciones derivadas de una autorización administrativa de urbanización menor, urbanización mayor o de una unidad de actuación urbanística, el área verde y comunitaria debe ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria a favor de la municipalidad, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse.

b. En urbanizaciones mayores, el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria debe ser como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, el cual tiene que ser destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada.

c. En el caso de partición judicial de inmuebles, se debe contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley.

d. En los casos de urbanizaciones menores por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde el o los herederos que propongan una nueva urbanización menor, en los lotes producto de la partición inicial

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

deben contribuir con el 15%.

e. No se exige la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:

i. Los fraccionamientos rurales con fines de partición hereditaria, donación o venta siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.

Los administrados que subdividen los inmuebles en suelo rural, deben justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de evidenciar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta, la promesa de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la urbanización menor. Previa activación de claves catastrales en la Municipalidad, se deberá presentar la escritura cerrada y registrada en el Registro de la Propiedad.

Artículo Innumerado.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes.- Las condiciones y dimensiones para áreas verdes, vías, equipamientos, deben ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y condiciones urbanísticas y de edificación nacionales y locales vigentes. No obstante lo previsto en el párrafo anterior:

a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes menores a 30 grados, en cuyo caso el propietario debe entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes estabilizados. Se exceptúan aquellas áreas protegidas en el componente estructurante o urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

b) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;

c) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;

d) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

equipadas y construidas al GADMC- Manta de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;

e) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.

f) Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;

g) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADMC- Manta., de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;

h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADMC- Manta.;

i) El GADMC- Manta determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de éstas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso

j) Los sistemas hídricos y de drenaje natural así como las áreas de protección, no se considerarán como parte de la contribución de áreas verdes ni equipamiento comunal.

k) Se prohíbe el relleno de quebradas.

Artículo Innumerado.- Casos de compensación para áreas verdes en urbanizaciones menores.- Las áreas verdes en urbanizaciones menores serán compensadas en los siguientes casos:

1. En urbanizaciones menores de lotes con una superficie igual o inferior a tres mil metros cuadrados, el administrado podrá optar entre la entrega del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

comunitario del área urbanizable del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la municipalidad mantendrá un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

2. En las áreas urbanas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de acuerdo a las necesidades definidas en los instrumentos de planificación de la ciudad. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base a la ordenanza de valoración vigente y cumplir la obra dentro de un plazo determinado.

5. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a tres mil (3000) metros cuadrados, el administrado podrá optar por compensar el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral vigente.

6. El valor del suelo se calculará en función de la normativa municipal vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el cantón Manta.

Artículo Innumerado.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunitario.- El mantenimiento de las áreas verdes y de equipamiento comunitario será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta, volviéndose parte del sistema de espacio público.

Posteriormente, se podrá suscribir un convenio con los representantes de la sociedad civil o sector privado para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público, de ser el caso.

Artículo Innumerado.- Áreas de protección especial.- Las áreas de protección especial corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, Oleoducto de crudo pesado (OCP), Sistema de Oleoducto Transecuatoriano (SOTE), zonas de restricción aeroportuaria mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Además, se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Redes de infraestructura.- Todos los proyectos de habilitación del suelo en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo previsto en la normativa local vigente. El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a título gratuito, las áreas de uso público; y, a las instituciones relacionadas las redes de infraestructura básica sobre la base del cronograma valorado de obras.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan y de conformidad a la normativa nacional y municipal, previo informe de la respectiva empresa distribuidora de energía eléctrica.

La empresa pública competente en materia de alcantarillado y agua potable y la empresa distribuidora de energía eléctrica, deberá priorizar la dotación de servicios en zonas urbanas, evitando otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización mayor y asentamientos humanos de hecho no regularizados, en áreas declaradas de riesgo no mitigable.

PARAGRAFO I
DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN MAYOR

Artículo Innumerado.- Proyectos de urbanización mayor.- Los proyectos de urbanización mayor son propuestas de iniciativa pública, privada o mixta, calificadas exclusivamente como suelo urbano y que tienen por finalidad fraccionar el suelo en más de diez (10) lotes resultantes además de los lotes de equipamiento y área verde pública. Esta habilitación incluye la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público a los lotes resultantes en suelo urbano, que carezcan de infraestructura de soporte.

No se pueden modificar las previsiones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ni las determinaciones normativas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo sobre uso y aprovechamiento del suelo. Se puede solicitar el incremento en los coeficientes de ocupación de suelo por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a través de un Plan Parcial, para lo cual los proyectos deben integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas) y con una lógica de cargas y beneficios.

Las urbanizaciones mayores se deben sujetar a las asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes. Deben contar con la autorización de la función ejecutiva del GADMC-Manta y deben garantizar la transferencia de áreas verdes y vías al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, de conformidad con la normativa nacional vigente.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Los proyectos de urbanización mayor podrán identificar etapas que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse y entregarse por etapas y serán entregadas al GADMC- Manta y/o a las empresas públicas de acuerdo con la norma. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad.

La construcción de la infraestructura así como las obras de equipamiento comunal y las obras así en mitigación de riesgos, son de responsabilidad del promotor.

Artículo Innumerado.- Fraccionamiento en suelo de expansión urbana.- Los fraccionamientos que se propongan en zonas de expansión urbana que generen la construcción de una vía para dar acceso a los lotes resultantes deberán aprobarse por medio de plan parcial, de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.

PARAGRAFO II
DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN MENOR
Y FRACCIONAMIENTOS RURALES

Artículo Innumerado.- Urbanización menor.- Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Manta que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales deben adscribirse a las condiciones urbanísticas previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo; Será considerada como urbanización menor toda subdivisión que genere una nueva vía para dar acceso a los lotes resultantes.

Artículo Innumerado.- Urbanización menor en suelo urbano.- En estas urbanizaciones menores, el fraccionamiento se lo podrá realizar hasta en diez (10) lotes, además de la superficie de cesión correspondiente a equipamiento comunal y áreas verdes obligatorias. Se podrá fraccionar hasta 10 lotes, hasta en la misma cantidad y hasta alcanzar el lote mínimo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Manta vigente.

Los lotes resultantes podrán subdividirse nuevamente hasta alcanzar el lote mínimo siempre y cuando medie obligatoriamente entre cada autorización administrativa de urbanización un tiempo no menor a 3 años.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Manta, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica (agua, electricidad, alcantarillado y vías de acceso) cuando el lote a

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

subdividir no lo posea, para lo cual, el administrado otorgará las garantías necesarias de acuerdo a la ley y el área verde pública que corresponda.

Artículo Innumerado.- Fraccionamiento en suelo rural.- En predios localizados en el área rural se podrá fraccionar hasta en 10 (diez) lotes. Los lotes resultantes podrán subdividirse nuevamente hasta alcanzar el lote mínimo siempre y cuando medie obligatoriamente entre cada autorización administrativa un tiempo no menor a 3 años.

Para realizar fraccionamientos rurales y conservar el sentido de la ruralidad, el propietario deberá presentar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, la Planificación Predial Rural (PPR) para su validación y aprobación, en la que se deberá considerar sistemas como: los drenajes naturales, zonas de riesgo, zonas de afectación para vías, acueductos, líneas de transmisión eléctrica, poliductos, sistemas de riego y otros de importancia local, regional y nacional y soluciones basadas en la naturaleza a utilizar en los proyectos.

La Planificación Predial Rural dispondrá de los sistemas viales de accesibilidad a los lotes resultantes y deberán considerar las áreas de cesión establecidas en la norma nacional vigente.

PARAGRAFO III
FRACCIONAMIENTO DE HECHO

Artículo Innumerado.- Fraccionamiento de Hecho.- El fraccionamiento de hecho se produce por acto de autoridad pública municipal como en el caso de expropiaciones, el fraccionamiento producido por el trazado de una vía pública aprobada por el Municipio del cantón Manta u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o municipal. La inscripción en el registro de la propiedad de la autorización administrativa emitida por el Municipio del cantón Manta que produzca un fraccionamiento de hecho en un predio, será instrumento jurídico suficiente para perfeccionar la habilitación del suelo efectuada, generando la creación de los lotes resultantes del fraccionamiento

SECCIÓN III
DE LA EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado.- Los proyectos de edificación se implementarán conforme a lo establecido en el PUGS, en la presente reforma, en el Código Legal Municipal, el Régimen de Licenciamiento, Normas Técnicas Nacionales de construcción, y otras relacionadas con los diseños arquitectónicos, sistemas estructurales, sistemas de seguridad y normas expedidas por instituciones que dotan de los servicios públicos nacionales y locales.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

PARÁGRAFO I
DE LA MODIFICACIONES EN EDIFICACIONES

Artículo Innumerado.- Para la modificación de las edificaciones que impliquen inclusive cambio de actividades se observará las normativas técnicas que asegure la estabilidad de la edificación para lo cual el administrado contará obligatoriamente con los servicios profesionales de empresas y profesionales de la construcción con especialidad en ingeniería estructural quienes serán los responsables técnicos de la obra.

Artículo Innumerado.- Modificaciones en edificaciones existentes.- Para el caso de solicitarse:

1. Cambio de la actividad en edificaciones existentes que requieren nuevas estructuras.

2. Cambio de la actividad y ampliaciones verticales y horizontales en edificaciones existentes.

3. Ampliaciones verticales y horizontales

El administrado solicitante presentará al GADMC- Manta la evaluación de la estructura actual construida y los nuevos estudios estructurales, cuando sea viable la modificación de la actividad de acuerdo al PUGS, con la firma de responsabilidad técnica de un ingeniero civil especializado en estructuras quién será el responsable ante el propietario y los organismos de control.

El responsable técnico será parte directa durante la construcción de la obra como el Constructor o Supervisor de la misma hasta la culminación de la parte estructural. En el caso de que sea necesario el reemplazo del Ingeniero Especializado lo sucederá un profesional de similares características y asumirá la responsabilidad señalada.

SECCIÓN IV
PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo Innumerado.- Edificaciones que pueden someterse al Régimen de Propiedad Horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, en el suelo urbano y suelo rural de conformidad

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se someterán a la trama vial existente o planificada, en este último caso deberá contarse con informe previo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

Para los conjuntos habitacionales se deberá considerar adicionalmente lo siguiente:

a) En suelo urbano: en lotes de hasta veinte mil metros cuadrados (20.000 m2), con una tolerancia superior de hasta el 25% de dicha superficie; y,

b) En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m2), con una tolerancia superior de hasta el 10% de dicha superficie y siempre que los lotes no cuenten con un Coeficiente de Ocupación de Suelo asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo mayor a 15%.

En edificaciones destinadas a varios usos permitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, las circulaciones horizontales y/o verticales deben estar dispuestas de forma independiente para cada uso, y sus accesos se podrán derivar directamente desde el espacio exterior o desde un espacio comunal interno que lo distribuya y que deben estar definidos en el estudio de propiedad horizontal.

Para la elaboración del proyecto arquitectónico y su aprobación en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta se debe considerar obligatoriamente lo señalado en el párrafo anterior.

Artículo Innumerado.- Normas aplicables. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y ocupación del suelo, y densidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Deberán someterse, además, a las normas y disposiciones de los sistemas de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidos por los organismos competentes y a las disposiciones especiales establecidas a continuación:

a. Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable para edificios, serán centralizadas en un lugar fácilmente accesible para el control de la empresa respectiva, cada unidad tendrá un medidor propio. Para el aprovisionamiento en conjuntos habitacionales los medidores podrán estar ubicados adyacentes a cada unidad de vivienda. Para uso comunal tendrá un medidor independiente;

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

b. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada unidad tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores de las edificaciones; y,

c. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas en un lugar fácilmente accesible para el control de la empresa respectiva. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general. La iluminación de espacios comunales, escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas vigentes emitidas por la empresa competente.

Artículo Innumerado.-Conjuntos arquitectónicos en Propiedad Horizontal.- Los conjuntos arquitectónicos son una agrupación de edificaciones destinadas a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo, que pueden ser enajenados individualmente que son aprobados mediante la figura de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO I
DE LAS MODIFICACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo Innumerado.- De la Modificación en Propiedad Horizontal

Toda propiedad horizontal es susceptible de modificación de acuerdo a la Ley y la presente reforma.

a. **Modificación de Estructura.-** Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical, a menos que se cuente con la aprobación del 75% de los copropietarios.

b. **Modificación de Fachada.-**Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios.

c. **Modificación de Bienes Exclusivos:** Los Bienes Exclusivos, son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Para realizar modificaciones en los bienes exclusivos, se debe considerar que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la fachada, que no obstruya la circulación horizontal y vertical, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o Declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, deben contar con la autorización de la mayoría de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, la presente reforma y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte.

En todos los casos anteriores, la asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva Municipalidad. Si se procede sin esa autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma.

SECCIÓN V
DE LA REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

Artículo Innumerado.- Reestructuración Parcelaria.- Los proyectos de reestructuración parcelaria son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta, y se realizan entre lotes de cuerpo cierto contiguos de propiedad municipal y/o particular.

Deben cumplir uno o más de por los siguientes fines:

a) Regularizar la configuración de parcelas o lotes o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas; para facilitarlas infraestructuras de soporte o adaptarlos a la normativa urbana establecida en el PUGS.

b) Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Esta operación debe ser realizada a petición de parte y debe obtener la autorización administrativa correspondiente. En el caso de predios municipales se debe seguir el procedimiento especial de licenciamiento, para lo cual se requiere informe previo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, previa autorización del Concejo Municipal.

SECCIÓN VI
REAJUSTE DE TERRENOS

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, por iniciativa pública, privada o mixta, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

El reajuste de terrenos se lo podrá realizar exclusivamente en las áreas urbanas y áreas rurales de expansión urbana en el cantón Manta.

CAPÍTULO IV
RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Artículo Innumerado.- Planificación Preventiva.- Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y sus modelos de gestión, se considerarán como insumo los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean elaborados por instituciones académicas y técnicas competentes los que deberán ser validados por el GADMC- Manta y sus Empresas Públicas y se determinarán si son mitigables o no mitigables.

No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de "Riesgo no mitigable", debidamente establecidas mediante estudios técnicos especializados y definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo por parte de la Dirección de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces.

Artículo Innumerado.- Para una adecuada gestión es importante conocer los términos y sus significados de acuerdo a lo que señala el ente rector en sus planes de acción y respuesta del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión de Riesgos (SNDGR)

Amenaza: Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, disrupciones sociales y económicas o daños ambientales.

Amenaza natural: Asociada predominantemente a procesos y fenómenos naturales

Amenazas antropógenas o de origen humano: Son las inducidas de forma total o predominante por las actividades y las decisiones humanas.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Base de datos de afectaciones: Conjunto de información correlacionada, que guarda todos los datos sobre la ocurrencia de eventos peligrosos, pérdidas, daños generales y las acciones de respuesta realizada por el SNDGR.

Emergencia: Es un evento que pone en peligro a las personas, los bienes o la continuidad de los servicios en la comunidad que requieren una respuesta inmediata y eficaz a través de las entidades locales

Mitigación: Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso

Reducción de Riesgo de Desastres: Marco conceptual de elementos que tienen la función de minimizar vulnerabilidades y riesgos en una sociedad para evitar (prevención) o limitar (mitigación y preparación) el impacto adverso de amenazas.

Riesgo de desastres: Es la probable pérdida de vidas o daños ocurridos en una sociedad o comunidad en un periodo de tiempo específico, que está determinado por la amenaza, vulnerabilidad y capacidad de respuesta.

Urgencia: La aparición imprevista o inesperada, en algún lugar o actividad cualquiera, de un evento o problema de causa diversa y gravedad variable que genere la necesidad inminente de atención por parte del sujeto que lo sufre o de su familia.

Vulnerabilidad: Condiciones determinadas por factores o procesos físicos, sociales, sociales, económicos y ambientales que aumentan la susceptibilidad de una persona, una comunidad, los bienes o los sistemas a los efectos de las amenazas

Artículo Innumerado.- Prohibiciones para zonas de alta amenaza y/o riesgo natural.- En áreas del cantón Manta donde la cartografía temática municipal sobre amenazas y riesgos, a cargo de la Dirección de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces, haya definido zonas de alta susceptibilidad o amenaza por movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, etc., se incluirá dicha observación en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo y requerirá el informe del órgano responsable de la gestión de riesgos del cantón, previo la obtención de una autorización administrativa de construcción o habilitación.

El propietario del bien inmueble donde se haya definido como zona de alta susceptibilidad, podrá presentar los estudios técnicos que desestima dicha definición para proceder a la implementación de un proyecto bajo los parámetros que determine la Dirección de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces en coordinación con la entidad encargada de emitir la autorización administrativa de la construcción.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

TÍTULO IV
DEL ESPACIO PÚBLICO
CAPÍTULO I
CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo Innumerado.- Espacio Público.- Corresponde a la sumatoria de las áreas de los sistemas estructurantes generales: Componentes naturales (sistema orográfico, sistema hídrico, ecosistemas estratégicos y áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico) y componentes artificiales (corredores, centralidades, sistema de espacio público de encuentro y esparcimiento, equipamientos e infraestructuras de los servicios públicos). Son bienes o predios de uso público sobre los cuales ejerce dominio el GADMC-Manta. Son espacios adaptables y versátiles donde los ciudadanos podrán acceder libremente, interactuar, circular y realizar actividades permitidas ejerciendo su derecho a la ciudad. El espacio público incorpora elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, patrimoniales, culturales, naturales, de servicios y ecosistémicos.

Artículo Innumerado.-Clasificación del Espacio Público.- El espacio público en el cantón Manta se clasifica en: espacio público efectivo y espacio público no efectivo.

El espacio público efectivo es aquel de carácter permanente y de estancia conformado por zonas verdes, parques, plazas, plazoletas y miradores.

El espacio público no efectivo comprende las vías, aceras, senderos y escalinatas.

Artículo Innumerado.- Reglamentación del espacio público.- Los parques, riberas de ríos o quebradas y otras zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de uso público no podrán ser cerrados o cercados en forma tal que priven a la población de su uso y libre tránsito. El espacio público debe diseñarse, adecuarse o construirse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida, de conformidad con la normativa local y nacional vigente.

En las áreas públicas se podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro que representen los intereses de la ciudadanía o bien de entidades privadas, y se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía su goce y disfrute libre y gratuito.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como: puentes peatonales o pasos subterráneos, podrán realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la municipalidad.

El destino de los bienes inmuebles de uso público podrá ser modificado y aprobado por el Concejo Municipal de conformidad con la normativa nacional vigente.

Artículo Innumerado.- Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado de Manta, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público:

a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;

b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;

c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);

d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las normativa local vigente;

e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;

f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;

g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,

h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio del gobierno autónomo descentralizado de Manta.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.

Artículo Innumerado.- Bienes afectados al servicio público.- Los bienes afectados al servicio público son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado de Manta o que se han adquirido o construido para tal efecto. Estos bienes, en cuanto tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figurarán en el activo del balance del gobierno de Manta o de la respectiva empresa responsable del servicio.

Constituyen bienes afectados al servicio público:

a) Los edificios destinados a la administración de los gobiernos autónomos descentralizados;

b) Los edificios y demás elementos del activo destinados a establecimientos educacionales, bibliotecas, museos y demás funciones de carácter cultural;

c) Los edificios y demás bienes del activo fijo o del circulante de las empresas públicas de los gobiernos autónomos descentralizados de carácter público como las empresas de agua potable, teléfonos, rastro, alcantarillado y otras de análoga naturaleza;

d) Los edificios y demás elementos de los activos fijo y circulante destinados a hospitales y demás organismos de salud y asistencia social;

e) Los activos destinados a servicios públicos como el de recolección, procesamiento y disposición final de desechos sólidos;

f) Las obras de infraestructura realizadas bajo el suelo tales como canaletas, ductos subterráneos, sistemas de alcantarillado entre otros;

g) Otros bienes de activo fijo o circulante, destinados al cumplimiento de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, según lo establecido por este Código, no mencionados en este artículo; y,

h) Otros bienes que, aún cuando no tengan valor contable, se hallen al servicio inmediato y general de los particulares tales como cementerios y casas comunales.

Artículo Innumerado.- Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

de los servicios del GADMC- Manta . Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;

b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y,

d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado de Manta que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros.

CAPÍTULO II
DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO
SECCIÓN I
DE LA CATEGORIZACIÓN VIAL

Artículo Innumerado.- De las vías expresas.- Son vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Conforma la red vial básica y sirven de tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales, nacionales y son soporte de tráfico pesado.

Sus características funcionales son:

a. Conforman el sistema vial que sirve y atiende los tráficos urbano-regionales.
b. Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
c. Separan el tráfico de paso del tráfico local.
d. Permiten una velocidad de operación hasta 100 km/h.
e. No admiten accesos directos a lotes frentistas.
f. Los accesos y salidas se realizan mediante carriles de aceleración y deceleración respectivamente.
g. No admiten el estacionamiento lateral.
h. Las intersecciones con otras vías se realizan solo a desnivel.
i. Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Artículo Innumerado.- De las vías arteriales.- Son vías que enlazan las vías expresas y vías colectoras.

a. **Vías Arteriales principales. -** Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales): Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos (rurales) proporcionando fluidez al tráfico de paso.

   Sus características funcionales son:

   a. Articulan las grandes áreas urbanas entre sí.
   b. Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
   c. Permiten al tráfico pesado mediante regulaciones
   d. Permiten el acceso a predios frentistas.
   e. Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.
   f. No admiten el estacionamiento de vehículos.
   g. Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

b. **Vías arteriales secundarias. -** Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general.

   Sus características funcionales son:

   a. Sirven de enlace entre vías arteriales y las vías colectoras.
   b. Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
   c. Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
   d. Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que
   e. las vías arteriales principales.
   f. Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales.
   g. Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización.
   h. Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

i. Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación.
j. Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Artículo Innumerado.- De las vías colectoras.- Son vías que tienen como función recolectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Enlazan las vías arteriales y las vías locales.

Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de menor tonelaje (camionetas o furgones).

Sus características funcionales son:

a. Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario.
b. Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
c. Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
d. Permiten una velocidad de operación de 50 km/h.
e. Permiten la circulación de líneas de buses urbanos.
f. Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
g. Permiten el acceso a los predios frentistas.
h. Pueden permitir el estacionamiento lateral de vehículos.
i. Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.
j. Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.

Para el dimensionamiento se debe considerar como vía colectora secundaria a aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.

Artículo Innumerado.- De las vías locales.- Constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan entre ellas y con otras vías de mayor jerarquía. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.

Sus características funcionales son:

a. Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
b. Tiene prioridad la circulación peatonal sobre la vehicular.
c. Admiten medidas de moderación de tráfico.
d. Dan acceso a los predios frentistas.
e. Todas las intersecciones son a nivel.
f. Permiten el estacionamiento lateral de vehículos.No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
g. No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
h. No permiten la circulación de líneas de buses.
i. La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.

Artículo Innumerado.- Ciclovías.- Están destinadas al tránsito de bicicletas. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística

a. Pueden ser exclusivas (vías ciclísticas), combinadas con la circulación vehicular (faja ciclística), combinadas con la circulación peatonal (acerabici). Al interior de las vías del sistema vial local pueden formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Las ciclovías observarán las siguientes especificaciones:
b. En los puntos de cruce con vías vehiculares o peatonales, se deberán prever mecanismos de control de prioridad de circulación (señalización, semaforización, plataformas a nivel).
c. En caso de que se contemple una acera o sendero peatonal junto con la ciclovía, éstos se separarán mediante: señalización horizontal, textura o color diferente de piso, bolardos, bordillos, etc.
d. El sistema de ciclovías debe estar provista de facilidades y dispositivos de control como ciclo parqueaderos, señalización, semaforización, elementos de protección.
e. Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho de 1,50 m. y de doble sentido 2,50
f. m. cuando formen parte de áreas verdes públicas, tendrán un ancho mínimo de 2,00 m. en un solo sentido

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

g. Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Características Funcionales:

a. En los puntos en que se interrumpa la ciclovía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.

Artículo Innumerado.- Escalinatas. - Son aquellas que permiten salvar con gradas la diferencia de nivel entre vías o permiten el acceso a predios que se encuentran a desnivel de las acera. La circulación es exclusivamente peatonal y deberán incluir canaletas para facilitar el traslado de bicicletas. Si son laterales, cada una deberá tener 15 cm. de ancho, separándose 15 cm. del muro vertical, o una canaleta central (bidireccional) de 40 cm.

El emplazamiento y distribución de las gradas deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de gradas continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 m.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: 2CH + 1H= 64. La contrahuella máxima será de 0,17 m.

SECCIÓN II
DE LA PLANIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

Artículo Innumerado.- De la planificación del sistema vial cantonal urbano.- La planificación del sistema vial cantonal urbano tiene por objeto el desarrollo de la vialidad del suelo urbano, de las cabeceras parroquiales y de aquellas vías que, de conformidad con la planificación complementaria, estén ubicadas en suelo de expansión urbana en el territorio del cantón Manta, con el propósito de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad mediante la integración de redes viales.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta planificará la vialidad cantonal en las tipologías definidas por la normativa nacional y municipal, en el ámbito de sus competencias, siguiendo los procesos establecidos para el efecto.

Artículo Innumerado.- De la planificación de la red vial principal.- La planificación de las vías expresas, arteriales y colectoras, se realiza dentro de los instrumentos de planificación correspondientes y será realizada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

La planificación de la red vial principal del cantón Manta se incorporará al Plan de Uso y Gestión del Suelo y podrá ser revisada y actualizada a través de los planes urbanísticos complementarios o a través de las reformas al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado.- De la planificación de la vialidad local urbana.- La planificación de la vialidad local urbana estará a cargo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces en el caso de las vías locales en las cabeceras de las parroquias rurales que se encuentren en clasificación de suelo urbano, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales.

Artículo Innumerado.- Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad.- La planificación vial, en todas las categorías y tipologías, y en los diferentes instrumentos de aprobación deberá contener, al menos lo siguiente:

a) Memoria técnica.- Incluye las especificaciones técnicas que determinan las decisiones de la planificación de la vialidad de acuerdo al ordenamiento territorial.

b) Mapas viales.- Son los mapas que contienen la planificación de la vialidad en sus diferentes tipologías y en los distintos instrumentos de planificación u ordenanzas que las aprueben, y deberán contener las siguientes categorías:

i) Vialidad existente.- Corresponde a las vías de categoría local, colectora, arterial, expresa incluidas en la trama vial del cantón Manta. Las vías existentes formarán parte de los mapas de planificación vial de las entidades responsables de acuerdo a su competencia.

ii) Trazados viales aprobados.- Son las vías aprobadas en sus diferentes categorías, que contiene todas las características técnicas establecidas para su diseño.

iii) Vías proyectadas.- Son proyecciones de trazados viales que se encuentran planificados en los mapas viales, con la finalidad de mejorar la conectividad del sector y de la ciudad.

Las especificaciones técnicas se encuentran previstas en la normativa nacional y local vigente.

Artículo Innumerado.- Actualización de la planificación de la vialidad urbana.- Los mapas que contienen la planificación de la vialidad en sus diferentes categorías, a través de la aprobación de instrumentos de planificación, gestión, ordenanzas y resoluciones del Concejo Municipal, actos administrativos

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

correspondientes, actualizarán los mapas viales del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La planificación de la vialidad local urbana así como otros instrumentos que contienen vialidad, se revisarán y actualizarán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

De ser necesaria una reforma o actualización de las vías locales, colectoras, arteriales y/o expresas, se deberá reformar el instrumento con el que fueron aprobadas.

Artículo 2.- Reenumérese en el LIBRO 2 TERRITORIAL el TÍTULO I, DE LA PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO y siguientes.

Artículo 3.- Agréguese al Libro 2 - Territorial, las siguientes disposiciones generales:

Disposición General Innumerada.- La cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo se rectificará debido a la falta de información geográfica disponible al momento de la realización de dicho Plan, con el fin de precisar las delimitaciones de los polígonos; así como para rectificar errores por superposición de polígonos, por omisión o comisión gráfica en el mapa, por errores de forma, por coherencia entre componente estructurante y urbanístico, por escala y por todo aquello que incurra en un error topológico, según lo establecido en la Norma ISO 19157:2013 referente a la Calidad de la Información Geográfica, y que no se contraponga a los objetivos estratégicos del Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial. Dichas rectificaciones deberán ser aprobadas por el Concejo Municipal previo informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

Disposición General Innumerada. - Dispóngase a todas las entidades y empresas públicas municipales remitir a la Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces, la cartografía en Sistema de Información Geográfica conteniendo los trazados y las superficies de las diferentes afectaciones y gravámenes que generen los Proyectos que intervienen físicamente en el territorio en el marco de sus competencias, para la actualización del Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS).

Disposición General Innumerada. - Para la elaboración de proyectos territoriales y emisión de actos, las diferentes entidades público, privadas o mixtas; y empresas públicas municipales deberán considerar y observar obligatoriamente la información integrada en el Sistema de Información Geográfica del Catastro Local (SIGCAL), así como la información contenida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Disposición General Innumerada. - El Informe de Regulación Urbana de Manta cambiará su denominación a Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) de acuerdo al marco normativo nacional.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Disposición General Innumerada. - El Certificado de Uso de Suelo de Manta cambiará su denominación a Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Disposición General Innumerada. - Las actividades comerciales y de servicios, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles o no cumplan las condiciones de implantación aplicables, de conformidad con lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán seguir funcionando en su ubicación actual, siempre que prueben su preexistencia a través de permisos o autorizaciones administrativas de entidades competentes que han realizado la misma actividad en el predio por al menos un año. La preexistencia se condiciona al cumplimiento de las normas y reglas de saneamiento, ambientales, seguridad y a que las actividades económicas adecúen sus condiciones de funcionalidad, de acuerdo a lo determinado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces y podrá mantenerse con dicha preexistencia por un máximo de 4 años.

Para el caso de locales que estén ubicados en suelos con determinada subclasificación y que impide el funcionamiento de estos locales, la subclasificación en mención se verificará si fue erróneamente establecida y será sujeta a rectificaciones conforme a la Ley y la Ordenanza y a lo establecido en la Disposición General Primera.

Disposición General Innumerada. - Las industrias (I4) de alto riesgo que se encuentren funcionando con permiso o patente de funcionamiento en el cantón Manta y que, con la nueva asignación de regulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo se encuentren incompatibles, podrán seguir funcionando por un plazo de 8 (ocho) años contados a partir de la aprobación de la presente reforma. La relocalización de estas industrias se coordinará con el sector empresarial para fijar las zonas donde podrán localizarse.

Disposición General Innumerada. - No se renovarán los permisos de funcionamiento para actividades que impliquen el almacenamiento y gestión de desechos peligrosos tales como los que producen toxicidad, riesgo de inflamabilidad, reactividad química, infección biológica, corrosividad, explosividad o radioactividad, en zonas con usos principales de residencia y múltiple. El plazo del cierre de estos locales será de un año contados a partir de la emisión del último permiso de funcionamiento otorgado.

Disposición General Innumerada. - A los lotes que se encuentren dentro de la codificación Urbanizaciones Aprobadas (UA) se les asignará el aprovechamiento determinado en sus regulaciones internas vigentes. Para el efecto, el Concejo Municipal aprobará la asignación de datos de aprovechamiento, previo el informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces. Si las regulaciones internas no asignan un aprovechamiento específico a los lotes de las urbanizaciones mayores aprobadas, se asignará el aprovechamiento general del Polígono de Intervención Territorial que lo contiene.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Disposición General Innumerada. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente reforma, ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.

En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo predio.

Disposición General Innumerada. - En caso de que los lotes resultantes de las autorizaciones de subdivisión, urbanización mayor o urbanización menor, debidamente aprobados con anterioridad a la promulgación de la presente reforma, no cuenten con uno o varios datos de zonificación, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, determinará la norma aplicable, técnicamente justificada previo aprobación del Concejo Cantonal.

Disposición General Innumerada. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta podrá crear el órgano encargado de la operación urbana, el cual se constituirá como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Disposición General Innumerada. - Para las nuevas edificaciones públicas o privadas que brindarán servicios al público y que por su actividad generen aglomeraciones en su interior, deberán ser diseñadas bajo las normas de arquitectura y de ingeniería exclusivamente para esa actividad. Para las ampliaciones de construcción sobre las estructuras existentes, se darán siempre para la misma actividad con la que fue aprobada, siempre y cuando, cumplan con las normas de arquitectura y de ingeniería.

> Cuando la modificación de la actividad sobre la edificación existente, genere una menor aglomeración de público y reducción de cargas vivas, se podrá aprobar el cambio de actividad conforme a las compatibilidades del Uso de Suelo establecidas en el PUGS.

Disposición General Innumerada. - En edificaciones que se requiera el incremento de pisos, sea por la compra de edificabilidad o por estar dentro de la edificabilidad básica, se deberán presentar los estudios estructurales que demuestren que la estructura soporta el incremento de pisos; así mismo deberán cumplir la normativa técnica local. Dichos estudios deben estar debidamente firmados por un ingeniero civil especializado en estructuras registrado en Senescyt.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Disposición General Innumerada. - Los bienes inmuebles que hayan sido declarados como mostrencos por el municipio y que no hayan sido calificados para ser parte del banco de suelos, ingresarán al inventario regular de bienes inmuebles municipales. La administración del banco de suelo puede en el futuro incorporar bienes que con anterioridad no hayan sido ocupados siempre y cuando se demuestre su utilidad pública.

Disposición General Innumerada. - Las edificabilidades y aprovechamientos se definen de acuerdo a la Codificación de Edificabilidad regulada en el presente cuerpo normativo. Ante cualquier discordancia entre el Código de Edificabilidad y las tablas de atributos en las capas del PUGS o las tablas donde constan las edificabilidades y aprovechamientos, que forman parte del informe técnico del PUGS, primará aquella establecida en la respectiva Codificación de Edificabilidad.

Disposición General Innumerada. – La planificación del Sistema Vial con las correspondientes afectaciones podrá ser revisada y actualizada conforme a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo a través de las actualizaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los Proyectos de urbanización mayor y urbanización menor y otros que surjan de proyectos de tipo nacional o regional. Los IPRUS deberán contener la información del sistema vial con sus correspondientes afectaciones.

Disposición General Innumerada. – Las reformas y/o actualizaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Manta, así como los Planes Urbanísticos Complementarios no formarán parte del Código Legal Municipal al ser ordenanzas no codificables dado que por su naturaleza son temporales.

Artículo 4.- Agréguese al Libro 2 - Territorial, las siguientes disposiciones transitorias:

Disposición Transitoria Innumerada .- En un plazo de 4 (cuatro) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente normativa, la Dirección de Calidad Ambiental y Gestión de Riesgos o quien haga sus veces iniciará la gestión en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas del Municipio y Empresa Pública Aguas de Manta o quienes hagan sus veces, para la realización de los términos de referencia de los estudios especializados de identificación y determinación de las zonas de riesgo y su modelo de gestión, las que serán trasladadas a la cartografía cantonal para la posterior gestión de riesgos, a cargo de la Dirección de Calidad Ambiental y Gestión de Riesgos, orientadas a definir su mitigación con énfasis en los asentamientos humanos consolidados vulnerables. Estos estudios con la correspondiente cartografía servirán como insumo para la siguiente actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Disposición Transitoria Innumerada .- En los casos en que las autorizaciones o permisos de construcción concedidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta no cuenten con una vigencia determinada en el acto de autorización y los administrados requieran acogerse a la protección de los derechos contenidos en dichas autorizaciones, deberán solicitar a la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, un informe en el que se valide que la autorización administrativa fue efectivamente otorgada por el GADMC- Manta.

Los administrados contarán con un plazo de tres (3) años para ejecutar la construcción a partir de la emisión del informe que antecede.

Disposición Transitoria Innumerada. - En un plazo de nueve (9) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente normativa, los propietarios de predios rurales de expansión urbana con una extensión mayor de 25 hectáreas, deberán presentar los planes parciales pertinentes a fin de vincular sus propuestas a la planificación de la ciudad. En un plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente reforma, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, notificará y convocará a los propietarios con el fin de determinar los pasos y definiciones a seguir.

Disposición Transitoria Innumerada .- En el plazo de nueve (9) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente normativa, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces notificará y convocará a los propietarios de los predios dónde se localizará la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) conforme al Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2035 y declarado como proyecto prioritario y estratégico, para iniciar su proceso de implementación, conforme a los plazos establecidos en el PDOT y las leyes vigentes.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo de cuatro (4) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente normativa, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, presentará el proyecto de reforma al Código Legal Municipal que contendrá el Régimen de Licenciamiento de Construcciones, Control y Sanción del cantón Manta, para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo de veinte y cuatro (24) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente normativa la Coordinación de Ecología y Ambiente en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, presentará el Plan Maestro de Infraestructura Verde para el cantón Manta, para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo de veinte y cuatro (24) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente normativa, la

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces en coordinación con la Empresa de Movilidad de Manta o quien haga sus veces, elaborará la actualización del Plan Maestro de Movilidad para el cantón Manta, para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo seis (6) meses contados a partir de la aprobación de la presente normativa, el Alcalde o Alcaldesa emitirá las resoluciones e instructivos necesarios para la formulación, presentación y aprobación de planes urbanísticos complementarios así como las metodologías para la aplicación de cargas y beneficios en los que sea necesario.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo de doce (12) meses contados a partir de la aprobación de la presente normativa la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces desarrollará, las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación de los Instrumentos de Gestión de Suelo.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo de seis (12) meses contados a partir de la aprobación de la presente normativa la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces desarrollará el borrador de resolución para conocimiento y aprobación del Concejo Cantonal que incluya los factores de ajustes correspondientes al cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos por modificación de usos (CODus).

Disposición Transitoria Innumerada. - Con la finalidad de acceder a la protección de urbanizaciones y subdivisiones estipulado en el presente instrumento, las autorizaciones y/o aprobaciones municipales otorgados bajo el imperio de norma anterior, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad en el plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la aprobación de la presente normativa. Transcurrido este plazo, las autorizaciones y/o aprobaciones municipales no perfeccionadas dejarán de tener vigencia y deberán atenerse a las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad, el administrado solicitará, en el caso de urbanizaciones a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces y en el caso de subdivisiones a la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, un informe en el que se valide que la autorización administrativa, en efecto, fue otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta y con qué fecha.

Una vez inscrita y perfeccionada la autorización y/o aprobación de la urbanización o subdivisión, el tiempo de protección de las condiciones urbanísticas, tales como el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, usos de suelo, entre otros, autorizados será de seis (6) meses a partir de la inscripción.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

El administrado que obtuvo la autorización de subdivisión o urbanización deberá culminar las obras de infraestructura pública y cesión de áreas verdes que figuran en la autorización administrativa, en el mismo plazo establecido en el cronograma valorado actualizado. La no culminación de obras en el tiempo establecido, implicará la ejecución inmediata de las garantías otorgadas a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo de seis (6) meses contados a partir de la aprobación de la presente normativa, el Alcalde o Alcaldesa aprobará mediante resolución de alcaldía el procedimiento y formas de pago de la Concesión Onerosa de derechos en el cantón Manta.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo de seis (6) meses contados a partir de la aprobación de la presente normativa la Dirección de Catastro presentará ante el Concejo Municipal la reforma del Código Legal Municipal para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo de doce (12) meses contados a partir de la aprobación de la presente normativa, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, presentará el proyecto de reforma del Código Legal Municipal para la Regularización de Construcciones Existentes para aprobación del Concejo Municipal.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo de tres (3) meses contados a partir de la aprobación de la presente reforma, la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales o quien haga sus veces, el Registro de la Propiedad y la Dirección Administrativa o quien haga sus veces, entregarán de manera obligatoria el inventario de todos los bienes de dominio privado municipal.

Disposición Transitoria Innumerada. - La Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales o quién haga sus veces, seguirá emitiendo los certificados de destino de uso del bien inmueble, hasta que se haya emitido la resolución del banco de suelo y se cumplan las etapas de incorporación de los bienes inmuebles municipales de dominio privado al banco de suelo.

Disposición Transitoria Innumerada. - En el plazo de tres (3) meses contados a partir de la aprobación de la presente reforma, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, presentará el borrador de resolución del Banco de Suelos para aprobación de la Alcaldesa o Alcalde.

Disposición Transitoria Innumerada. - Las autorizaciones de urbanizaciones mayores y menores, las subdivisiones, así como los permisos para edificación se sujetarán a los procedimientos dispuestos en el Código Legal Municipal hasta que el Concejo Municipal apruebe el Régimen de Licenciamiento de Construcciones, Control y Sanción dentro del plazo establecido en la presente reforma.

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: Deróguese los siguientes artículos del Código Municipal del Cantón Manta, 445, 477, 478, 479, 488, 489, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 525, 526, Cuadro de Equipamientos Sociales, Cuadro de Equipamientos de Servicios Públicos, 703 704, 705, 706, 707, 708.709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 726, 727, 728, 729, 738, 739, 872, 873, 874.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: La presente reforma entrará en vigencia a partir de su sanción. La misma se publicará en la página de dominio web institucional y/o Gaceta municipal, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Manta en sesión extraordinaria celebrada a los treinta y un días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro.

Firmado electrónicamente por:
MARCIANA AUXILIADORA VALDIVIESO ZAMORA

Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
ALCALDESA DE MANTA

Firmado electrónicamente por:
DALTON ALEXI PAZMINO CASTRO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL

CERTIFICO: Que el **PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA; LIBRO II, TERRITORIAL, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA-RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO (RAS)",** fue discutido y aprobado por el Concejo Municipal del Cantón Manta, en sesión ordinaria celebrada el 03 de octubre de 2024 y en sesión extraordinaria realizada el 31 de octubre de 2024, en primera y segunda instancia respectivamente.

Manta, 31 de octubre de 2024.

Firmado electrónicamente por:
DALTON ALEXI PAZMINO CASTRO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO el **PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA; LIBRO II, TERRITORIAL, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA-RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO (RAS)"**; y, ORDENO su PROMULGACIÒN a través de su promulgación de conformidad con la ley.

Manta, 31de octubre de 2024.

Firmado electrónicamente por:
MARCIANA AUXILIADORA VALDIVIESO ZAMORA

Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora
ALCALDESA DE MANTA

Sancionó el **PROYECTO NORMATIVO DE REFORMA AL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA; LIBRO II, TERRITORIAL, QUE REGULA EL ÁREA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA-RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO (RAS)",** conforme a lo establecido en la Ley, la Ing. Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora, Alcaldesa de Manta, en esta ciudad a los treinta y un días del mes de octubre del año 2024. **LO CERTIFICO**.

Manta, 31 de octubre de 2024.

Firmado electrónicamente por:
DALTON ALEXI PAZMINO CASTRO

Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO CANTONAL

Dirección: Manta, calle 8 y avenida 4
Mail: alcaldia@manta.gob.ec
Teléfonos: 2 611558 / 2611479