

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE ESMERALDAS

CONSIDERANDO:

Que, con la construcción de los puentes para la conexión entre el centro de la ciudad y el aeropuerto de Tachina se producirán cambios en el uso y ocupación del suelo en la zona del Estuario del río Esmeraldas y en las parroquias Tachina y San Mateo.

Que, con Resolución del 18 de marzo del 2008 resuelve suspender el otorgamiento de autorizaciones y parcelación, fraccionamiento de terrenos, aprobación de planos arquitectónicos y edificación en los sectores comprendidos en las islas Luís Vargas Torres y Roberto Cervantes, en los recintos Tábulé y las parroquias vecinas Tachina y San Mateo, con el fin de estudiar un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial- PPTSM.

Que, en el Art. 5 del Plan Regulador Urbano de Esmeraldas en vigencia, se determina que la Dirección de Planificación procederá a elaborar, revisar o actualizar los planes de loteo de los sectores en los cuales serán incorporados proyectos específicos sobre vías, redes, zonas verdes y obras comunales.

Que, con los puentes se abre una tendencia de crecimiento urbano hacia las parroquias de Tachina y San Mateo, en la orilla derecha del río Esmeraldas, la misma que debe ser regulada por el Municipio, para evitar un crecimiento anárquico, con asentamientos espontáneos, no planificados. Esta reestructuración implica también estimular la generación y ampliación de usos residenciales, desconcentrando la dotación de equipamientos sociales, mejorando su accesibilidad, elevando la eficiencia de la infraestructura vial existente, corrigiendo las distorsiones en la utilización de suelo; y, fomentando procesos de rehabilitación y renovación urbana, especialmente en la Isla Luís Vargas Torres y en las cabeceras parroquiales de Tachina y San Mateo, a las cuales se aspira protegerlas de la presión urbanizadora y mantener sus cabeceras como pueblos históricos y centros de servicio para una importante población rural y otra dedicada a las actividades pesqueras.

Que se reconoce las grandes limitaciones para el crecimiento de la ciudad debido a las barreras que constituyen los cerros de Gatazo y el mismo río Esmeraldas, requiriéndose establecer nuevas áreas urbanizables.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA PARA EL "ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS ISLAS:
LUIS VARGAS TORRES, ROBERTO CERVANTES Y LAS PARROQUIAS TACHINA Y
SAN MATEO, QUE SON PARTE DEL ESTUARIO DEL RIO ESMERALDAS**



Art. 1. DEFINICIÓN.- El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de Las Islas, las Parroquias Tachina y San Mateo-PPTSM, cuya Memoria Técnica forma parte sustancial de esta Ordenanza, es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación y división del suelo en Las Islas, Tachina y San Mateo.

Art. 2.- CONTENIDO.- El Plan Parcial determina con carácter normativo el Uso, la Ocupación y Edificabilidad del Suelo en la que se determinan los coeficientes y forma de ocupación, la forma de división del suelo, el volumen y altura de la edificación; la Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial, así como las características del equipamiento Público y Social.

Art. 3.- OBJETIVOS.- El Plan Parcial procura ordenar el crecimiento físico de la ciudad de Esmeraldas en la zona correspondiente a las Islas Luís Vargas Torres y Cervantes, ubicadas en el estuario del Río Esmeraldas y del territorio de las Parroquias Tachina y San Mateo, afectadas por la construcción del proyecto vial que une la ciudad de Esmeraldas con la ribera derecha del río Esmeraldas, en las parroquias Tachina y San Mateo.

ART. 4.- INSTRUMENTOS DE ACCIÓN.- Constituyen instrumentos principales para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan: la presente Ordenanza de Zonificación; la Memoria Técnica; y los siguientes mapas: Mapa de zonificación general propuesta, Islas, Tachina, San Mateo, que se refiere al Uso de Suelo Principal; Mapa2 Uso del Suelo Propuesto, que determina la Ocupación del Suelo, los mismos que se encuentran anexos a esta Ordenanza.

ART. 5.- USO DEL SUELO PRINCIPAL.- Se establece la siguiente clasificación de suelos, en lo que se denomina "Uso de Suelo Principal", con las siguientes categorías: (Ver mapa1 anexo)

Suelos urbanos:

Los suelos considerados urbanos, son aquellos que cuentan con infraestructura básica y trazado regular de calles y los equipamientos públicos y sociales correspondientes, que han consolidado el uso y ocupación del suelo, a través de la aplicación de la planificación Municipal y que además para el caso de esta Ordenanza son las cabeceras parroquiales de Tachina y San Mateo, con sus respectivos límites urbanos.

Suelos urbanizables:

Son los que cuentan con factibilidad de servicios de infraestructura básica, no constituyen áreas de riesgo por inundaciones, deslizamientos, altas pendientes o fallas geológicas. En el caso de Tachina y San Mateo son terrenos con una pendiente máxima del 5 % y en el mapa1 se delimitan entre la ribera derecha del río Esmeraldas y la cota topográfica 50 msnm. Los terrenos ubicados en las islas LVT y Cervantes (Ver mapa1), que actualmente se ocupan con fines de vivienda informal, cuentan con servicios básicos y algún equipamiento, así como un trazado de calles



establecido por el municipio en planos de lotización, los cuales son objeto de la planificación establecida en esta Ordenanza.

Los terrenos ocupados por pequeños asentamientos rurales en las parroquias Tachina y San Mateo, donde se concentran equipamientos sociales como escuela, colegio secundario, centros de salud, iglesia, cementerio, viviendas de trabajadores o campesinos, se los considera urbanizables, en un polígono de 10 hectáreas de superficie, tomando como referencia el espacio central del centro poblado que puede ser la plaza pública, la iglesia, el campo deportivo o la escuela. En los tipos de asentamientos lineales, es decir a los costados de una vía, se reconoce 100 m a cada lado, hasta una extensión de 2000 metros. En estos pequeños asentamientos se aprueba divisiones de lotes con un mínimo de 200 m² y un frente mínimo de 8 metros, con un uso permitido para Residencial RE1 (Viviendas con otros usos de barrio).

Suelos no urbanizables:

Corresponden a las siguientes áreas:

Son los suelos con uso agropecuario, forestal y de playas fluviales y marítimas, donde se realizan actividades pesqueras o de entretenimiento para bañistas. Constituyen áreas de reserva natural como zonas de manglar, bosques, áreas mineras, zonas con valor histórico – arqueológico, Comunas; donde no se autoriza la división del suelo.

Para efectos de la zonificación general en el Plan se adopta una delimitación de aquellos terrenos con cotas mayores a los 50 msnm, a los bordes de río en una franja de 50 m, a los bordes de playas desde la marea más alta más 50 m.; como suelos no urbanizables.

Todos los islotes que forman parte del estuario del río Esmeraldas, con excepción de las áreas urbanizables en las islas LVT y Cervantes, se los considera no urbanizables.

La zona declarada por el Ministerio de Ambiente como Refugio de Vida Silvestre, en una extensión de 240 ha, y que se ubica al norte de la isla LVT, frente a la zona portuaria, es no urbanizable, debiendo regirse por la respectiva legislación ambiental del Ecuador y por lo que se determine en el respectivo Plan de Manejo.

En la siguiente tabla constan las áreas establecidas para cada zona: urbana, urbanizable y no urbanizable.

USO DEL SUELO PRINCIPAL	
ZONIFICACION	AREA (ha)
Urbano	337
Urbanizable	2433
No urbanizable	19971
Total del territorio	22741

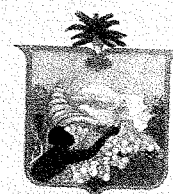


ART. 6.- DISPOSICIONES SOBRE EL USO DEL SUELO

Se entenderá por uso del suelo a la categoría asignada a los predios e inmuebles en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, en zonas o terrenos determinados, incluidos en el área de estudio.

Tabla 1

CLASE DE SUELO	USO PRINCIPAL	CODIGO	DENSIDAD	ESCALA	ESTABLECIMIENTOS
URBANO Y URBANIZABLE	Residencial 1	RE1	BAJA	< 100	Vivienda a nivel barrial
	Residencial 2	RE2	MEDIANA	>100 <200	Vivienda con otros usos
	Residencial 3	RE3	ALTA	>200	Residencial en altura
	Residencial Múltiple	REM	MEDIANA	<200	Residencial, comercio, pequeña industria, artesanía, servicios, a nivel de barrios.
	Industrial	IN2	Bajo y Mediano impacto		Alimentos, equipos electrónicos, farmacéutica, equipos energías no convencionales, ebanistería, joyería, confecciones.
	Comercial	CO			Centros Comerciales, agencias de automóviles, ferreterías
	Hotelería	TU			Hoteles y complejos hoteleros
	Equipamientos de ciudad	EQ			Aeropuerto, parques de ciudad
NO URBANIZABLE		NU			Terrenos agrícolas, protección ecológica, recursos naturales, playas.
	Zona de protección	ZP			Zonas de protección



La Tabla 1 presenta el uso del suelo propuesto para las Islas, Tachina y San Mateo y el Mapa2 que se anexa a esta Ordenanza contiene las disposiciones que regirán para el territorio.

Art.- 7.- Disposiciones sobre la forma de ocupación y edificabilidad del suelo
Se acogen las siguientes tipologías básicas:

Aisladas A: para edificaciones que observarán retiros frontal, laterales, y posterior.

Pareada B: para edificaciones con un retiro lateral, frontal y posterior en pareja.

Continua C: para edificaciones en hileras que observarán retiro frontal y posterior

Continua D: para edificaciones a línea de fábrica sin retiro frontal, salvo el caso de portal, que observarán solo retiro posterior.

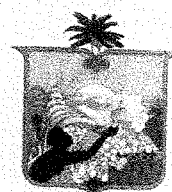
Continua H: para edificaciones ubicadas en zonas históricas o centros urbanos de Tachina y San Mateo, a línea de fábrica, con retiro posterior.

En el cuadro No. 2 se presenta la propuesta de edificabilidad:

Cuadro No. 2

Propuesta de edificabilidad en las Islas, Tachina y San Mateo

CODIGO	AREAS	C.POB.	PISOS	RET. FRON.	RET. LAT	RET. POSTE.	COS- PB	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	DENSIDAD HAB/HA	DIS. ENT. BLOQUES
D2002-70	URBANA A L D E F	TACHINA	2	0	0	3	70 %	200	8	150 HAB/HA	Con o sin portal (2m)
C2002-70	URBANA Con retiros.	TACHINA	2	2	0	3	70 %	200	8	100 HAB/HA	
A6002-50	URBANIZ. AISLADA	TACHINA	2	5	3	3	50 %	600	15	50 HAB/HA	
A6004-60	URBANIZ. AISLADA	TACHINA	4	5	3	3	60 %	600	15	100 HAB/HA	
A8008-40	URBANIZ. AISLADA	TACHINA	8	5	3	3	40 %	800	20	200 HAB/HA	10 m
A50004-40	URBANIZ. AISLADA	TACHINA	4	10	10	10	40%	5000	40	100 HAB/HA	10 m
B3003-50	URBANIZ. PAREADA	TACHINA	3	5	3	3	50 %	300	10	150 HAB/HA	
D2003-60	URBANIZ. CONTINUA	TACHINA	3	0	0	3	60 %	200	8	100 HAB/HA	

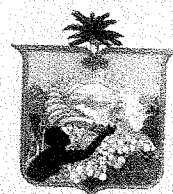


smeraldas											
Alcaldía											
D2002-80	URBANIZ. A LINEA DE FABRICA	TACHINA	2	0	0	3	80 %	200	8	100 HAB/HA	Con o sin portal (2 m)
D2002-70	URBANA	SAN MATEO	2	0	0	3	70 %	200	8	150 HAB/HA	
D3003-70	URBANA	SAN MATEO	3	0	0	3	70 %	300	10	150 HAB/HA	
A6002-60	URBANIZ. AISLADA	SAN MATEO	2	5	3	3	60 %	600	15	50 HAB/HA	
A6004-60	URBANIZ. AISLADA	SAN MATEO	4	5	3	3	60 %	600	15	100 HAB/HA	
A50004-40	URBANIZ. AISLADA	SAN MATEO	4	10	10	10	40%	5000	40	100 HAB/HA	10 m
B3003-50	URBANIZ. PAREADA	SAN MATEO	3	5	3	3	50 %	300	10	150 HAB/HA	
D2003-60	URBANIZ. CONTINUA	SAN MATEO	3	0	0	3	60 %	200	8	200 HAB/HA	
D2002-80	URBANIZ. A LINEA DE FABRICA	SAN MATEO	2	0	0	3	80 %	200	8	200 HAB/HA	Con o sin portal (2 m)
A8008-40	URBANIZ. AISLADA	SAN MATEO	8	5	3	3	40 %	800	20	200 HAB/HA	10 m
C2003-80	URBANIZ. CONTINUA	ISLAS	3	5	0	3	60 %	200	8	200 HAB/HA	
D2002-80	URBANIZ. A LINEA F.	ISLAS	2	0	0	3	80 %	200	8	200 HAB/HA	
A500002-1	No Urbanizable	TACHINA Y SAN MATEO	2	5	5	5	1 %	50000	125 M		6 M
Lote Máximo 50000 m2	Urbanizable Conjunto Habitacional	TACHINA Y SAN MATEO	3	0	0	3	80 %	200	10	200 HAB/HA	



Art.- 8. Disposiciones sobre la zonificación por tipo de tratamiento urbanístico.
Se establecen las siguientes categorías de tratamientos o intervención urbanística.

- a) En estructuras consolidadas: Con más del 70% del suelo ocupado por manzana.
 - Conservación de estructuras con valor histórico, que se ubican en especial en las centralidades de Tachina y San Mateo. También se incluye la conservación de las estructuras de otros sectores urbanos que han alcanzado nivel de consolidación y no presentan síntomas de deterioro.
 - Rehabilitación de áreas en estado de deterioro y cuyas características especiales no se compadecen con el tipo de actividades que ahí se desarrollan.
 - Renovación de áreas en deterioro que implican su reemplazo o el mejoramiento sustancial de sus estructuras.
 - Reubicación que implica el desalojo de asentamientos que están en riesgo o que generan alto riesgo a la seguridad de terceros.
 - Rehabilitación de áreas en estado de deterioro y cuyas características especiales no se compadecen con el tipo de actividades que ahí se desarrollan.
- b) Estructuras en Consolidación; En zonas con estructuras en proceso de consolidación: Con ocupación por manzana entre el 30 % y el 70 %.
 - Fortalecimiento de las estructuras urbanas con acciones orientadas al incremento de su ocupación.
 - Nuevos desarrollos, que implican la creación de nuevas estructuras urbanas.
 - Dotación de equipamientos públicos y sociales.
- c) En zonas con estructuras en desarrollo: Con ocupación menor al 30 % por manzana.
 - Nuevos desarrollos con la implantación de equipamientos de barrio.
 - Trazado de vías o mejoramiento de las existentes.
 - Prolongación de las redes de servicios básicos: agua potable, alcantarillado, luz eléctrica.
 - Control del uso y ocupación del suelo, para nuevos desarrollos con aprobación municipal.
- d) En las zonas urbanizables sobre terrenos que actualmente son de uso agropecuario, por debajo de la cota 50 msnm, se propiciará la conservación de acuíferos y conservación y creación de zonas de bosques, manteniendo por lo menos el 30 % del área urbanizable para tal fin. Las zonas a mantenerse con bosques serán los retiros sobre cursos de ríos y quebradas, en una franja de 50 metros desde el eje del río o quebrada, salvo el caso del río Esmeraldas en el que se mantendrá un retiro de 50 metros por cada margen.
- e) Los terrenos urbanizables con uso agrícola actual podrán dividirse para fines de herencia o urbanización desde lotes de 5 ha mínimo y con un alineamiento hacia la vía donde el frente no podrá ser menor a la proporción 1:5, es decir 1 de frente y 5 de fondo. Lo mismo



- f) tendrá vigencia para el dimensionamiento de los lotes en caso de urbanizaciones o conjuntos habitacionales.
- g) Los proyectos de urbanización (no se permitirá lotizaciones), en áreas declaradas urbanizables deberán dedicar un 10 % del área total para equipamientos de tipo social y público: Guardería Infantil, Escuela de educación básica, área deportiva, sala comunal o de uso múltiple, parque, iglesia, puesto de policía, batería sanitaria, área de disposición de desechos sólidos, estacionamientos para visitantes. (Ver cuadro a continuación para Táble y los coeficientes de equipamientos que regirán para todas las urbanizaciones)

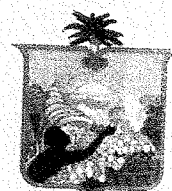
EQUIPAMIENTOS

TACHINA Y SAN MATEO :
CENTRALIDAD DE TÁBULE

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES PROPUESTA

A NIVEL SECTORIAL Y ZONAL

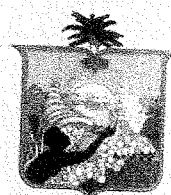
Categoría	SIM	Establecimiento	Coeficiente -Norma X habitante	Lote Mínimo	Población
Educación	EES	Colegio secundario	0.5	26000	52000
Cultural	ECS	Equip. Cultural	1	52000	52000
Salud	ESZ	Clínica hospital	0.125	6500	52000
Bienestar social	EBZ	Centros de protección	0.1	5200	52000
Recreativo y deportes	EDB	Parques, canchas	0.5	26000	52000
Religioso	ERS	Templos		5000	
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PUBLICOS					
Seguridad	EGZ	Cuartel de policía	0.5	10000	
Administración Pública	EAZ	Administración		10000	
Funerarios	EFZ	Cementerio		20000	
Transporte	ETZ	Terminales		10000	
Infraestructura	EIZ	Plantas potabilizadoras.		10000	52000
Especial	EPZ	Desechos sólidos		20000	52000
AREA TOTAL m2				200700	20 ha



En la propuesta inicial de urbanización, denominada Plan Masa, se especificará la localización del área de equipamientos sociales y públicos, junto a la vía más importante en el sector y pasará a ser considerado espacio público.

h) Para las estructuras naturales en zonas No Urbanizables:

- Conservación y desarrollo sostenible de áreas naturales con recursos renovables; en todos los casos se han previsto áreas de amortiguación, donde predominan actividades agrícolas y posible fomento de actividades turísticas de sitio y excursión. En los retiros de borde del río Esmeraldas de 50 metros, los propietarios de terrenos, deberán mantener los árboles y en caso de no existir, sembrarlos y cuidarlos. Se autorizan cultivos de ciclo corto.
- Suspensión o congelamiento de los procesos de ocupación del suelo, que se aplica a todas aquellas urbanizaciones o lotizaciones ilegales o que se han aprobado con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y se asientan en suelos no urbanizables y se dividen en parcelas con superficies menores a 5 Ha que es lo mínimo permitido. El Registro de la propiedad del cantón Esmeraldas no podrá incorporar a sus archivos ni extender certificaciones que infrinjan esta Ordenanza.
- Protección en zonas de riesgo: Se refiere a las zonas dentro del retiro del margen del río Esmeraldas de 50 metros desde el borde o cursos de quebradas que pueden incrementar su caudal en la etapa invernal. En estas zonas, que constan en el Mapa1, está prohibida la ocupación con edificaciones. En ningún caso se podrá otorgar línea de fábrica habilitante para construcciones en terrenos en zonas de riesgo, que en lo específico serán: bordes de ríos y quebradas, derechos de vías, bordes de playas, área de reserva del aeropuerto de Tachina, franjas de influencia de líneas eléctricas de alta tensión, dentro de los 15 metros a los costados, franjas de seguridad del OCP, SOTE o poliductos, así como en terrenos con pendientes mayores al 30 %. (Ver cuadro a continuación)



ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Servicio	Área de Protección
Río Esmeraldas	50 m desde cada borde
Río Teaone	25 m desde cada borde
Colinas de Gatazo	Por arriba de la cota 100 msnm
Tábule	Por arriba de la cota 50 msnm
Playa de Las Palmas y otras playas del Pacífico en el cantón Esmeraldas.	50 m a partir de la máxima marea
Oleoducto Lago Agrio – Esmeraldas (SOTE) *	Desde el eje 15 m a los costados.
Poliducto: Esmeraldas – Quito	Desde el eje 15 m a los costados.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15 m a los costados.
Línea de alta tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7.50 m a los costados.
Canal de toma de agua San Mateo	Desde el eje 10 m a los costados.
OCP	Desde el eje 15 m a los costados.

*Retiro de construcción 100 m. desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

Art.- 9. Estructuras urbanas de concentración y referencia

Se reconocen como tales a los siguientes tipos de espacios públicos.

- Las Centralidades
- Las plazas y pequeñas centralidades
- Los centros de equipamiento zonal

1. Las centralidades

Son conjuntos urbanos cuyo fin es aportar a la consolidación de los procesos de ocupación y desarrollo armónico del territorio. Las centralidades que se establecen por medio de esta Ordenanza son las siguientes:

La centralidad de Tachina (Cabecera Parroquial)

La centralidad de San Mateo (Cabecera Parroquial)

Las funciones de estas centralidades son:



- Desarrollar el territorio de manera más armónica y equitativa
- Facilitar el acceso a servicios y equipamientos de carácter zonal
- Facilitar espacios de encuentro de la población
- Ser referentes espaciales para la percepción de la nueva imagen urbana
- Fortalecer el espíritu de pertenencia y la identidad de poblaciones históricas.

El tratamiento que se les conferirá será producto de la formulación de Planes Especiales. Para el desarrollo equilibrado del hábitat se pueden establecer otras centralidades si existen los justificativos pertinentes.

2. Las plazas y nuevas centralidades. Se localiza en la población de Tábule.

Están constituidas por elementos espaciales situados en puntos clave del territorio que permiten también concentraciones de servicios, equipamientos terciarios y vivienda de mediana densidad, generados indistintamente por el sector público o privado o por ambos. Además de la función precedente, desempeñan el rol de hitos urbanos y por tanto se convierten en referentes espaciales orientados a consolidar la imagen urbana de las nuevas áreas urbanizables, especialmente en la parroquia San Mateo. De las tierras urbanizables a incorporarse, los propietarios colindantes con el actual asentamiento de Tábule, cederán un mínimo del 10% del área urbanizable para los equipamientos públicos y sociales, lo cual permitirá crear la nueva centralidad.

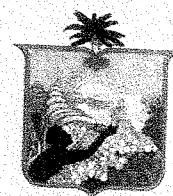
3. Centros de equipamiento zonal

Los Centros de Equipamiento Zonal son elementos complementarios tanto de las centralidades como de las plazas y pequeñas centralidades. Cumplen también el rol de concentradores de servicios público, pero también podrían recibir equipamientos culturales, sociales, deportivos o de encuentro que se financien y exploten con inversiones privadas. El Centro de equipamiento zonal se localizará en la parroquia Tachina en terrenos ubicados frente al aeropuerto.

Art.- 10 Categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial.

El sistema vial previsto por el PPTSM consta de los siguientes componentes:

- Mallas de vías expresas vinculadas a Tachina, San Mateo y las Islas
- Malla arterial principal
- Malla arterial secundaria
- Vías colectoras
- Vías locales
- Pasajes peatonales
- Escalinatas
- Sistema ciclo vías



ESPECIFICACIONES DE VIAS URBANAS EN LA ZONA DE ESTUDIO DEL PLAN

Tipo	Carri les por sentid o	Anch o carri l	parter re	Espald ón parterr e	Acera míni mo	Espald ón	Distanci a entre ellas (m)	Carril de Estac. Míni mo	Anch o míni mo	Retir o const .
Expresa	3	3,65	6 m	1,8 m		2,5 m	3000/80 00		36,5 m	10
Arterial principal	3	3,65	6 m		4 m	1,8 m	1500/30 00		35,9 m	10
Arterial Secundari a	2	3,65	4 m		4 m		1500/50 0	2,2 m	31 m	3
Colectora	2	3,5	3 m		2,0		500/100 0	2,0 m	26 m	3
Local	1	3,5			1,2		200/300 <50 m	2,0 m	11 m 3 m	3
Pasajes Peatonale s A							<100 m		6 m	
Pasajes Peatonale s B									1,6 m	
Pasos Peatonale s									2,4 m	
Escalinat as									1,80 m	
Ciclo vía 1 sentido									2,4 m	
Ciclo vía 2 sentidos										

El sistema vial consta en el plano correspondiente a cada lugar (Islas, Tachina y San Mateo)

a.1. Malla de Vías Expresas vinculadas a las parroquias de Tachina y San Mateo

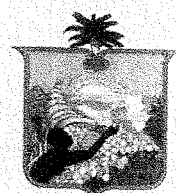
a.2 Malla Arterial Principal

Actúa como soporte principal del sistema vial del territorio San Mateo - Tachina y como principal elemento vinculante con la vía E15 arterial estatal.

a.3. Malla Vial Interna

Constituida por las vías arteriales secundarias y colectoras, que garantizan la conectividad interna entre centralidades definidas por el PPTSM, a escala zonal.

a.4. Malla Vial Local



Que permite la conexión, permeabilidad y fluidez de acceso desde las zonas de vivienda hacia las vías colectoras y desde estas a las vías jerárquicamente superiores. Al establecer este trazado se debe ubicar los equipamientos de carácter local según lo que establezcan las normas respectivas. En todos los casos deberán conectarse con las vías colectoras del sistema vial y ocasionalmente con vías de mayor jerarquía.

a.5. Sistema de ciclo vías

El sistema de ciclo vía de las Islas se desarrolla sobre el siguiente circuito:

- Ingreso a las Islas desde el sector de El Cabezón por la nueva vía de los Puentes, para acceso al parque de la ciudad y luego salida por el puente norte hacia la playa de Las Palmas.

Según se vea la conveniencia y la posibilidad, la instancia a cargo de la gestión del Plan podrá incorporar otras rutas complementarias.

ART.- 11 SISTEMA DE TRANSPORTE

El sistema de transporte público contemplado para las circunscripciones de Tachina y San Mateo, estará constituido por una troncal que se inicia en la parada de buses de Las Palmas y se dirige a las poblaciones de Tachina y San Mateo, respectivamente, utilizando la ruta de los puentes ingresando por la zona del Puerto Marítimo, pasando por la isla Luís Vargas Torres y cruzando el río Esmeraldas por el nuevo puente hasta la carretera E15 pasando por Tachina, Tábule y terminando el recorrido en San Mateo, con el recorrido inverso de regreso.

Se establecerá otra ruta con un servicio de transporte público tipo corredor que partiendo desde el aeropuerto cruza el río desde Tachina por las Islas hasta el puente sur del Cabezón y termina en el Terminal Terrestre, con el recorrido inverso de regreso.

La tercera ruta de transporte público, se inicia en la Y de San Mateo, continua por la carretera arterial E20 hasta la Y del León, continúa por la Av. Simón Plata Torres hasta el Terminal terrestre, con el recorrido inverso de regreso.

Art. 12 de la habilitación del suelo para urbanizaciones

Definición.- La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el PPTSM, y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y propiedad horizontal, de las que - resulten lotes, solares, o alícuotas, susceptibles de transferencia de dominio.



1. Urbanización: Se considera a la habilitación del suelo de la cual resulten más de diez lotes o solares:

- a) Urbanizaciones sujetas a la reglamentación general; y,
- b) Urbanizaciones sujetas a reglamentación particular:

Urbanizaciones con estructura de centralidad urbana.

Urbanizaciones y proyectos de interés social.

Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

2. Subdivisión: Se considera a la habilitación del suelo del cual resulten hasta diez lotes, solares o parcelas. Serán consideradas subdivisiones, además, aquellas habilitaciones en las que resulten hasta diez lotes por sucesión hereditaria o donación legitimaria de padres a hijos, considerando un lote por cada beneficiario. Pueden ser:

- a) Subdivisiones sujetas a la reglamentación general; y,
- b) Subdivisiones sujetas a reglamentación particular, y son:

Subdivisiones que no cumplen con el tamaño del lote mínimo.

Subdivisiones en áreas patrimoniales,

3. Proyectos especiales a implantarse en zonas de recursos naturales renovables (NR).

Art. 12.1 Los trámites para procesos de urbanización

Todos los trámites para urbanización de terrenos denominados urbanizables, se sujetarán a la normativa establecida y a los procedimientos y requisitos vigentes. Será necesario presentar la propuesta inicial o Plan Masa a la Dirección de Planificación, quien emitirá el informe de factibilidad técnica planificadora y las correspondientes observaciones para la elaboración del proyecto. Igualmente se emitirá el informe de Línea de Fábrica.

No podrá presentarse el proyecto definitivo sin el correspondiente informe técnico y la línea de fábrica emitidos por la Dirección de Planificación del Municipio, las factibilidades de servicios de agua potable, electricidad, y los diseños para el sistema de tratamiento de los efluentes de aguas servidas. Los propietarios o urbanizadores de terrenos deberán mantener los sitios de reserva de bosques en cursos de ríos y quebradas y destinar un mínimo 10 % del total del terreno a urbanizarse para equipamientos sociales y públicos y un mínimo del 30 % para espacios públicos que incluyen calles, estacionamientos y áreas verdes y de reserva.

Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas a la Municipalidad en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano administrativo competente.

No se exigirá el establecimiento de áreas comunales en los siguientes casos:



- a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario;
- b) Cuando el diez por ciento del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente;
- c) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Municipio, Ministerio de Obras Públicas o Consejo Provincial de Esmeraldas; y,
- d) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.

No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, Consejo Provincial y/o Ministerio de Obras Públicas, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, acueductos, canales abiertos, oleoductos y poliductos y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

De los lotes.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva, pero 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. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia en el 50% de los lotes. En lotes impares se mayorará la tolerancia.

En urbanización nueva los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes.

En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:5 (frente - fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30 grados.

Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.-

Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en el permiso correspondiente, y podrán ser ejecutadas por:

- a) Los propietarios o promotores privados y organizaciones populares; y,
- b) Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en asociación con empresas municipales.

El costo de las obras de infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores.



Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructura serán entregadas al Municipio y sus empresas en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

Verificación y catastro de áreas comunales.- La Dirección de Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes, y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura.- El Municipio de Esmeraldas, recibirá a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido por el Concejo.

En caso de subdivisiones la recepción la hará la Dirección de Planificación.

Urbanizaciones y proyectos de vivienda de Interés social.- Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

a) Los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el Municipio las califique como tales, una vez que presenten la documentación de cada uno de los miembros con los siguientes documentos: Cédula de cada socio mayor de edad y jefe de familia, certificado del registro de la propiedad de no tener terrenos o casas en el cantón, certificado de la dirección de Avalúos y Catastros del Municipio de no constar con propiedades en el Catastro, documento de reconocimiento legal de la Organización por parte del MIDUVI; y,

b) Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán:

-**Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbano y urbanizable y que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

-**Normas de zonificación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollarán en las asignaciones de formas de ocupación: continúa con retiro frontal "C" y continúa sobre línea de fábrica "D", debiendo acogerse al lote mínimo de estas asignaciones.

-**Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

-**Garantía de cumplimiento de obras:** Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la Propiedad.



Urbanización de interés social de desarrollo progresivo.- La urbanización de interés social de desarrollo progresivo es aquella que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud a la Dirección Municipal de Suelo y Vivienda, sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
- b) Certificado de la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio de Esmeraldas de cada uno de los socios de no tener bienes raíces;
- c) Certificado del Registro de la Propiedad de no tener bienes raíces en el cantón.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al Municipio por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Urbanizaciones de interés social sobre terrenos municipales:

El Municipio de Esmeraldas podrá vender lotes de terreno sobre tierras consideradas urbanas o urbanizables a organizaciones sociales que las ocupan, previa la verificación en campo de la presencia de las familias. La venta podrá realizarse solamente a quienes formen parte de la organización pro-vivienda del sector y un lote por familia. No se reconocerá ningún tipo de contrato de compra-venta realizados por otros sujetos que no sea la Municipalidad de Esmeraldas y solamente a organizaciones debidamente registradas y legalizadas y que cumplan los requisitos de los literales (a, b, c) antes mencionados. No se reconocerá ningún tipo de posesión o derechos de carácter hereditario.

La organización que proponga la compra de lotes de terreno al Municipio, deberá presentar un Plan de construcción de las obras de infraestructura, de los equipamientos públicos y sociales, la factibilidad de los mismos y las etapas de construcción, acorde a lo que se detalla a continuación: Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.- El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas:

ETAPA 1.- Implantación, en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado.

ETAPA 2.- Conformación, en un plazo máximo de seis años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas.



ETAPA 3.- Consolidación, y en el tiempo restante (dos años), la organización social legalmente reconocida, deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

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

El Municipio de Esmeraldas, suscribirá directamente o a través de sus empresas el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones.

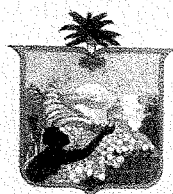
Proyectos especiales a implantarse en zonas de recursos naturales renovables (NR).-

Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con la construcción de residencias con densidad máxima de 20 hab. /ha, comerciales de carácter sectorial, clubes sociales, culturales y deportivos, centros turísticos, así como proyectos de equipamiento de servicios sociales a nivel de educación (EE), culturales (EC), de salud (ES) y de bienestar social (EB) y se sujetarán a las disposiciones constantes en los siguientes artículos:

Ubicación.- Estos proyectos especiales se podrán desarrollar únicamente en zonas con uso de recursos Naturales Renovables (NR) con zonificación A250002-1 y área útil mínima de 25.000 m².

Zonificación especial.- Estos proyectos especiales, en su forma de ocupación, volúmenes y altura de edificación, se sujetarán a los siguientes datos y coeficientes máximos:

- a) Forma de ocupación: aislada;
- b) Retiro frontal: 5 m;
- c) Retiros laterales y posteriores: 5 m;
- d) Retiros laterales entre viviendas: 10 m;
- e) Coeficiente de ocupación del suelo: 15% COS PLANTA BAJA;
- f) Coeficiente de utilización del suelo: 30% COS TOTAL; y,
- g) Altura de edificación: 2 pisos



Las áreas edificadas con este propósito podrán ocupar únicamente y de manera concentrada el 20% de la zonificación A250002-1.5.

Densidad poblacional máxima.- La densidad poblacional máxima para uso residencial en ningún caso será mayor a 20 hab. /ha.

Servicios básicos.- La dotación de agua potable y alcantarillado será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Alcantarillado.

Prohibición de fraccionar.- Los proyectos especiales a desarrollarse bajo esta modalidad, no podrán ser subdivididos en áreas menores a 25.000 m² y deberán sujetarse obligatoriamente al Régimen de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Imagen del proyecto.- Los proyectos especiales que se construyan bajo esta modalidad, se sujetarán a las siguientes regulaciones y normas especiales a más de las establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

a) A nivel arquitectónico, el proyecto deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación en relación a su topografía original; y,

b) A nivel urbanístico el proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas en este libro.

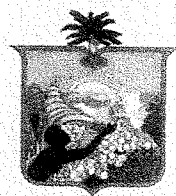
Protección al medio natural.- La propuesta incluirá proyectos de forestación, jardinería, huertos colectivos y crianza de animales, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades productivas rurales y pesqueras de estas zonas.

Procedimiento.- Para obtener la aprobación del proyecto el interesado, proyectista o promotor deberá seguir el siguiente procedimiento:

a) Presentación para su informe del plan general de implantación a la Dirección de Planificación, con el informe favorable de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y desalojo de aguas servidas propuestos por el promotor; y,

b) Presentación del proyecto a la Dirección de Planificación Municipal con la documentación referida a la aprobación de planos y del permiso de construcción

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, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. El área máxima del lote para implantar los conjuntos será de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²), con una tolerancia del 10%. En suelo urbanizable se sujetará a la zonificación del sector.

Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en este libro y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Número máximo de unidades en propiedad horizontal.-

CUADRO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
UNIDADES	UNIDADES		
A	De 6 a 10	1 a 20	1 a 40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	>141	>281

NOTAS: En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas verdes, recreativas ni de espacios comunales.

Espacios comunales.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el cuadro anterior de este libro.



Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios contruidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).

Áreas verdes recreativas.-

a) Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, C, D y E tendrán un área recreativa mínima de **doce** metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos;

b) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados;

c) En edificaciones en altura existentes, o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

En edificaciones nuevas, las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin, en terrazas y/u otros pisos;

d) En las áreas históricas, podrán computarse como área recreativa los patios, jardines y áreas no edificadas, a excepción de los retiros frontales y circulaciones peatonales y vehiculares establecidas como tales;

e) En áreas urbanizables el área verde recreativa mínima será el 10% del área total del terreno en todos los casos; y,

f) A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas; siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.

De los bosques, vegetación y maleza.- La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la Dirección de Parques y Jardines, emitirá el respectivo permiso.

Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con



especies nativas en las áreas que para tal fin se definan. La tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con independencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de veinticinco metros cuadrados edificables, en la zona aprobada en el Plan Masa por la Municipalidad, que publicará una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Municipalidad.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

Requerimiento de acta de registro y licencia de construcción.- Precisan de acta de registro y licencia de construcción:

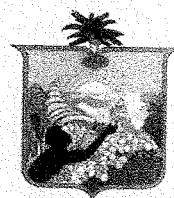
a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por entidades del sector público;

b) Las obras públicas; y,

c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios; industriales, de equipamientos y servicios urbanos, de protección ecológica, de preservación patrimonial del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Intervención de profesionales.- Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, de diseño especializado, de ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, para los cuales se requiera de registro y licencia municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional debidamente registrado en el Municipio. Dicho número de registro deberá ser incorporado en todos los formularios de solicitud y anexos que sean tramitados en el Municipio...

Respeto a las normas de zonificación.- Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica como habilitar un terreno, intensificar la utilización del suelo, edificar, ampliar, modificar, rehabilitar o reparar construcciones existentes se respetarán las regulaciones establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



DE LAS ACTAS DE REGISTRO Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIONES

1 Proceso para obtener las actas de registro de urbanización.- Las actas de registros de urbanización comprendidas en este capítulo se concederán en el término de cinco días y se sujetarán al siguiente procedimiento: Ingreso por ventanilla de la solicitud correspondiente, verificación de datos, elaboración del informe técnico y legal del Proyecto de Ordenanza de la Urbanización, para conocimiento y aprobación del Concejo.

2 Proceso para la aprobación de la Ordenanza de Urbanización por el Concejo Municipal.- La emisión de la Ordenanza para obtener la aprobación de una Urbanización se sujetará al siguiente procedimiento:

- Presentación del Acta de Registro de Urbanización por parte de la Dirección de Planificación con la carpeta conteniendo documentos y planos.
- Elaboración del informe por parte de la Dirección de Planificación y de la Comisión de Planificación del Concejo.
- Aprobación por parte del Concejo y emisión de la ordenanza.
- Recepción de títulos de crédito, hipotecas y garantías.

El propietario deberá realizar los trámites en la Dirección de Avalúos y Catastros para registrar en el catastro los nuevos lotes producto de la urbanización aprobada, adjuntando la respectiva protocolización de la Ordenanza en una Notaría, la que posteriormente se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

3 Estudio ambiental y urbano.- Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente.

Para la implantación de edificaciones en suelo urbano y urbanizable, tipo residencial, comercial y de servicios de ciudad, industrial I3 e I4 y de equipamiento de ciudad, se requerirán estudios ambientales, siempre que el proyecto tenga más de 10.000 metros cuadrados de construcción o para proyectos de habilitación del suelo cuando los predios tengan superficies superiores a 30.000 metros cuadrados.

Se presentará a la Dirección de Medio Ambiente la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:



a) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación;

b) Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones, en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia;

c) Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso;

d) Informe de Impacto Ambiental con el fin de determinar los posibles conflictos por su localización y generación de ruido, malos olores, emisiones de gases y partículas, etc., en el proceso constructivo y en el uso del espacio terminado; y,

e) Estudio de la imagen urbana y del paisaje.

4 Requisitos para la obtención del Acta de Registro de Urbanización:

a.- Requisitos Generales:

- Formulario suscrito por el propietario del proyecto de urbanización, solicitando el registro del mismo y por el profesional arquitecto, quien deberá declarar ante el funcionario municipal que la información contenida en el mismo y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con la normativa vigente sobre la materia. La firma del profesional arquitecto constante en este formulario deberá ser reconocida ante notario público.

- Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Certificado actualizado de hipotecas y gravámenes.

- Informe de Línea de Fabrica

- Levantamiento topográfico actualizado del terreno con todos sus detalles físicos.

- Memoria gráfica del proyecto conteniendo todos los datos técnicos que facilite su estudio y revisión.

- Informes de factibilidad de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía.

- Copia de carta de pago del impuesto predial del año en curso.

- Garantías del urbanizador por la ejecución de obras.



- Cronograma valorado de obras.

- Planos en detalle del equipamiento comunitario y áreas verdes.

- Seis (6) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística integral,

b.- Requisitos Complementarios:

b1.- En caso de predios limitados por ríos, playas marinas, quebradas, taludes, se anexará:

- Informe de la Dirección de Avalúos y Catastros, y plano conteniendo la restitución de los bordes.

B2.- Para urbanizaciones de interés social se anexará:

- Certificado de calificación de la entidad solicitante, otorgado por los Ministerios de Inclusión Social o MIDUVI.

- Informe favorable de calificación como urbanización de interés social por parte de la Dirección de Planificación.

B3.- Para proyectos que tengan más de 30.000 m² se anexará:

Informe de la Dirección de Medio Ambiente.

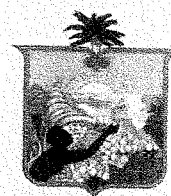
b4.- Para modificación de un proyecto de urbanización, se anexará:

- Original o copia certificada de la Ordenanza de Urbanización aprobada por el Concejo que plantea modificar.

- Memoria gráfica justificativa de las modificaciones.

- (6) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística integral de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

5 Contenido mínimo de planos de urbanización.- Para la presentación y registro de todo proyecto de urbanización, los planos del proyecto propuesto deberán contener lo siguiente:



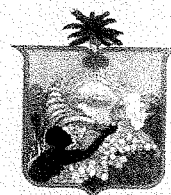
- Implantación sobre el plano topográfico actualizado a escala uno a mil (1: 1.000).
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- Diseño vial integrado al sistema cantonal y basado en la trama vial existente.
- División en lotes producto del diseño urbano.
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, área de equipamiento, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies).
- Cronograma valorado de obras.

Requisitos para obtener la Licencia de Construcción de Urbanización

- Formulario suscrito por el propietario del proyecto, solicitando la licencia de construcción, por el profesional arquitecto o ingeniero, y por el promotor si existiere, declarando estos dos últimos ante el funcionario municipal que la información contenida en el mismo y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con la normativa vigente sobre la materia.
- Original o copia certificada del Acta de Registro, de la urbanización, y planos registrados.
- Certificado de depósito de garantías.
- Comprobante de pago a la Empresa de Agua Potable por instalación de servicios.

6 Proceso de obtención de la Licencia de Construcción de Urbanización.- Las licencias de construcción de urbanización, comprendidas en este capítulo se concederán en el término de tres (3) días y se sujetarán al siguiente procedimiento:

- Ingreso por ventanilla de la solicitud correspondiente, verificación de datos, elaboración de la licencia o reajuste de datos y elaboración y emisión de títulos de crédito para pago de tasas retributivas.



7 Informe legal, áreas verdes y comunales.- La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico y lo remitirá a Procuraduría Municipal, la que, luego de recabar de la Dirección de Avalúos y Catastros el informe relacionado con la verificación y recepción física y documental de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los urbanizadores a la Municipalidad, se encargará del trámite jurídico-administrativo, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales. La referida transferencia a favor del Municipio de las áreas verdes y comunales, podrá hacerse también conforme lo previsto en la Ley de Régimen Municipal. Corresponde a la Procuraduría emitir informe legal favorable sobre la propuesta de urbanización para dictamen de la Comisión de Planificación del Concejo, según sea el caso; y, finalmente para conocimiento y resolución del Concejo Municipal de Esmeraldas.

8 Protocolización de la resolución u ordenanza.- Luego de la aprobación de la urbanización por parte del Concejo, la Secretaría General del Concejo retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará 1 copia de la misma a las siguientes unidades: Dirección de Planificación, Procuraduría, Dirección de Avalúos y Catastros, el Registrador de la Propiedad, el Director de la obra y al propietario.

La Dirección de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura. Estas garantías deberán ser rendidas previas al despacho de la ordenanza o resolución de aprobación de la urbanización, bajo la responsabilidad de la Procuraduría Municipal.

La Dirección de Obras Públicas municipal anualmente señalará los costos de urbanización.

La ordenanza o resolución aprobada por el Concejo se protocolizará en una Notaría del cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá la autorización para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del Municipio, incluidas todas las instalaciones de servicio público, dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar en la Procuraduría cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para el archivo del Concejo.

9 Cancelación de hipoteca por garantía de obras.- Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico de la Dirección de Planificación.

Fondo de garantía para urbanizaciones.- En el caso de urbanizaciones, el Promotor deberá constituir una garantía de entre las previstas en la Ley de Contratación Pública a favor del Municipio, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del valor de las obras de



urbanización. La garantía también podrá ser hipotecaria, sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías.

En las urbanizaciones calificadas como de interés social efectuadas por asociaciones o cooperativas de vivienda únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.

La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con el porcentaje de avance de la obra y su costo total.

Urbanizaciones construidas por etapas.- En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal.- Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del Municipio tendrá un valor igual al diez por ciento (10%) del costo de las obras comunales.

CALCULO DEL MONTO DE LA GARANTIA PARA CONSTRUCCION

DE	AREA TOTAL	CONSTRUCCION (m2.)	FONDO DE GARANTIA DE CONSTRUCCION
	DESDE m2.	HASTA m2.	
	1	240	0.1 %
	241	600	1.0 %
	601	En adelante	1.5 %

La Dirección de Planificación no podrá tramitar ningún proyecto sobre tierras urbanizables que estén invadidas o que los interesados no puedan demostrar con escrituras su posesión legal.

Art.- 13 Programas y Proyectos del PPTSM

Son parte fundamental del Plan junto a las disposiciones relativas al ordenamiento territorial ya que su cumplimiento es indispensable para alcanzar sus objetivos.

Los proyectos emblemáticos del Plan son:

Parque Temático de la Cultura y la Biodiversidad de Esmeraldas, en la Isla Luís Vargas Torres, 57 ha.

Parque recreativo y deportivo de la ciudad en la Isla Luís Vargas Torres, 86 ha.



Zona industrial con el Parque Tecnológico, en Tachina frente al aeropuerto, 45 ha.

Zona hotelera en San Mateo en la orilla derecha del río Esmeraldas, 78 ha.

Zona comercial en Tachina frente al aeropuerto, 46 ha.

Centralidad de servicios y equipamientos públicos en Tábule, 20 ha.

Zona de urbanización de interés Social en las Islas Luís Vargas Torres y Roberto Cervantes, 80 has.

Art. 14 El Proyecto Especial de urbanización en las Islas Luís Vargas Torres y Roberto Cervantes.

El Municipio de Esmeraldas promueve el Proyecto de Urbanización en Las Islas, en un sector de 80 ha existentes, con fines de interés social, en los terrenos que han sido seleccionados en el PPTSM, y que son de propiedad del Municipio.

Normas de urbanización: La urbanización de las 2 islas en los terrenos señalados en el PPTSM se regirán por las normas de ocupación del suelo que constan en esta ordenanza.

El régimen de propiedad: El Municipio priorizará la venta de lotes a las familias que actualmente ocupan esos terrenos y que fueron censadas en el estudio del PPTSM, aplicándose a una familia por lote. La negociación de los lotes actualmente ocupados por familias en las 2 islas será de carácter colectiva, lo que obliga a que las familias formen parte de una organización reconocida en el Ministerio de Vivienda.

Equipamiento comunal: La construcción de las obras de alcantarillado, agua potable, calles, electricidad, correrá a cargo de cada una de las organizaciones promotoras que acojan a los habitantes actuales en las 2 islas.

Los equipamientos sociales y públicos estarán a cargo de las organizaciones promotoras de la urbanización con el auspicio de los respectivos organismos estatales de vivienda, educación, salud, seguridad, inclusión social y otros.

La magnitud de los equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de equipamientos sociales y públicos que constan en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La organización de los habitantes:

Se aplicará un sistema de desarrollo progresivo de la urbanización que permitan consolidar los asentamientos en un plazo de 10 años.

La evaluación de la condición de posesionarios y de tipo socio-económica se someterá a los siguientes requisitos:



- a. Presentación a la Dirección de Suelo y Vivienda del Municipio de Esmeraldas de la organización promotora que ocupa un sector habilitado de tierra para vivienda y que sea aprobada por el MIDUVI.
- b. Los miembros de la organización promotora de la vivienda deberán constar en la nómina elaborada en el Plan de Las islas y en la Dirección de Avalúos y Catastros Municipal.
- c. La Dirección de Suelo y Vivienda Municipal evaluará la condición socio-económica de los miembros de la organización con los siguientes documentos:
 - Cédulas de identidad de los padres, hijos y otros miembros del hogar.
 - Certificado del Departamento de Catastro de que cada uno de los socios: jefe de familia, esposa, hijos, no tienen bienes raíces en otros sectores de la ciudad de Esmeraldas.
- d. Certificado de la Dirección de Avalúos y Catastros de localización de la vivienda de la familia en un lote de los terrenos a urbanizarse.

El Municipio de Esmeraldas no reconocerá ningún tipo de transacción que exprese compra-venta de lotes, derechos y acciones, herencias, tratando únicamente con la organización y sus miembros como interesados en adquirir el lote de vivienda donde actualmente viven.

La Dirección de Avalúos y Catastros determinará el costo del metro cuadrado de tierra en la zona, el mismo que se aplicará a lotes de 200 m².

Art.- 15 Ámbito de Aplicación de la presente Ordenanza

La presente Ordenanza se aplicará en territorio urbano, urbanizable y no urbanizable correspondiente a las parroquias de Tachina y San Mateo y en las Islas Luís Vargas Torres y Roberto Cervantes, así como en el Estuario del río Esmeraldas. En tal sentido sus disposiciones son obligatorias para los actores del sector público y privado que actúan en esas jurisdicciones.

Art.- 16 Vigencia

Esta Ordenanza entrará en vigencia luego de la aprobación por parte del Consejo Municipal en dos discusiones y su envío al Alcalde para su publicación. Será responsabilidad de la Dirección de Planificación su puesta en vigencia.

Art.- 17 Mecanismos de Gestión

En apoyo a la aplicación de esta Ordenanza, se convocará a los representantes de los colegios profesionales de Ingenieros Civiles, y Arquitectos y de manera transparente a las organizaciones ciudadanas en el control y vigilancia.



Art.- 18 Criterios para financiar la implementación del Plan

La ejecución del PPTSM demanda la consecución de recursos tanto para su gestión cuanto para financiación de las inversiones involucradas

En tal sentido se exponen los mecanismos incluidos en el PPTSM, orientados a ese propósito:

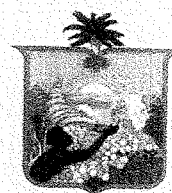
En relación con la financiación de los programas, proyectos, y acciones, las fuentes de financiación serán las que consten de manera directa en el Presupuesto Municipal o en aportes externos de inversión pública o privada, sin perjuicio de lo cual se recomiendan los siguientes mecanismos de actuación:

- Creación de un clima favorable de emprendimientos que faciliten el fomento de la inversión privada por parte de los propietarios de tierras urbanizables, empresarios del área de servicios y equipamientos y de organizaciones sociales interesadas en lograr el mejoramiento de su hábitat.
- Asignaciones presupuestarias del Municipio para fomento de la inversión municipal en los campos vinculados al desarrollo de los macro proyectos municipales que inciden en el territorio de Las Islas, Tachina y San Mateo.
- Asignaciones municipales para abrir posibilidades de financiamiento provenientes de otras entidades y organizaciones.
- Alianzas con organizaciones del gobierno central, sociales, privadas y públicas, para la ejecución de los grandes proyectos del territorio como el Parque Deportivo, Parque Temático, la urbanización de una parte de la isla Luís Vargas Torres y de la Isla Roberto Cervantes, el Proyecto de Creación de la Nueva Centralidad Urbana en Tábule, el Proyecto del Centro de Servicios y Comercio frente al Aeropuerto de Tachina, el Proyecto del Parque Tecnológico.

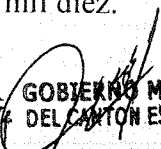
Cuando las discrepancias de interpretación involucren el contenido de esta Ordenanza, y de subsistir discrepancias, el Concejo Municipal de Esmeraldas, con base en el respectivo informe de la Comisión de Planificación, emitirá veredicto de última instancia que causará obligatoriedad.

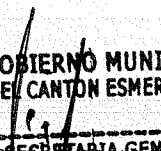
DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan y serán complementarias al Plan Urbano vigente para la ciudad y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



DADO en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Cantonal a los 30 días del mes de agosto del dos mil diez.


 GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ESMERALDAS
ALCALDÍA
Ernesto Estupinan Quintero
ALCALDE DEL CANTÓN


 GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ESMERALDAS
SECRETARÍA GENERAL
Lcdo. Miguel Roberto Chang
SECRETARIO DEL CONCEJO

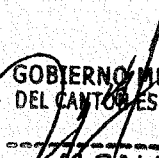
CERTIFICADO DE DISCUSION: El infrascrito Secretario del I Concejo Cantonal de Esmeraldas, **CERTIFICA:** que la presente **ORDENANZA PARA EL "ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS ISLAS: LUIS VARGAS TORRES, ROBERTO CERVANTES Y LAS PARROQUIAS TACHINA Y SAN MATEO, QUE SON PARTE DEL ESTUARIO DEL RIO ESMERALDAS,** fue discutida por este Ayuntamiento en sesiones Ordinarias realizadas los días lunes 2 de agosto del 2010 y lunes 30 de agosto/2010, en primero y segundo debate, respectivamente.

Esmeraldas, agosto 30 del 2010

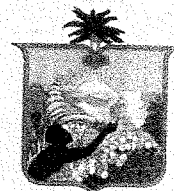

 GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ESMERALDAS
SECRETARÍA GENERAL
Lcdo. Miguel Roberto Chang
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON.- Esmeraldas, agosto 30 del 2010.- De conformidad con lo dispuesto en los Arts. 126, 128 y, 129 de la Ley de Régimen Municipal, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA PARA EL "ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS ISLAS: LUIS VARGAS TORRES, ROBERTO CERVANTES Y LAS PARROQUIAS TACHINA Y SAN MATEO, QUE SON PARTE DEL ESTUARIO DEL RIO ESMERALDAS,** y **ORDENO** su publicación.

Esmeraldas, agosto 30 del 2010


 GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ESMERALDAS
ALCALDÍA
Ernesto Estupinan Quintero
ALCALDE DEL CANTON

SECRETARIA GENERAL.- Esmeraldas, agosto 30 del 2010.- **SANCIONÓ, FIRMÓ Y ORDENÓ** la publicación de la **ORDENANZA PARA EL "ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS ISLAS: LUIS VARGAS TORRES, ROBERTO CERVANTES Y LAS PARROQUIAS TACHINA Y SAN MATEO, QUE SON PARTE DEL ESTUARIO**



DEL RIO ESMERALDAS, el señor Alcalde, don Ernesto Estupiñán Quintero, a los treinta días del mes de agosto del años dos mil diez.



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ESMERALDAS

SECRETARÍA GENERAL

Lc Miguel Rosero Chang
SECRETARIO DEL CONCEJO

Gobierno Municipal de Esmeraldas

