

ORDENANZA REFORMATORIA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA SEGUNDA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO DENOMINADA “FRACCIONAMIENTO EN LA ZONA RURAL”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La normativa cantonal vigente en cuanto al área mínima de terreno establecida por la zonificación, hace una clasificación entre el uso de suelo urbano de la cabecera cantonal y el uso de suelo urbano de las parroquias rurales para establecer los fraccionamientos de acuerdo al lote mínimo. Dicha clasificación maneja una casuística que se encuentra desplegada de manera indistinta en la ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO, por lo tanto es imperante para una mejor comprensión de la normativa, agrupar los distintos casos en un solo artículo y de esta manera corresponder a la claridad como elemento esencial de seguridad jurídica.

Adicional a lo mencionado, el presente proyecto de ordenanza pretende regular lo referente a los fraccionamientos cuando los predios estén sujetos a una afectación por “derecho de vía” entendiéndose que para estos casos, la superficie a fraccionar estará condicionada al área útil del lote.

Por lo expuesto y ante los múltiples requerimientos de la población sobre asuntos referentes a fraccionamientos en las cabeceras parroquiales y en zonas residenciales agrícolas, donde la realidad fáctica les permite lotes de dimensiones menores a 300m², el GAD de Portoviejo en atención al principio de uniformidad normativa y en ejercicio de las competencias que le otorga la Constitución y la ley, considera necesario la regulación del tema, reformando la Disposición Transitoria Décima Segunda DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO DENOMINADA “FRACCIONAMIENTO EN LA ZONA RURAL”.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 264 de la Constitución señala en el numeral 1 (...) *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 (...)* así mismo en su último inciso manifiesta que los gobiernos municipales (...) *En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.*

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes (...) *c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;*

Que, el artículo 55 de la norma ibídem, indica como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal la de (...) *Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;*

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiere como atribución del concejo municipal (...) 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;*

Que, el artículo 19 de la LEY SISTEMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA VIAL TRANSPORTE TERRESTRE establece que el Derecho de Vía (...) *Es la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente (...) además indica que (...) Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.*

Que, con fecha 16 de mayo del 2017, consta publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1026, la ORDENANZA QUE REGULA DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

Que, con fecha 15 de octubre del 2018, fue publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 582, la ORDENANZA QUE REGULA DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO. (Actualización y Codificación 2018).

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD,

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA SEGUNDA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO DENOMINADA “FRACCIONAMIENTO EN LA ZONA RURAL”

Artículo innumerado (1).- Sustitúyase la Disposición Transitoria Décima Segunda de la ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO DENOMINADA “FRACCIONAMIENTO EN LA ZONA RURAL, por la siguiente:

Fraccionamiento en la Zona Rural: Hasta que los estudios correspondientes determinen la clasificación, usos y normas urbanísticas del Suelo Rural del Cantón Portoviejo, para fraccionamientos ubicados en zonas rurales se considerará lo siguiente:

- En las cabeceras parroquiales el lote mínimo será de 300 m², sin perjuicio de los casos establecidos en el artículo referente a “superficie mínima”, contemplados en la presente normativa.
- En zonas residenciales agrícolas, el lote mínimo será de 1000 m². Se permitirán fraccionamientos con fines de vivienda de interés social rural o herencia, única y exclusivamente en predios ubicados en las zonas residenciales agrícolas determinadas por el GAD Portoviejo, para los cuales se admitirá una superficie inferior a 1000 m², pero en ningún caso podrá ser menor a 300 m².
- Los fraccionamientos solicitados en las zonas residenciales agrícolas ubicados en la Carretera Portoviejo - Crucita; Carretera Chone – Canuto – Calceta – Junín – Pimpiguasí, incluido El Paso Lateral De Junín y Sus Puentes; Carretera Portoviejo-San Plácido-Pichincha y demás vías de primer orden que corresponde al territorio del Cantón Portoviejo deberán respetar el derecho de vía de 25 metros medidos desde el eje de la vía hacia cada costado. Por lo tanto el área útil del lote a fraccionar no podrá ser menor a 300 m².
- En zonas rurales agrícolas, el lote mínimo será de 10.000 m². Se permitirá edificar un bloque de vivienda e infraestructura para la producción, siempre y cuando exista un informe favorable de la Dirección de Riesgo y Gestión Ambiental del GAD Municipal.

Las Zonas Residenciales Agrícolas deberá ser establecidas por la Dirección de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, e incorporada a la cartografía del GAD Portoviejo.

No se concederán fraccionamientos con fines de vivienda en los predios que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo.

Artículo innumerado (2).- Sustitúyase el artículo 191 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

Artículo 191.- Superficie mínima: Las superficies mínimas para fraccionamientos y legalización de terrenos en suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, se sujetarán a lo establecido en las normas urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad de cada sector.

Esta superficie podrá ser inferior al lote mínimo establecido en las zonas cuyo uso de suelo principal sea residencial, exclusivamente en los siguientes casos:

- a) En herencia, división de hecho, división judicial y proyectos de urbanización se admitirá un lote mínimo de 120 m² con un frente mínimo de 7m para lotes medianeros y un frente mínimo de 9m en lotes esquineros.

- b) Para proyectos de urbanización de interés social calificados por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda, se admitirán lotes de 105m², con un frente mínimo de 7m.
- c) Para los casos de planes parciales de iniciativa pública, privada o mixta, que se desarrollen en coparticipación con el órgano gestor de vivienda de la municipalidad, la superficie del lote mínimo de la vivienda podrá variar, siempre y cuando sea compensado en la mejora de estándares urbanísticos, tales como áreas verdes adicionales o espacios comunitarios y se gestionen como conjuntos habitacionales integrados.
- d) Los proyectos de urbanización que resulten de la aplicación de procedimiento de regularización de asentamientos de hecho, existentes calificados o por calificar, se sujetarán a la reglamentación particular aprobada para el efecto.
- e) En el caso de que existan lotes originados como consecuencia de fraccionamientos anteriores, cuyas áreas y medidas no cumplan con lo establecido en las normas urbanísticas del sector, la Dirección de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, determinará las condiciones con las cuales deberán cumplir para obtener la respectiva aprobación municipal.

No se concederán fraccionamientos ni legalización de terrenos mostrencos con fines de vivienda en predios que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo o en suelo de protección.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS


INNUMERADA PRIMERA.- Deróguense los artículos 175 y 192 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo.

INNUMERADA SEGUNDA- Deróguese la Disposición Transitoria Novena de la Reglamentación Del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo, de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo.

DISPOSICION FINAL

La presente normativa entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y sitio web Institucional.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los nueve días del mes de mayo del año dos mil diecinueve.


Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO


Abg. David Mjeles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA REFORMATORIA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA SEGUNDA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO DENOMINADA "FRACCIONAMIENTO EN LA ZONA RURAL", fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 11 de abril y 09 de mayo de 2019, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 09 de mayo de 2019.


Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los trece días del mes de mayo del año dos mil diecinueve, a las 11H30.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA REFORMATORIA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA SEGUNDA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO DENOMINADA "FRACCIONAMIENTO EN LA ZONA RURAL".


Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 13 de mayo de 2019.- 16H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA REFORMATORIA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA SEGUNDA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO DENOMINADA "FRACCIONAMIENTO EN LA ZONA RURAL", y procédase de acuerdo a la Ley.


Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO



Gobierno Autónomo
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
nace de ti.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ing. Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día lunes 13 de mayo de 2019, a las 16h00.- Lo Certifico:



Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E