



EL CONCEJO CANTONAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art, 241 establece “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”.

Que, la Constitución de la República, en su Artículo 264, establece entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, articulados a la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.

Que entre los fines esenciales de la Municipalidad establecidos en los artículo 54 y 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), están los de procurar el bienestar material y social de la colectividad, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, así como promover el desarrollo económico, social, medio ambiental y cultural dentro de su jurisdicción;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su art. 55 literal b) establece: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”

En ejercicio de las facultades legislativas y atribuciones que le confieren la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240; y; el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 57 literal a) y w); expide la siguiente Ordenanza que se hallará sujeta al PDOT/2015 Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Cristóbal de Patate.

“ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE”

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art.1.- Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza tendrá su aplicación dentro de los límites del cantón San Cristóbal de Patate, será de fuerza obligatoria general y de aplicación en todo su territorio, tendrá como finalidad procurar el ordenamiento del territorio de acuerdo a la normativa vigente, ejerciendo control sobre el mismo como competencia exclusiva, sobre toda intervención en el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón.

Art.2.- Vigencia.- La vigencia de la presente ordenanza corresponde al año de proyección temporal del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Patate PDOT 2015-2025, por lo que constituirá una política pública del GAD municipal la continuidad de su aplicación normativa; entrará en vigencia y aplicación a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

Art.3.- Supremacía Normativa.- Las disposiciones de la presente Ordenanza deberán Subordinarse al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial /2015, y no podrán contener disposiciones que contravengan con Leyes, Códigos y normativa de carácter nacional.

Las normas contenidas en esta ordenanza, prevalecen sobre las de cualquier otra en materia de ordenamiento territorial, aún sobre otras ordenanzas y las normas de carácter especial.

Art. 4.- Interpretación.- La interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan en caso de necesitarlo, solamente le compete al Concejo Cantonal y le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, lo hará mediante ordenanza interpretativa, sobre la base de la documentación del PDOT y los informes de la Dirección de Planificación y de Asesoría Jurídica; esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

Art. 5.- Facultades.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantan Patate, a través de sus Direcciones Departamentales, Jefaturas correspondientes y de la Comisaria Municipal, serán las encargadas de hacer cumplir con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

- a) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales el uso, ocupación y gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se puede realizar en ellos, además de la habilitación de las zonas de expansión urbana y la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.
- b) Otorgar permisos de construcción para la ejecución de obras, y emitir líneas de fábrica.
- c) Aprobar los planos de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza, las Normas Generales de Arquitectura y Urbanismo, y el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- d) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, de ser necesario; o para verificar el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.
- e) Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción.
- f) Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en la presente Ordenanza.
- g) Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación a edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpan el libre tránsito.
- h) Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la presente Ordenanza.

- i) Determinar las garantías necesarias para el cumplimiento de la presente normativa.
- j) Imponer las sanciones correspondientes por violación a la presente Ordenanza.
- k) Las demás que le confieren la presente Ordenanza y las disposiciones legales aplicables.

CAPITULO II

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

Art. 6.- Sera la encargada de emitir conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación dentro de Concejo Cantonal, respecto a la aplicación de la presente Ordenanza, así como de lo comprendido dentro del PDOT/2015. Las conclusiones y recomendaciones que emita la Comisión están enmarcadas obligatoriamente en lo establecido en la presente ordenanza, en el PDOT y en leyes directamente inherentes a la materia sobre Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 7.- Funciones de la Comisión.-

Son funciones de la Comisión las siguientes:

- Proponer a Concejo cantonal soluciones a casos especiales que no se encuentren normados en la presente ordenanza.
- Conocer, analizar y recomendar al Concejo municipal, sobre las propuestas de modificación y reformas al PDOT/2015 y la Ordenanza presente.
- Sugerir políticas de desarrollo para la ciudad y el cantón.
- Conocer sobre la aprobación de urbanizaciones y fraccionamientos rurales con características especiales para creación de programas de vivienda de interés social, y legalización de tierras.

Art. 8.- Conformación de la Comisión.-

Estará integrada por los siguientes miembros:

- Presidente de la Comisión de Planificación del Concejo Cantonal (quien presidirá)
- Dos concejales elegidos del seno del Concejo.
- Director de Planificación
- Director de Obras Públicas
- Un miembro de la Sociedad civil, representante de participación ciudadana

Se reunirán a pedido de Alcaldía, del presidente de la Comisión o por mayoría simple de sus miembros, se trataran temas únicamente expresos e inherentes a su función.

CAPITULO III

MODIFICACIÓN DEL PDOT/2015 Y LA PRESENTE ORDENANZA

Art. 9.- Evaluación y Revisión.- Los contenidos y las disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT/2015, deberán ser revisados periódicamente cada año, para su revisión será necesaria una evaluación previa, sobre la base de un análisis desarrollado por el Departamento de Planificación, que recogerá sistematizadamente las experiencias de su aplicación en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial.

De encontrarse usos y ocupaciones no previstas en el Plan, que fueren de tal importancia que alterasen sustancialmente el uso del suelo planificado, se procederá a la revisión, en fechas y períodos distintos a los especificados.

Art. 10.- Procedimiento para las Revisiones. La Dirección de Planificación del GAD Municipal del cantón San Cristóbal de Patate, elaborará un informe de revisión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT/2015 cada año, y de ser necesario formulará los planes parciales y especiales.

El informe de revisión del PDOT/2015, la formulación de planes parciales y especiales, serán sometidos a consideración de la Comisión de Planificación, la cual podrá plantear sus observaciones y recomendaciones en un plazo no mayor a 30 días a partir de la entrega del expediente, en el que se considerarán las observaciones entregadas por la ciudadanía. Con el Informe de la comisión, se someterá a consideración del Concejo en pleno para su aprobación.

Art. 11.- Ajustes y Actualización del Plan.- En concordancia con el art. 6 de la Ordenanza de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Cristóbal de Patate 2015, se entenderá por ajustes al PDOT/2015, los ajustes futuros en su cartografía, en estudios viales parciales, anteproyectos de infraestructura o en los planes y programas.

Los ajustes y actualización podrán ser ejecutados o coordinados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del plan de desarrollo, debiendo existir resolución favorable de dichos ajustes y actualizaciones por parte de del Concejo de Planificación Cantonal.

Art. 12.- De las Modificaciones al Plan.- El Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Cristóbal de Patate, una vez realizadas las evaluaciones y revisión de los informes y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al PDOT/2015, fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre la ocupación y uso del suelo, deberán hacerlo mediante estudio sustentado para reforma de la presente ordenanza.

Art. 13.- De la aprobación y vigencia de las modificaciones al Plan. Las modificaciones al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, determinadas a través de las revisiones efectuadas al mismo, siguiendo el procedimiento señalado en los artículos anteriores, serán aprobadas por el Concejo en pleno, mediante reforma a esta ordenanza que será

obligatoriamente actualizada y codificada, cuya vigencia se dará a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 14.- Disposiciones del Plan susceptibles de Modificación. Únicamente podrán modificarse las siguientes disposiciones del PDOT/2015 y la presente Ordenanza, previo análisis técnico:

- a) Usos de suelo no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo planificado
- b) Trazados viales, en cuanto a desplazamientos de ejes viales, sin reducción de ancho total de vía. Las vías planificadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, que aún no han sido habilitadas no podrán ser eliminadas bajo ninguna circunstancia.
- c) El uso del suelo principal y las condiciones de edificabilidad previstos para un predio en particular, a fin de que se permita la implantación de un equipamiento urbano de carácter público, para ello la Dirección de Planificación deberá determinar mediante informe:
 - La necesidad y conveniencia de su implantación en dicho predio;
 - El beneficio colectivo que se obtenga por tal modificación; y
 - Que el proyecto propuesto cumpla con las normas de arquitectura y urbanismo definidas para el tipo de equipamiento o servicio del que se trate.
- d) Si en un sector determinado, existieren usos del suelo o edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de esta normativa y que se hallen en contravención con estas regulaciones, no se modificarán las regulaciones determinadas en la presente ordenanza, salvo el caso que dichos usos o edificaciones superen el 60% del total de predios en la manzana.

Art. 15.- Disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, no susceptibles de Modificación. Si una persona particular se considerare afectada por la aplicación de las disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, relativas a condiciones de uso y ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificarán tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.

Art. 16.- De la interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan.- de requerirse una interpretación de lo contenido en esta ordenanza y del PDOT, esta le corresponderá únicamente al Concejo Cantonal y deberá hacerlo de manera obligatoria, así como acordar su modificación, se lo hará mediante ordenanza interpretativa, que tendrá el carácter de definitiva, en base al PDOT/2015, los informes de la Dirección de Planificación, y de Asesoría Jurídica del GAD municipal. Esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

CAPITULO IV

PLANIFICACION TERRITORIAL

Art. 17.- Planificación.- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por planificación el proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que deben emprender a través de planes, el Municipio y la comunidad con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socio-económicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

Art. 18.- Objetivos de La Planificación Territorial.- Los planes municipales para el ordenamiento territorial y la acción urbanística, perseguirán los siguientes objetivos generales:

- a) Procurar un aprovechamiento racional y sustentable del suelo y propender hacia una equilibrada relación entre la sociedad y su entorno.
- b) Procurar que el suelo se utilice de manera compatible con el bienestar de los habitantes, el bien público y la función social.
- c) Asegurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios.
- d) Racionalizar la inversión y el uso de los recursos públicos y privados en el territorio.
- e) Mejorar la calidad de vida de la comunidad y propender el buen vivir.
- f) Dotar de infraestructura y servicios de calidad al territorio del cantón
- g) Procurar un apropiado desarrollo vial en el cantón
- h) Categorizar el suelo como base de la planificación del ordenamiento territorial.
- i) Potenciar factores de producción para garantizar servicios Ambientales, seguridad alimentaria, protección de Recursos Naturales y servicios eco sistémicos.

Art. 19.- De los instrumentos de planificación. Constituyen instrumentos de la planificación: el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y los Planes Parroquiales, vigentes.

Art. 20.- Del Plan de Ordenamiento Territorial.- Este constituye el documento básico de planificación, sus lineamientos y objetivos son:

- Clasificar y determinar los usos generales del suelo,
- Garantizar reservas de suelo apropiadas para el desarrollo organizado del territorio
- Establecer programas para su desarrollo y ejecución.

Art. 21.- De los Planes Parroquiales.- Los planes parroquiales forman parte integrante del PDOT cantonal y constituirán instrumentos de planificación para el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de San Cristóbal de Patate, y su objetivo es complementar el ordenamiento y desarrollo particular de cada parroquia y el cantón.

Art. 22.- De los Planes Especiales.- Son instrumentos de planificación que se podrán desarrollar en áreas delimitadas y específicas, en toda clase de suelo y tendrán como finalidad

el estudio o análisis en detalle de un área que enfrente problemas de ordenamiento, dentro de los sistemas generales o de la estructura urbana y territorial; su aprobación se registrará a los procedimientos establecidos en esta ordenanza y la ordenanza de aprobación del PDOT.

CAPITULO V

CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

SECCION PRIMERA

Art. 23.- Definición de Suelo.- se entenderá como suelo al soporte físico-territorial para la implantación de diferentes usos y actividades en relación a lo establecido en el PDOT/2015; su habilitación se dará en concordancia con lo que dispone la presente ordenanza.

Art. 24.- Clasificación general del suelo.- Para efectos de la presente ordenanza y en función del aprovechamiento para el territorio cantonal se ha clasificado el suelo en:

- a) **Suelo urbano.-** Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios de infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal; tendrán la condición de suelo urbano los asentamientos consolidados o de consolidación de la ciudad y de las cabeceras parroquiales, que posean un trazado urbano definido o planificado y que están destinados a la densificación de vivienda – edificación.

Se considera 2 categorías de suelo urbano:

- urbano consolidado.- Es aquel que cuenta ya con vías, redes de servicios de infraestructuras públicas, posee un ordenamiento urbanístico y que tiene edificado en más de la mitad de sus lotes.
- urbano de consolidación.- Es, el que precisa completar, renovar o mejorar su urbanización por carecer de alguno de los servicios e infraestructuras mencionados o tenerlos degradados y cuenta con una planificación básica de trazado vial

- b) **Suelo urbanizable.-** Son aquellas áreas que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, considera como zonas con previsible procesos de consolidación y destina para ser reserva o soporte del crecimiento urbano, bajo las condiciones establecidas en el mismo. Estas nuevas zonas de desarrollo deberán crecer bajo una planificación concertada y participativa que garanticen la movilidad, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios.

El suelo urbanizable se subdivide en:

- Suelo de Expansión Urbana.-Son aquellas áreas con previsibles procesos de consolidación, y dentro de este se consideraran a las áreas circundantes desde el límite urbano/2015 de cada parroquia, hasta los límites urbanos que fueron considerados en el PDyOT/2011.
 - Suelo de Consolidación Rural.- Se considera al suelo con características de crecimiento urbano, serán los asentamientos de población rural, en proceso de consolidación urbana denominados como barrios, caseríos o comunidades, con sus actividades productivas y destinadas principalmente a vivienda y actividades complementarias de agricultura.
- c) **Suelo no Urbanizable o Suelo Rural.**- Son aquellas áreas del cantón, que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, su valor agro productivo, forestal, de paisaje, eco-turísticas y cultural, garantizan la sostenibilidad de la vida y el medio ambiente; y por ende no pueden ser incorporadas en la clasificación anterior. El Suelo No Urbanizable o Rural, comprenderá la totalidad del territorio cantonal, restado el suelo Urbano y el suelo Urbanizable.

La clasificación de uso del suelo en base a Lineamientos Ambientales, el Ordenamiento Territorial del PDOT/2015 constituyen la base para regular de manera planificada, los procesos de localización y distribución de las actividades y usos de la tierra en armonía con el medio ambiente y en función de sus objetivos de desarrollo económico, social, ambiental y cultural.

Para fines de la presente ordenanza el suelo rural se subdivide en:

1. Suelo Rural de protección.- Son zonas que por características geográficas, paisajísticas o ambientales, sirven para la previsión de servicios ambientales y por sus características de áreas de amenaza y riesgo no mitigable tiene restringida la posibilidad de urbanizarse por asentamientos humanos.
2. Suelo rural productivo.- Son terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de aptitud su destinación es para usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.
3. Suelo rural de aprovechamiento de los recursos naturales no renovables.- Es el suelo destinado a la extracción de materiales pétreos para la industria de la construcción e industria artesanal (canteras), y la prospección minera.
4. Suelo rural residencial.- está constituido por las áreas con características urbanas, ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad.

SECCION SEGUNDA

Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo Urbano

Art. 25.-Derechos.- El suelo determinado como urbano, permite que se integren a favor del propietario y de manera progresiva, los siguientes derechos:

- a) Al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento, a través del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, asigne a los predios según la zonificación en que se encuentre ubicado.
- b) A edificar, es decir materializar el aprovechamiento urbanístico, que se origina con la aprobación de los planos de la edificación correspondiente, y consiste en la facultad de ejecutar e incorporar al entorno edificado la obra, una vez concluida de acuerdo al permiso de construcción otorgado.

Art. 26.-Deberes.- Para la ejecución del planeamiento, los propietarios del suelo urbano cumplirán con los siguientes deberes:

- a) Efectuar habilitaciones de suelo mediante trámite de fraccionamiento y ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas, en los casos y las condiciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- b) Realizar el pago por contribución especial de mejoras.
- c) Solicitar los permisos correspondientes para ejecución de obras de construcción.
- d) Edificar en los lotes de acuerdo al permiso correspondiente.
- e) Destinar los predios y edificaciones a usos conforme lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- f) Sujetarse a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio arquitectónico y urbano
- g) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo Urbanizable o Expansión Urbana

Art. 27.- Derechos.- El suelo determinado como urbanizable o de expansión urbana, permite que se integren a favor de sus propietarios, de manera progresiva, el derecho a urbanizar, conforme lo previsto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que nace con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras establecidos en el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado.

Art. 28.-Deberes.- Para la ejecución del planeamiento los propietarios de suelo urbanizable o de expansión urbana, cumplirán los siguientes deberes:

- a) Ceder gratuitamente al GAD municipal el suelo destinado por el plan a zonas verdes y comunales, vías y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos, cuando se realice fraccionamiento del suelo.
- b) Desarrollar únicamente los usos y ocupación del suelo contemplados dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente.
- c) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d) Acogerse al lote mínimo, donde no se podrá fraccionar en áreas inferiores a las establecidas por la zonificación.
- e) Aprobar planos de fraccionamiento

Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo Urbanizable o Expansión Urbana

Art. 29.- Derechos.- El suelo determinado como no urbanizable o rural, permite que se integren a favor de sus propietarios, de manera progresiva, los siguientes derechos:

- a) A edificar, únicamente construcciones que guarden relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o cultivo y características de la propiedad, siempre que se ajusten a los planes y a las normas vigentes.
- b) A construir, edificaciones e instalaciones destinadas al servicio público o comunitario, a la ejecución, mantenimiento o funcionamiento de las obras públicas, así como la vivienda del propietario del predio.
- c) A implantar, usos relacionados con la explotación agropecuaria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra. Estas instalaciones deberán contar con una franja de aislamiento perimetral, en la cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para siembra de especies forestales, arbustos y cultivos propios de la zona. El ancho y las condiciones de esta franja se determinarán de acuerdo a la actividad industrial a implantarse, no debiendo ser menor a 25.00 m.

Art. 30.- Deberes.- Para la ejecución del planeamiento los propietarios del suelo no urbanizable o rural deberán dar cumplimiento a los siguientes deberes:

- a) Solicitar autorización del GAD Municipal san Cristóbal de Patate para efectuar construcciones en suelo rural.
- b) Obtener línea de fábrica para ejecutar obras cerramiento y autorización para toda edificación que se vaya construir colindando con una vía, debiendo esta implantarse a una distancia no menor a lo estipulado en el documento con respecto al eje de la vía.
- c) Acogerse al fraccionamiento de lote mínimo, el mismo que no podrá tener un área inferior a la establecida en los cuadros de zonificación respectivo.
- d) Destinar a usos conforme a lo establecido en el PDOT/2015 a la planificación y la legislación sectorial que los regule con fines agropecuario, forestal, turístico,

recreacional, y en general a los vinculados al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

- e) Sujetarse a las normas de protección del patrimonio ambiental, protección del paisaje y del patrimonio arqueológico en caso de existir.
- f) Obtener en la Unidad de Gestión de Riesgos una certificación de factibilidad de uso y ocupación, para el establecimiento de actividades extractivas, industriales o de vivienda.

CAPITULO VI

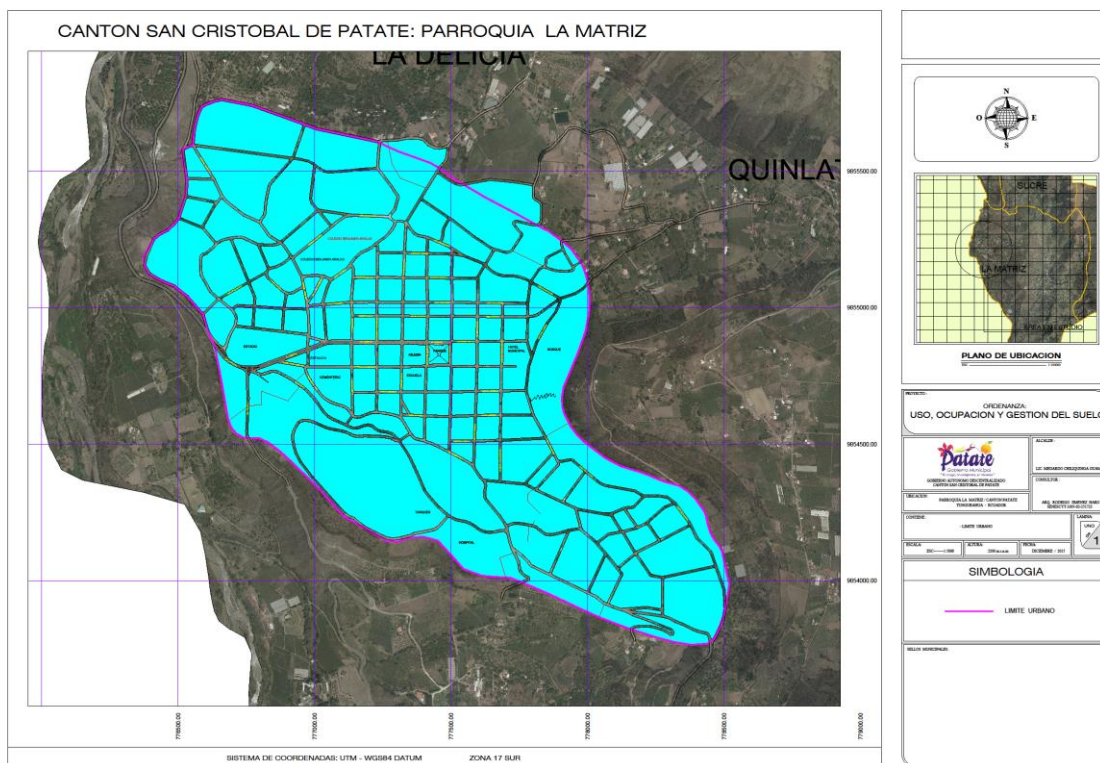
DELIMITACIÓN Y ZONIFICACION TERRITORIAL

SECCION PRIMERA

DELIMITACIÓN TERRITORIAL

Art.- 31.- Límites Urbanos parroquiales.- Los límites constituyen bordes referenciales para generar la aplicabilidad de la normativa correspondiente, se regirán a los planos respectivos determinados por el PDOT/2015 y a los respectivos cuadros de geo-referenciación con sistema de coordenadas WGS 84.

Grafico 1.- Limite Urbano parroquia La Matriz



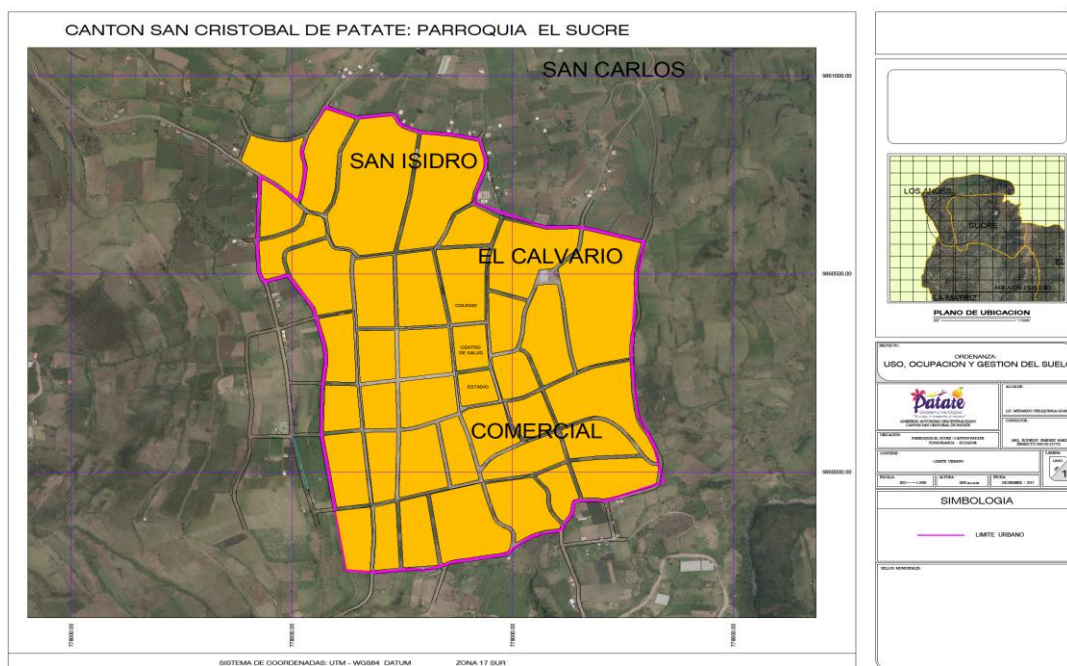
Fuente: PDOT / 2015

Tabla 1

GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LA MATRIZ

EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Y
				1	776554	9855596
1	2	145	N 11°21 10" E	2	776583	9855738
2	3	83	N 70°11 12" E	3	776661	9855766
3	4	604	S 74°30 27" E	4	777243	9855605
4	5	233	S 66°26 11" E	5	777456	9855512
5	6	521	S 59°18 4" E	6	777904	9855246
6	7	105	S 41°38 32" E	7	777974	9855167
7	8	189	S 9°14 59" E	8	778005	9854981
8	9	286	S 16°51 7" W	9	777922	9854707
9	10	173	S 12°6 57" E	10	777958	9854539
10	11	419	S 63°4 19" E	11	778332	9854349
11	12	270	S 34°7 35" E	12	778483	9854125
12	13	191	S 13°18 4" E	13	778527	9853940
13	14	190	S 21°6 39" W	14	778458	9853762
14	15	156	N 81°40 51" W	15	778304	9853785
15	16	152	N 75°36 29" W	16	778157	9853823
16	17	441	N 66°46 11" W	17	777752	9853996
17	18	212	N 77°19 19" W	18	777545	9854043
18	19	140	N 42°6 40" W	19	777451	9854147
19	20	174	S 89°15 29" W	20	777277	9854145
20	21	606	N 51°44 16" W	21	776801	9854520
21	22	112	N 69°41 34" W	22	776697	9854559
22	23	303	N 12°1 12" W	23	776634	9854855
23	24	127	N 18°59 24" W	24	776592	9854976
24	25	283	N 50°42 7" W	25	776373	9855155
25	26	135	N 26°56 56" E	26	776434	9855275
26	27	86	N 52°57 56" E	27	776503	9855327
27	28	151	N 11°1 10" E	28	776531	9855475
28	29	108	N 8°40 17" W	29	776515	9855582

Grafico 2.- Limite Urbano parroquia Sucre.

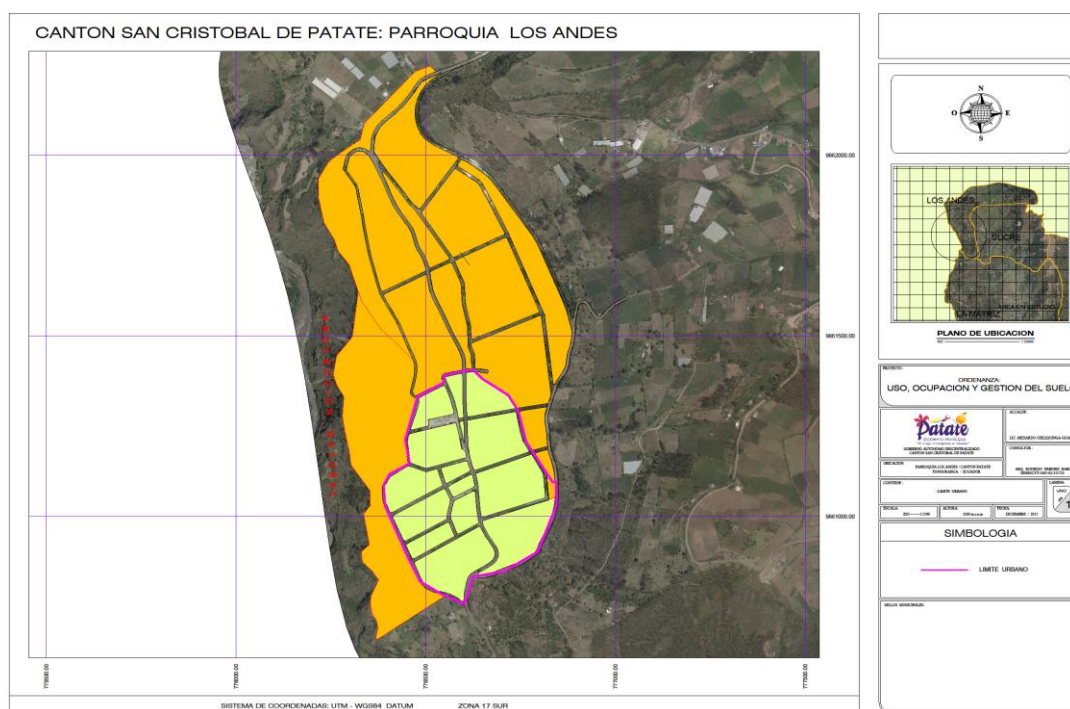


Fuente: PDOT / 2015

Tabla 2						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: SUCRE						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Y
				1	779279	9860477
1	2	106	N 10°42'14w E	2	779299	9860581
2	3	148	N75°20'44"W	3	779156	9860618
3	4	81	S89°54'19w W	4	779074	9860618
4	5	172	N69°28'14"W	5	778913	9860678
5	6	110	N 13°45'58w E	6	778939	9860785
6	7	58	N 16°18'45"W	7	778923	9860840
7	8	63	N 79°1'48wW	8	778861	9860852
8	9	63	N86°57'38"W	9	778798	9860856
9	10	57	N67°59'38"W	10	778746	9860877
10	11	28	N 24°42'18"W	11	778734	9860902
11	12	87	S84°55'24w W	12	778647	9860895
12	13	74	N69°29'48"W	13	778577	9860921
13	14	126	S26°22'13"W	14	778521	9860808
14	15	52	S10°45'25"E	15	778531	9860756
15	16	67	S10°45'28"W	16	778518	9860690
16	17	7	S45°24'30"W	17	778513	9860685
17	18	33	N 51°33'13"W	18	778487	9860705
18	19	70	N 55°9'24"W	19	778429	9860746
19	20	104	S5°0'41wW	20	778420	9860642
20	21	136	S1°31'28" E	21	778424	9860506
21	22	30	S27°4'55" E	22	778438	9860479
22	23	55	N 72°18'3"E	23	778491	9860496
23	24	93	S35°59'27"E	24	778545	9860421
24	25	33	S17°7'45" E	25	778555	9860389
25	26	66	S15°0'51" E	26	778572	9860325

26	27	45	S7°36'54" E	27	778578	9860281
27	28	83	S7°35'00" W	28	778567	9860199
28	29	103	S0°7'35" W	29	778567	9860096
29	30	170	S9°19'50" E	30	778594	9859929
30	31	179	S9°43'33" E	31	778625	9859752
31	32	54	S85°2'34" E	32	778679	9859747
32	33	13	S87°37'50" E	33	778692	9859747
33	34	78	N 84°23'59" E	34	778769	9859754
34	35	35	S86°31'6" E	35	778804	9859752
35	36	47	N 71°27'55" E	36	778849	9859767
36	37	21	N 71°27'55" E	37	778869	9859774
37	38	118	N 80°56'50" E	38	778985	9859792
38	39	71	N 51°20'35" W	39	779040	9859837
39	40	70	N 75°59'52" E	40	779109	9859854
40	41	46	N 32°47'14" E	41	779134	9859892
41	42	36	N8°34'7" E	42	779139	9859927
42	43	72	S89°44'58" E	43	779211	9859927
43	44	138	N 70°9'43" E	44	779341	9859974
44	45	98	N 12°11'46" W	45	779320	9860069
45	46	84	N 25°7'35" W	46	779284	9860145
46	47	139	N6°21'52" W	47	779269	9860283

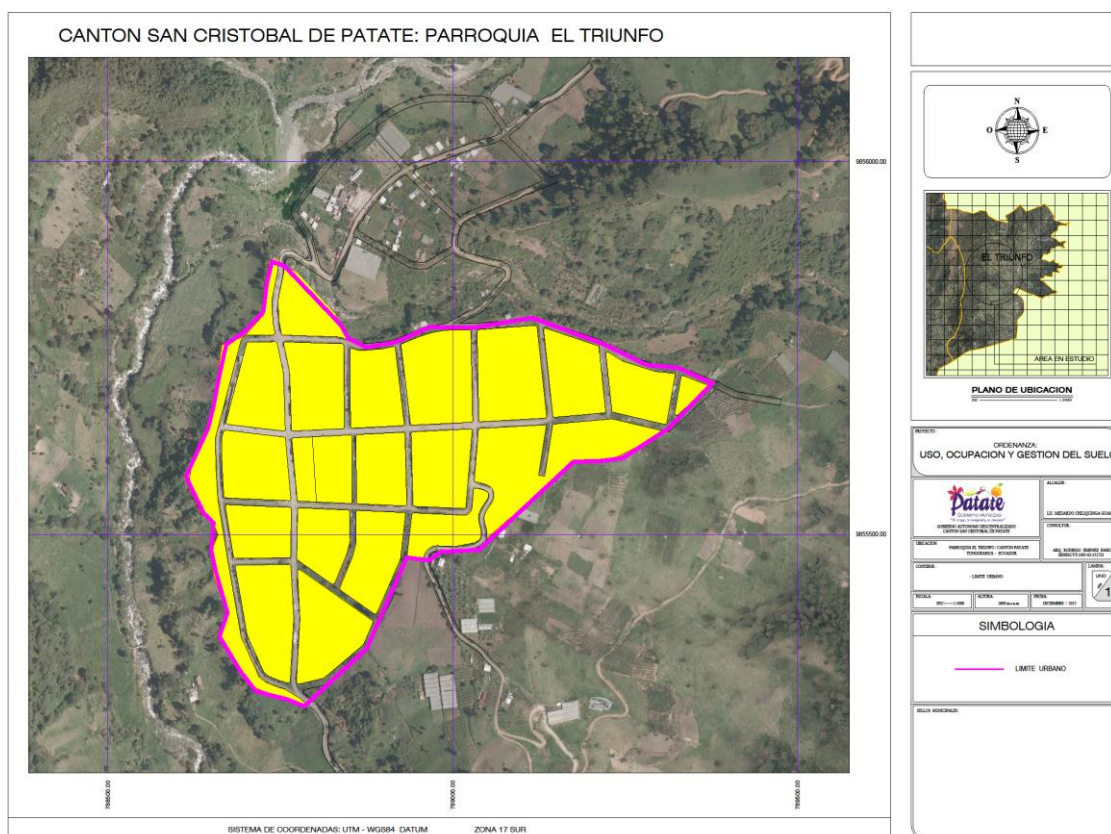
Grafico 3.- Limite Urbano parroquia Los Andes



Fuente: PDOT / 2015

Tabla 3						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LOS ANDES						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Y
				1	776764	9861208
1	2	87	N 13°29'14"W	2	776744	9861292
2	3	51	N 31°9'11"W	3	776718	9861336
3	4	21	N 56°21'147"W	4	776700	9861348
4	5	59	N 56°16'120"W	5	776651	9861381
5	6	35	N 45°35'1111 W	6	776625	9861405
6	7	24	S 86°24'117"W	7	776601	9861404
7	8	50	S 77°7'26" W	8	776553	9861393
8	9	23	S 2°59'150"E	9	776554	9861370
9	10	85	S 62°56'154"W	10	776478	9861331
10	11	124	S 15°9'157"W	11	776446	9861212
11	12	66	S 10°T2T'E	12	776458	9861147
12	13	60	S 60°38'138"W	13	776405	9861117
13	14	34	S 27°35'120"W	14	776389	9861087
14	15	58	S 3°45'16"E	15	776393	9861029
15	16	164	S 35°49'151"E	16	776489	9860896
16	17	29	S 50°55'137"W	17	776466	9860878
17	18	126	S 37°36'15111 E	18	776543	9860778
18	19	96	N 55°21'39"E	19	776622	9860832
19	20	27	N 88°19'156"E	20	776649	9860833
20	21	97	N 70°26'138"E	21	776741	9860865
21	22	66	N 55°47'124"E	22	776795	9860902
22	23	139	N 21°1'136"E	23	776845	9861032
23	24	63	N 2°1'143"W	24	776843	9861096
24	25	8	S 86°40'145"W	25	776835	9861095

Gráfico 4.- Limite Urbano parroquia El Triunfo



Fuente: PDOT / 2015

Tabla 4						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: EL TRIUNFO						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	789313	9855642
1	2	88	N 46°23'10" E	2	789377	9855703
2	3	55	N67°26'34" W	3	789326	9855724
3	4	44	N85°50'37" W	4	789282	9855727
4	5	71	N65°51'24" W	5	789217	9855756
5	6	108	N 71°17'6" W	6	789115	9855790
6	7	86	S81°7'14" W	7	789030	9855777
7	8	64	N89°8'46" W	8	788966	9855778
8	9	53	S67°25'34" W	9	788918	9855758
9	10	43	S80°45'3" W	10	788875	9855751
10	11	29	N65°18'1" W	11	788848	9855763
11	12	19	N 29°49'35" W	12	788839	9855780
12	13	115	N45°52'58" W	13	788756	9855860
13	14	19	N 72°58'43" W	14	788738	9855865

14	15	30	S14°20'55" W	15	788731	9855836
15	16	38	S7°17'23" W	16	788726	9855799
16	17	38	S45°36'4" W	17	788698	9855772
17	18	32	S56°52'38" W	18	788672	9855755
18	19	50	S13°17'34" W	19	788660	9855706
19	20	32	S11°15'9" W	20	788654	9855675
20	21	34	S14°55'46" W	21	788645	9855642
21	22	72	S26°24'39" W	22	788613	9855578
22	23	55	S27°40'15" E	23	788639	9855529
23	24	20	S46°57'16" E	24	788653	9855515
24	25	37	S5°9'511 W	25	788650	9855478
25	26	31	S13°23'4" E	26	788657	9855448
26	27	56	S17°6'17" E	27	788674	9855395
27	28	34	S20°1'17" W	28	788662	9855363
28	29	56	S33°7'10" E	29	788692	9855316
29	30	34	S40°3'54" E	30	788715	9855290
30	31	21	S74°43'4" E	31	788735	9855284
31	32	24	S77°16'14" E	32	788759	9855279
32	33	28	S69°52'52" E	33	788785	9855269
33	34	119	N 49°29'17" E	34	788876	9855347
34	35	135	N 25°29'47" E	35	788934	9855469
35	36	32	S83°14'25" E	36	788966	9855465
36	37	21	N 56°54'27" E	37	788983	9855476
37	38	55	N 87°4'44" E	38	789038	9855479
38	39	180	N 49°12'17" E	39	789175	9855597
39	40	5	N 85°59'28" E	40	789180	9855597
40	41	37	N 88°14'36" E	41	789217	9855599
41	42	30	N 83°6'44" E	42	789247	9855602

Elaboración: Equipo Consultor

Art.- 32.- Límites Urbanizables o Zonas para Consolidación rural.- se han considerado como zonas para consolidación rural los polígonos de los siguientes barrios, caseríos o comunidades de acuerdo a los respectivos cuadros de geo-referenciación con sistema de coordenadas WGS84 y sus mapas respectivos que constan en el anexo.

Tabla 5						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: EL MIRADOR						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Y
				1	779152	9848201
1	2	282	N 53°16'52" E	2	779378	9848369
2	3	49	S 29°56'30" E	3	779403	9848327
3	4	76	S 55°50'52" W	4	779340	9848284
4	5	83	S 14°50'30" E	5	779361	9848204
5	6	83	S 41°45'44" W	6	779305	9848142
6	7	110	S 80°49'5" W	7	779197	9848125
7	8	88	N 30°17'18" W	8	779152	9848201

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 6						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: EL PROGRESO						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Y
				1	779790	9849574
1	2	76	S 59°47'12" E	2	779856	9849536
2	3	51	S 46°32'55" E	3	779893	9849501
3	4	132	S 36°51'36" W	4	779814	9849395
4	5	136	S 30°42'19" W	5	779745	9849278
5	6	167	S 15°20'26" W	6	779700	9849117
6	7	158	S 85°22'50" W	7	779543	9849104
7	8	200	N 16°24'2" W	8	779486	9849295
8	9	197	N 39°31'22" E	9	779612	9849448

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 7						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: EL GALPON						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	776915	9862114
1	2	98	S10°37'49" E	2	776933	9862017
2	3	61	S24°20'49" E	3	776958	9861962
3	4	64	S58°0'55" E	4	777012	9861928
4	5	97	N 71°52'49" E	5	777104	9861958
5	6	167	S75°59'43" E	6	777266	9861918
6	7	76	S64°14'21" E	7	777335	9861885
7	8	89	S32°37'7" E	8	777383	9861809
8	9	139	S81°18'5"E	9	777520	9861788
9	10	274	N 53°42'17" E	10	777741	9861950
10	11	137	N	11	777741	9862087
11	12	117	N 48°10'2" W	12	777653	9862165
12	13	151	S59°22'46" W	13	777523	9862088
13	14	70	N60°5'43" W	14	777462	9862123
14	15	195	S69°52'38" W	15	777279	9862056
15	16	135	N 39°2'54"W	16	777195	9862161
16	17	40	N 55°24'10" W	17	777162	9862184
17	18	151	S54°36'52" W	18	777038	9862096
18	19	125	N81°37'36" W	19	776915	9862114

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 8						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: VISTA HERMOSA						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	780019	9851520
1	2	54	S87°4'2" E	2	780073	9851517
2	3	69	S18°38'0" E	3	780095	9851452
3	4	79	S58°32'55" E	4	780162	9851411
4	5	144	S82°4'14" E	5	780305	9851391
5	6	208	S26°50'28" W	6	780211	9851205
6	7	148	N 62°58'58" W	7	780079	9851272
7	8	87	N 50°27'12" W	8	780012	9851328
8	9	103	N 14°36'10" W	9	779986	9851428
9	10	98	N 20°6'17" E	10	780019	9851520

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 9						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LA DELICIA						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Y
				1	777205	9855523
1	2	114	N 2°30'32" E	2	777210	9855637
2	3	112	N 74°36'0" E	3	777318	9855667
3	4	70	E	4	777388	9855667
4	5	88	S86°33'33" E	5	777476	9855661
5	6	52	N 63°14'11" E	6	777523	9855685
6	7	100	N 33°38'46" E	7	777578	9855768
7	8	48	N 51°4'3" E	8	777616	9855799
8	9	58	N 73°29'13" E	9	777671	9855815
9	10	120	S24°4'31" E	10	777721	9855705
10	11	90	S49°21'59" W	11	777652	9855647
11	12	103	S58°27'35" W	12	777564	9855593
12	13	81	S52°15'54" W	13	777500	9855543
13	14	116	W	14	777385	9855543
14	15	67	N 81°26'42" W	15	777319	9855553
15	16	42	S47°22'59" W	16	777287	9855524
16	17	46	S16°8'56" W	17	777275	9855480
17	18	39	N 52°53'32" W	18	777244	9855503
18	19	40	N 84°28'51" W	19	777204	9855507
19	20	16	N 3°49'2" E	20	777205	9855523

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 10						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LA JOYA						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	778563	9852791
1	2	93	N 74°4'2" E	2	778652	9852816
2	3	206	N 13°20'5"W	3	778605	9853016
3	4	236	N 2r22'41"w	4	778496	9853226
4	5	91	N 3°38'14"W	5	778490	9853317
5	6	82	W	6	778408	9853317
6	7	199	S 3°19'58" E	7	778420	9853119
7	8	160	S 11°20'34" E	8	778451	9852962
8	9	205	S 33°4'22" E	9	778563	9852791

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 11						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LA LIBERTAD						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	780655	9852718
1	2	200	N 26°18'15" W	2	780567	9852897
2	3	269	N 80°17'26" W	3	780301	9852943
3	4	497	N 27°26'8" E	4	780531	9853384
4	5	135	S 54°8'50" E	5	780640	9853305
5	6	172	S 8°14'57" W	6	780615	9853135
6	7	215	S 31°21'44" E	7	780727	9852951
7	8	83	S 29°17'47" E	8	780768	9852879
8	9	155	S	9	780768	9852723
9	10	113	S 87°4'26" W	10	780655	9852718

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 12						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LOMA GRANDE						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	781691	9845330
1	2	129	N 45°34'2711 E	2	781783	9845420
2	3	301	N 41°34'1711 W	3	781584	9845645
3	4	70	S 50°38'4111 W	4	781530	9845601
4	5	315	S 30°44'5111 E	5	781691	9845330

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 13						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LA PRADERA						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Y
				1	781327	9852215
1	2	52	S 75°15 21" E	2	781377	9852202
2	3	109	N 60°8 16" E	3	781471	9852256
3	4	144	N 75°45 31" E	4	781611	9852291
4	5	164	S 5°37 27" E	5	781627	9852128
5	6	229	S 15°25 56" E	6	781688	9851907
6	7	164	S 8°2 54" E	7	781711	9851744
7	8	126	S 57°53 59" W	8	781604	9851677
8	9	139	S 40°57 48" W	9	781514	9851573
9	10	233	N 76°40 22" W	10	781287	9851626
10	11	150	N 41°53 51" W	11	781186	9851738
11	12	164	N 23°18 39" E	12	781251	9851889
12	13	143	N 12°58 36" W	13	781219	9852028
13	14	94	N 39°24 58" E	14	781279	9852101

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 14						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: SAN RAFAEL BAJO						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	779915	9849246
1	2	48	N 85°27'39" E	2	779963	9849250
2	3	214	S40°57'1" E	3	780104	9849088
3	4	70	S13°28'1" W	4	780087	9849020
4	5	187	S20°59'5" E	5	780154	9848846
5	6	60	S57°39'43" E	6	780205	9848813
6	7	141	S26°50'18" W	7	780142	9848687
7	8	76	N 54°56'25" W	8	780079	9848731
8	9	128	S51°53'33" W	9	779978	9848652
9	10	106	N 53°27'23" W	10	779893	9848715
10	11	52	N 52°17'13" W	11	779852	9848747
11	12	121	N 23°27'37" E	12	779900	9848857
12	13	238	N 1°47'1"W	13	779892	9849096
13	14	152	N 8°40'39" E	14	779915	9849246
14	1	o	E			

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 15						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LEITILLO						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	780784	9850464
1	2	311	N 21°38'15" E	2	780899	9850753
2	3	133	N 30°26'10" E	3	780967	9850869
3	4	117	N 6°42'24" E	4	780980	9850984
4	5	89	N 8°56'19" E	5	780994	9851072
5	6	173	S 64°51'23" E	6	781151	9850998
6	7	213	S 18°58'17" W	7	781082	9850796
7	8	86	S 71°1'43" E	8	781163	9850769
8	9	316	S 25°28'26" W	9	781027	9850483
9	10	77	N 65°50'17" W	10	780956	9850515
10	11	145	S 41°28'6" W	11	780860	9850406
11	12	95	N 52°43'25" W	12	780784	9850464
12	1	o	N 52°43'25" W			

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 16						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LLIGO						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	779717	9854609
1	2	176	N 81°33'39"E	2	779891	9854635
2	3	60	S 8°26'21"E	3	779900	9854576
3	4	97	S 66°45'12"E	4	779989	9854538
4	5	195	N 13°17'26"E	5	780034	9854727
5	6	132	N 79°49'32"E	6	780164	9854751
6	7	112	N 4°26'14"E	7	780173	9854863
7	8	149	N 11°12'42"W	8	780144	9855009
8	9	208	N 63°9'33" W	9	779958	9855103
9	10	192	N 13°3'27" E	10	780001	9855290
10	11	263	N 1°30'12" E	11	780008	9855552
11	12	140	N 21°28'7" W	12	779957	9855683
12	13	322	S 70°20'56" W	13	779654	9855575
13	14	150	S 27°43'6"E	14	779723	9855442
14	15	231	S 6°41'31"E	15	779750	9855213
15	16	145	S 6r56'34"E	16	779885	9855159
16	17	180	S 54°10'34" W	17	779739	9855053
17	18	114	s5°59'58"w	18	779727	9854940
18	19	51	S 34°31'36" W	19	779698	9854898
19	20	177	S 9°18'27" E	20	779727	9854724
20	21	115	S 4°44'34" W	21	779717	9854609

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 17						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: PUZUCUS						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	777059	9857007
1	2	75	S29°24'21" E	2	777096	9856941
2	3	331	N 73°11'22" E	3	777412	9857037
3	4	41	N 30°35'3" E	4	777433	9857073
4	5	228	N 41°10'44" E	5	777583	9857244
5	6	183	N 17°58'40" W	6	777527	9857418
6	7	82	N 41°57'48" W	7	777472	9857479
7	8	239	S51°53'23" W	8	777284	9857332
8	9	136	N 84°11'3" W	9	777149	9857346
9	10	119	S20°59'48" W	10	777106	9857234
10	11	66	S34°21'24" W	11	777069	9857180
11	12	54	S33°15'13" E	12	777098	9857135
12	13	103	S37°3'56" W	13	777036	9857052
13	14	51	S26°51'2" E	14	777059	9857007

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 18						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: SAN RAFAEL ALTO						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	780327	9850045
1	2	340	N 78°40'27" E	2	780660	9850112
2	3	439	S67°21'3" E	3	781065	9849943
3	4	154	S45°35'4"W	4	780955	9849835
4	5	113	S28°7'31" W	5	780901	9849735
5	6	139	N 86°48'44" W	6	780762	9849743
6	7	126	N 70°57'34" W	7	780643	9849784
7	8	121	N 1°9'44" E	8	780646	9849906
8	9	131	S88°56'10" W	9	780515	9849903
9	10	178	S6°50'3"W	10	780494	9849726
10	11	109	S14°6'21" W	11	780467	9849621
11	12	156	S79°16'38" W	12	780314	9849592
12	13	60	N61°53'56" W	13	780262	9849620
13	14	114	N 13°12'24" E	14	780288	9849731
14	15	111	N 30°43'30" E	15	780344	9849826
15	16	138	N 3°21'53"W	16	780336	9849964
16	17	83	N 3°51'14" W	17	780331	9850046

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 19						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: NUEVA ALBORADA						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	788568	9854810
1	2	123	N 65°28'45" E	2	788680	9854861
2	3	112	N 22°58'55" E	3	788724	9854964
3	4	87	N 67°43'47" E	4	788804	9854997
4	5	53	S 62°43'24" E	5	788851	9854973
5	6	189	S 2°11'3" W	6	788844	9854784
6	7	160	S 62°51'19" W	7	788701	9854711
7	8	142	S 84°4'12" W	8	788560	9854696
8	9	85	N 63°32'49" W	9	788484	9854734
9	10	79	N 16°48'32" E	10	788506	9854809
10	11	62	N 89°28'36" E	11	788568	9854810
11	1	0	E			

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 20						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: QUINLATA						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	778051	9855317
1	2	162	N 70°16'16" E	2	778204	9855372
2	3	331	N 74°10'0" E	3	778522	9855462
3	4	25	S47°51'9" E	4	778541	9855445
4	5	140	N 83°12'32" E	5	778680	9855462
5	6	159	N 85°1'15" E	6	778838	9855476
6	7	138	S71°20'26" E	7	778969	9855432
7	8	189	S16°25'15" W	8	778916	9855250
8	9	88	S85°54'14" W	9	778828	9855244
9	10	143	N 79°22'25" W	10	778687	9855270
10	11	66	S5°10'9" W	11	778681	9855204
11	12	69	N 84°40'31" W	12	778612	9855211
12	13	184	S65°54'44" W	13	778445	9855136
13	14	118	S44°40'5"W	14	778362	9855052
14	15	168	S67°34'16"W	15	778207	9854988
15	16	156	N 32°48'46" W	16	778122	9855119
16	17	108	S55°8'37"W	17	778033	9855057
17	18	29	S83°37'18" W	18	778005	9855054
18	19	70	N 15°44'55" E	19	778024	9855122
19	20	153	N 37°25'6"W	20	777931	9855244
20	21	97	N 16°54'9" E	21	777959	9855336
21	22	94	S78°24'43" E	22	778051	9855317

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 21						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: MUNDUG						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	779211	9856589
1	2	367	N 81°6'27" E	2	779573	9856646
2	3	214	S 47°6'55" E	3	779730	9856501
3	4	288	N 22°51'19" E	4	779842	9856766
4	5	145	N 11°0'35" W	5	779814	9856909
5	6	145	N 85°28'47" W	6	779670	9856920
6	7	172	N 36°50'20" W	7	779567	9857057
7	8	117	N 89°9'59" W	8	779450	9857059
8	9	233	S 78°39'11" W	9	779222	9857013
9	10	274	N 84°46'23" W	10	778949	9857038
10	11	446	S 21°5'54" E	11	779110	9856622
11	12	106	S 72°21" E	12	779211	9856589

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 22						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: PATATE VIEJO						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	777453	9852757
1	2	101	S	2	777453	9852656
2	3	107	S16°54'38" W	3	777422	9852554
3	4	55	S65°26'12" E	4	777473	9852531
4	5	294	N 75°48'39" E	5	777758	9852603
5	6	165	S9°37'6" E	6	777785	9852441
6	7	187	N 79°30'8" E	7	777969	9852475
7	8	177	N 72°40'17" E	8	778138	9852527
8	9	126	N 12°51'18" W	9	778110	9852651
9	10	150	N 17°18'39" W	10	778065	9852794
10	11	54	N 51°46'7" W	11	778023	9852827
11	12	48	N 18°10'25" W	12	778008	9852873
12	13	150	N4°12'11"W	13	777997	9853022
13	14	132	N 47°47'54" W	14	777899	9853111
14	15	98	N 71°5'25" W	15	777807	9853142
15	16	81	W	16	777725	9853142
16	17	69	N 84°39'16" W	17	777657	9853149
17	18	50	N65°37'44" W	18	777611	9853169
18	19	62	N 83°39'54" W	19	777550	9853176
19	20	49	S	20	777550	9853127
20	21	132	N 78°31'50" W	21	777420	9853154
21	22	138	S1°59'33" E	22	777425	9853016
22	23	137	S41°6'20" E	23	777515	9852913
23	24	105	S49°56'10" W	24	777435	9852846
24	25	54	S20°53'17" E	25	777454	9852795
25	26	39	S0°39'44"W	26	777453	9852757

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 23						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: POATUG						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	779275	9858959
1	2	404	N 81°21'37"E	2	779674	9859020
2	3	314	S 11°38'14"W	3	779611	9858713
3	4	70	S 50°59'33"W	4	779556	9858669
4	5	99	N 75°21'26"W	5	779461	9858694
5	6	139	s4r35'33"w	6	779358	9858600
6	7	194	S 61°31'3"W	7	779187	9858507
7	8	50	W	8	779137	9858507
8	9	62	N 4°5'23" E	9	779141	9858569
9	10	169	N 30°49'7" E	10	779228	9858714
10	11	77	N 8°45'18"W	11	779216	9858791
11	12	179	N 19°6'42"E	12	779275	9858959

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 24						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LA TRANQUILLA						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	779728	9851425
1	2	74	S78°19'13" E	2	779800	9851410
2	3	194	S7°54'17" W	3	779773	9851219
3	4	163	S8°53'39" E	4	779798	9851057
4	5	110	S40°22'14" E	5	779870	9850974
5	6	344	S62°7'37" E	6	780173	9850813
6	7	276	S58°2'38" W	7	779939	9850667
7	8	145	S16°17'10" W	8	779899	9850527
8	9	114	N 62°33'39" W	9	779797	9850580
9	10	97	N 8°45'18" E	10	779812	9850676
10	11	85	N 20°58'17" W	11	779781	9850755
11	12	61	N 5°42'59" W	12	779775	9850816
12	13	95	N 2°1'8" E	13	779778	9850911
13	14	105	N 28°43'50" W	14	779728	9851003
14	15	111	N 69°40'57" W	15	779623	9851042
15	16	167	N 6°3'3" E	16	779641	9851208
16	17	234	N 21°49'8" E	17	779728	9851425

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 25						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: LA ESPERANZA						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Y
				1	779345	9851481
1	2	104	S 44°28'51" W	2	779272	9851406
2	3	182	N 31°30'14" W	3	779177	9851562
3	4	87	N 6°2'8" E	4	779186	9851648
4	5	182	N 28°48'47" W	5	779098	9851807
5	6	120	N 58°21'2" E	6	779200	9851870
6	7	165	S 35°54'54" E	7	779297	9851737
7	8	75	S 22°31'43" E	8	779326	9851668
8	9	106	S 6°56'53" W	9	779313	9851563
9	10	87	S 34°5'24" E	10	779362	9851491
10	11	19	S 59°34'25" W	11	779345	9851481

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 26						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: SAN JORGE						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	780422	9854936
1	2	161	N 77°8'21" E	2	780579	9854972
2	3	90	N 78°38'35" E	3	780668	9854989
3	4	213	S49°35'48" E	4	780830	9854851
4	5	188	S21°13'39" E	5	780898	9854676
5	6	252	S53°18'58" W	6	780696	9854525
6	7	179	N 25°43'6" W	7	780618	9854687
7	8	99	N 86°13'30" W	8	780519	9854693
8	9	552	S29°55'58" W	9	780243	9854215
9	10	237	S41°55'19" W	10	780085	9854039
10	11	247	S14°24'3" W	11	780024	9853800
11	12	152	S33°33'36" W	12	779940	9853673
12	13	127	N63°6'57" W	13	779827	9853731
13	14	229	N 27°36'7" E	14	779933	9853934
14	15	135	N 2°23'24" E	15	779939	9854069
15	16	269	N 38°36'30" E	16	780106	9854279
16	17	112	N 18°20'7" E	17	780142	9854385
17	18	78	N 9°9'22" W	18	780129	9854463
18	19	184	N6°22'17" E	19	780150	9854645
19	20	158	N 71°34'56" E	20	780300	9854695
20	21	77	N 47°27'12" E	21	780356	9854747
21	22	108	N 1°45'23" E	22	780360	9854855
22	23	98	N 1°26'59" E	23	780362	9854953
23	24	62	S73°35'14" E	24	780422	9854936

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 27						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: PUÑAPI						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	780979	9846537
1	2	376	N 30°36'31" W	2	780788	9846861
2	3	145	S5]011'51" W	3	780666	9846782
3	4	70	S34°55'11" E	4	780706	9846725
4	5	100	S31°57'50" W	5	780653	9846640
5	6	200	S0°57'14" W	6	780649	9846440
6	7	88	S33°3'1" W	7	780601	9846366
7	8	144	S15°18'34" E	8	780639	9846227
8	9	227	S35°32'23" E	9	780771	9846042
9	10	193	N 66°9'43" E	10	780948	9846120
10	11	352	N 21°25'32" W	11	780820	9846448
11	12	168	S88°43'18" E	12	780988	9846444

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 28						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: TONTAPI						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	777520	9859377
1	2	163	N 23.35'41" W	2	777455	9859526
2	3	116	N 26.3'21" W	3	777404	9859631
3	4	95	N 21.9'7" W	4	777369	9859720
4	5	83	N 21.48'49" E	5	777400	9859797
5	6	41	N 62.42'54" E	6	777437	9859815
6	7	43	N 74°3'50" E	7	777478	9859827
7	8	85	N 55°11'42" E	8	777548	9859876
8	9	20	S70.35'59" E	9	777567	9859869
9	10	44	S83.16'50" E	10	777611	9859864
10	11	80	S28.29'21" E	11	777649	9859794
11	12	70	S49.50'18" E	12	777702	9859749
12	13	45	S40.9'42"W	13	777673	9859715
13	14	51	S48.22'2"W	14	777635	9859681
14	15	25	S54.47'57" W	15	777615	9859666
15	16	72	S17.15'6" W	16	777593	9859598
16	17	72	S9°28'5" E	17	777605	9859527
17	18	66	S13.32'38" E	18	777621	9859463
18	19	42	S23.5'26" E	19	777637	9859424
19	20	64	S	20	777637	9859359
20	21	73	S35.46'15" W	21	777595	9859300
21	22	49	w	22	777546	9859300
22	23	81	N 18.45'55" W	23	777520	9859377

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 29						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: SAN ANTONIO						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	779345	9851481
1	2	104	S 44°28'51" W	2	779272	9851406
2	3	182	N 31°30'14" W	3	779177	9851562
3	4	87	N 6°2'8" E	4	779186	9851648
4	5	182	N 28°48'47" W	5	779098	9851807
5	6	120	N 58°21'2" E	6	779200	9851870
6	7	165	S 35°54'54" E	7	779297	9851737
7	8	75	S 22°31'43" E	8	779326	9851668
8	9	106	S 6°56'53" W	9	779313	9851563
9	10	87	S 34°5'24" E	10	779362	9851491
10	11	19	S 59°34'25" W	11	779345	9851481

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 30						
GEOREFERENCIACION DEL POLIGONO: YAMATE						
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	y
				1	778321	9854811
1	2	165	N 74°38'39" E	2	778480	9854855
2	3	89	S61°16'33" E	3	778559	9854812
3	4	142	N 63°27'28" E	4	778685	9854876
4	5	117	S63°59'35" E	5	778790	9854824
5	6	246	S 8°52'49" E	6	778828	9854581
6	7	517	S4°23'57" E	7	778868	9854065
7	8	160	S74°9'45" E	8	779022	9854021
8	9	50	S26°2'36" E	9	779044	9853976
9	10	91	S17°23'40" W	10	779017	9853889
10	11	150	S77°19'8" W	11	778870	9853856
11	12	75	N 67°7'40" W	12	778801	9853885
12	13	242	N 13°2'16" W	13	778747	9854121
13	14	322	N 10°28'35" w	14	778688	9854437
14	15	95	N 32°47'7" W	15	778637	9854517
15	16	114	N 60°37'7" W	16	778537	9854573
16	17	137	N 50°48'32" W	17	778431	9854660
17	18	175	S 84°6'20" W	18	778257	9854642
18	19	52	N 41°42'39" W	19	778223	9854680
19	20	149	N 25°54'11" E	20	778288	9854815
20	21	33	S84°29'14" E	21	778321	9854811

Elaboración: Equipo Consultor

Art.- 33.- Límites Rurales.- Los límites de la zona rurales o no urbanizables, serán la resultante de la disminución del territorio cantonal menos las áreas urbanas de las parroquias y las zonas denominadas como de consolidación.

Los limites urbanos de la parroquia urbana La Matriz y los límites de las áreas urbanas de las parroquias rurales, constituirán a su vez límites de la zona rural, es decir el territorio sobrante que no sea considerado como urbano o como de consolidación, se denominara Suelo Rural.

SECCION SEGUNDA

ZONIFICACIÓN TERRITORIAL

Art. 34.- Definición y alcance.-Se entenderá por Zonificación tanto para Uso y Ocupación del suelo cantonal, a la delimitación en zonas y sectores del cantón, en las que se determinan: uso y aptitud de suelo, fraccionamiento, forma de ocupación y edificabilidad; las áreas a las que se asignan estas determinaciones, constituyen zonas de aprovechamiento territorial.

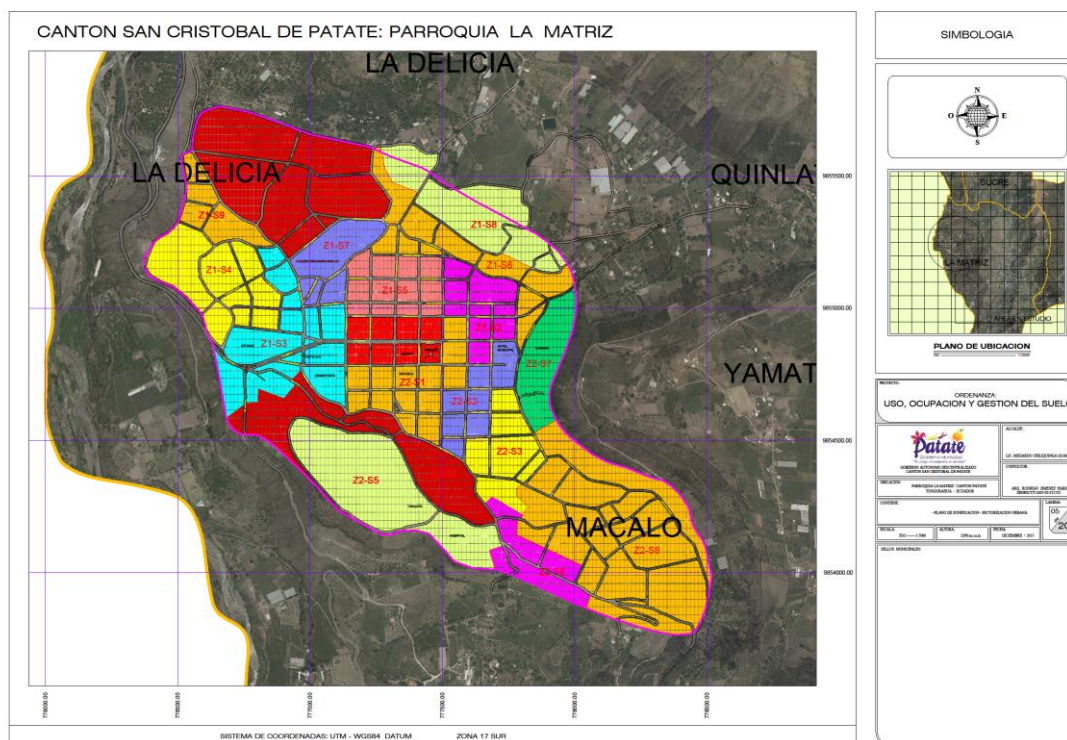
Art. 35.- Zonificación de áreas urbanas y urbanizables.- Para efecto del uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, se han delimitado áreas del territorio (zonas – sectores), considerando los aspectos como:

- Usos del suelo
- Forma de Ocupación del suelo
- Coeficientes de ocupación del suelo
- Altura de la edificación
- La forma de fraccionamiento

Art. 36.- Para efectos de aplicación de las normas y disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, en el territorio urbano y urbanizable del cantón, se han subdividido en zona – sector, estableciéndose la siguiente zonificación y sectorización, para cada una de las parroquias.

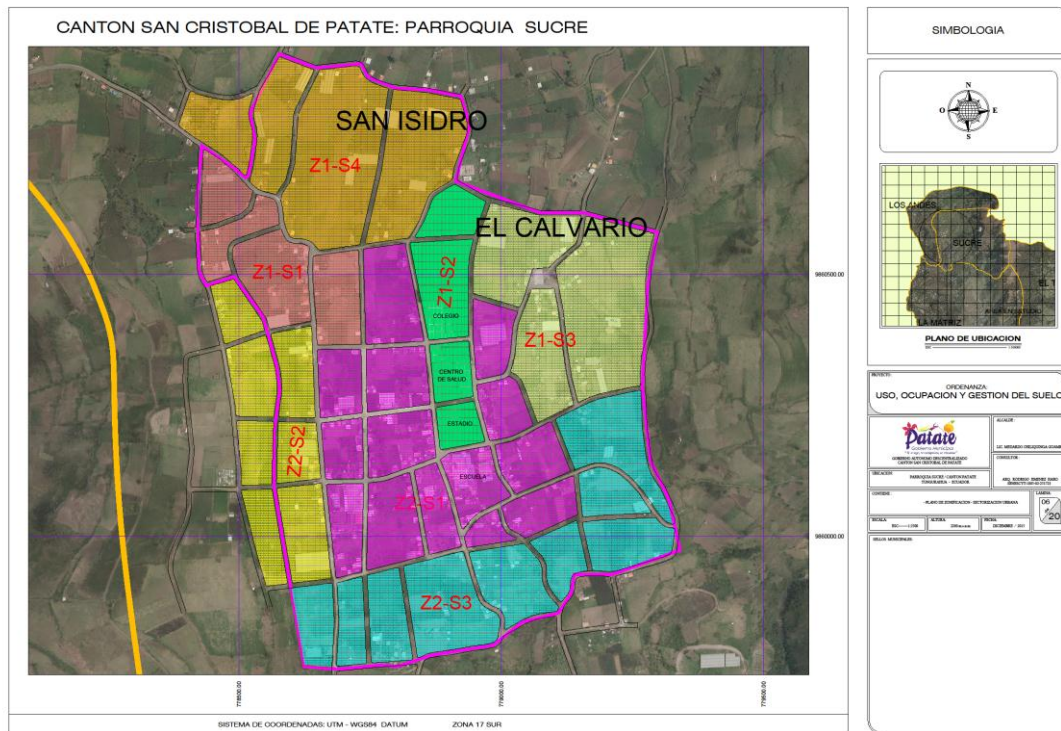
Estas zonificaciones constan en los respectivos planos, los mismos que sirven como documentos de respaldo a la presente Ordenanza:

Grafico 5.- Parroquia La Matriz / Zonificación



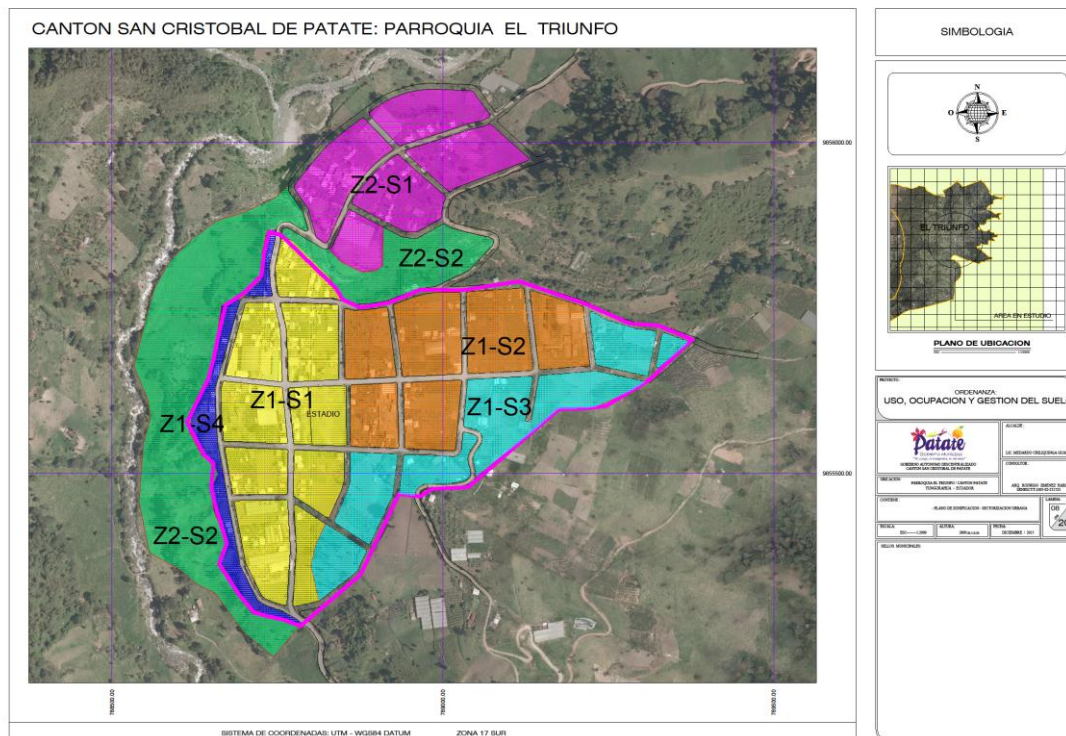
Elaboración: Arq. Rodrigo Jiménez

Gráfico 6.- Parroquia Sucre / Zonificación

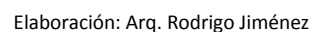


Elaboración: Arq. Rodrigo Jiménez

Gráfico 7.- Parroquia El Triunfo / Zonificación



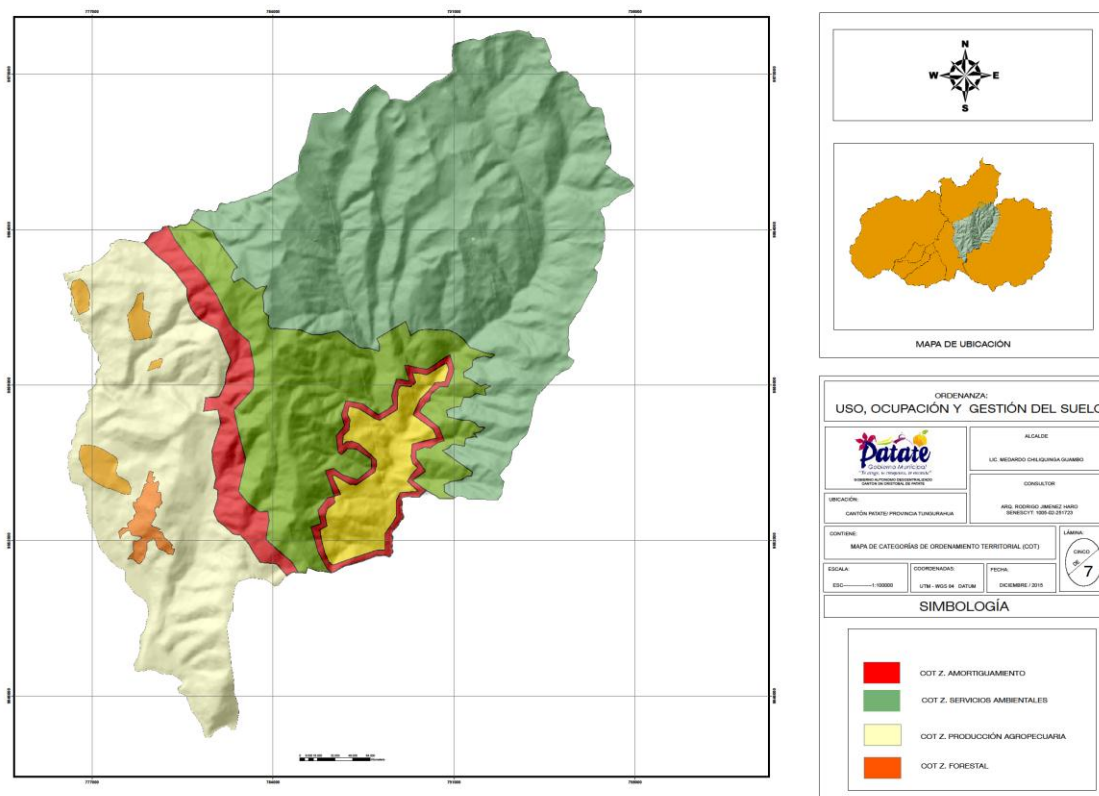
Elaboración: Arq. Rodrigo Jiménez



- Aptitud del suelo
- Uso Actual del Suelo
- Uso potencial del suelo
- Riesgos ambientales

Estas zonificaciones constan gráficamente en los mapas respectivos, correspondiente a la memoria técnica de la presente Ordenanza.

Grafico 9.- Área No urbanizable o Rural / Zonificación



Elaboración: Ing. Lorena Ortiz

CAPITULO VII

REGIMEN GENERAL DEL SUELO

SECCION PRIMERA

JERARQUIZACIÓN DE USOS DE SUELO

Art. 39.- De la jerarquía de usos de suelo.- La jerarquía establece el nivel predominante del uso al que se está asignado el suelo, con la finalidad de procurar un adecuado uso, por lo cual se establecen las siguientes:

- Uso Principal
- Uso Complementarios
- Usos Condicionados
- Usos No permitidos

Art. 40.- Uso Principal.- Se considera como principal, al uso del suelo que predomina en una estructura Territorial y que determina el destino urbanístico del área zonificada; este uso puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que complementen.

Art. 41.- Usos Complementarios. Son aquellas actividades afines al funcionamiento del uso principal, para establecer nuevas relaciones u optimizar las relaciones existentes entre ellos, disminuir los desplazamientos y homogenizar las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio.

Art. 42.- Usos condicionados.-Son aquellos que no siendo necesarios para el funcionamiento del uso principal y no impactando en él, puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas.

Art. 43.- Usos no permitidos.-Son aquellos usos que serían contradictorios con el uso principal de suelo en una estructura urbano-territorial, por generar impacto urbano o ambiental negativo, por lo que estos son prohibidos.

SECCION SEGUNDA

DEL USO DEL SUELO EN GENERAL

Art. 44.- Objetivo.- El uso y ocupación del suelo tiene como objetivo estructurar y permitir y la edificabilidad y uso del suelo, a través de la fijación de los parámetros y normas específicas que tendrán una vigencia mínima de 15 años.

Art. 45.- Definición.- Para efectos de la presente ordenanza, se entenderá por Uso del Suelo al destino asignado a los predios e inmuebles en relación con las actividades a desarrollarse en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el PDOT/2015, y se dividirá en zonas y sectores, determinados para el territorio del cantón.

SECCION TERCERA

USO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

En función del PDOT/2015, este tipo de suelo comprende la C.O.T categoría de ordenamiento territorial: zona de Consolidación Urbana.- control del uso y regulación del suelo para un desarrollo urbanístico que promueva asentamientos humanos seguros.

Art. 46.- Asignación de los usos.- La asignación de usos en suelo urbano y urbanizable, se establece de acuerdo al uso definido para cada zona por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y se clasifican en:

- a) Uso Residencial
- b) Uso Mixto: Comercial, Servicios y Equipamiento
- c) Uso residencial Agrícola

Art. 47.- Uso residencial: Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelos compatibles y permitidos en estas áreas del territorio, y edificaciones de forma individual y/o colectiva.

Art. 48.- Reglamentación del uso de suelo residencial.- La reglamentación del uso de suelo residencial mejorará la calidad habitacional, ambiental y el bienestar de la comunidad, basándose en los siguientes principios:

- a) Regular la densidad de población y de edificación en cada zona con el objeto de asegurar áreas para el descanso y la recreación que posibiliten un entorno apropiado para el desarrollo de las actividades humanas.
- b) Proteger contra riesgos producidos por usos de suelo incompatibles.
- c) Proteger las zonas residenciales contra el tráfico pesado y la congestión vehicular ocasionada por los usos incompatibles.
- d) Proteger áreas caracterizadas por su valor tradicional e histórico, en las cuales la escala y la configuración de las edificaciones debe ser controlada de acuerdo con su contexto.
- e) Permitir la libertad en el diseño arquitectónico con el objeto de producir una diversidad de formas en las edificaciones sin afectar el contexto construido y natural.

Art. 49.- Tipos de uso residencial.- El uso residencial tendrá los siguientes tipos:

- a) **Uso residencial específico.-** Es el destinado a viviendas, pudiendo ser estas de: baja densidad (hasta 120 hab./Ha), mediana densidad (121-200 hab./ Ha), y alta densidad (más de 200 hab. /Ha), según la zonificación asignada. Soportan otros usos complementarios y compatibles; se permitirá únicamente el comercio menor y no especializado, de escala sectorial, permitiéndose estos edificar únicamente en planta baja y no podrán superar el 50 % del área.
- b) **Uso Residencial Mixto.-** Corresponde a aquellas zonas o áreas en las que se permiten además de viviendas usos diversos de nivel zonal, que sean compatibles y complementarios de mayor jerarquía y cobertura, de acuerdo a lo establecido en el plano de uso de suelo, no pudiendo superar el 75% del área construida en planta baja.

Se prohíben para ambos tipos, bodegas comerciales de productos que signifiquen potencial riesgo en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos como también almacenar productos calificados como combustibles, tóxicos; explosivos en cualquier edificación.

Art. 50.- Uso Mixto: comercial, Servicios y Equipamiento.- Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, en edificaciones individual y/o colectiva. Este uso se asigna a áreas de mayor centralidad o zonas exclusivas en las que pueden coexistir comercio, equipamientos, vivienda e industria de bajo impacto.

Art. 51.- Reglamentación del uso comercial, de servicios y equipamiento.- La reglamentación para éste tipo de uso de suelo promoverá las siguientes acciones:

- a) Dotará al territorio del cantón de zonas adecuadamente ubicadas para las funciones comerciales de servicios y Equipamiento, que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.
- b) Permitirá la implantación de actividades que puedan ser compatibles con este uso de suelo, posibilitando la interacción de funciones de manera que no afecten unas a otras y se complementen con vivienda.
- c) Protegerá las instalaciones comerciales, de servicios y Equipamiento, así como a las zonas residenciales contra peligros de fuego o explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos, regulando los usos de los locales comerciales.

Art. 52.- Usos específicos en suelo comercial, de servicios y equipamiento.- Estos usos de suelo por su naturaleza están conformados por:

- a) Comercios básicos: Son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico-
- b) Servicios básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios complementarios y de apoyo a las áreas residenciales.
- c) Equipamientos: Son aquellos que permiten la accesibilidad de la población a servicios públicos, como salud, educación, recreación, entre otros.
- d) Alojamiento doméstico: Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento y son compatibles con el uso residencial mixto.

SECCION CUARTA

DEL SUELO NO URBANIZABLE O RURAL

Art. 53.-Objetivo.- El uso y ocupación del suelo rural tiene como objetivo estructurar y permitir el mantener la productividad agrícola, través de la fijación de los parámetros y normas específicas que tendrán una vigencia mínima de 10 años.

Art. 54.- Asignación de los usos.- La asignación de usos en suelo no urbanizable o rural, en base a los recursos naturales existentes, al valor intrínseco del territorio, su producción, el paisaje, la relación socio cultural y las condiciones actuales, y para fines de la presente ordenanza se acogen a las categorías de ordenamiento territorial del PDOT/2015, por lo que el suelo rural en función del uso y ocupación y categoriza en:

***DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN.-**

Son las zonas que por características geográficas, paisajísticas o ambientales, sirven para la previsión de servicios ambientales y por sus características de áreas de amenaza y riesgo no mitigable tiene restringida la posibilidad de urbanizarse para asentamientos humanos.

Abarcan las siguientes C.O.T categorías de ordenamiento territorial:

- a. C.O.T Zona de Conservación Municipal para Servicios Ambientales
- b. C.O.T Zona Forestal
- c. C.O.T Zona de Riesgo.
- d. C.O.T Zona de Amortiguamiento

a) C.O.T Zona de Conservación Municipal para Servicios Ambientales

Art. 55.- El objetivo fundamental de esta categoría de ordenación es la conservación y recuperación de áreas naturales donde existan ecosistemas sensibles, considerados de especial importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, científicos o culturales que bridan a la población y al desarrollo municipal.

Comprenden zonas se encuentran con cobertura vegetal primaria y en transición, vegetación arbórea, arbustiva o herbácea, en esta zona además se encuentran las vertientes de agua de donde toman las juntas de agua, juntas de regantes.

Art. 56.- Los Ecosistemas Estratégicos para el Mantenimiento del Equilibrio Ecológico y la Biodiversidad tendrán la función de mantener los equilibrios ecológicos básicos como son la regulación climática e hídrica, conservación de suelos y depuración de la atmósfera, tales como los humedales; mantener la riqueza del patrimonio natural, es decir los recursos naturales renovables y los de biodiversidad eco sistémica, de flora, fauna y microorganismos.

Art. 57.- En estos ecosistemas se condiciona el cambio de uso del suelo, en lugares donde exista vegetación nativa como bosques naturales, páramos, humedales, chaparros, se prohíbe actividades humanas que ponga en riesgo a los ecosistemas mencionados y rompa el equilibrio ecológico.

Art. 58.- En áreas con suelos degradados por la erosión, con pendientes mayores a 30° se realizará actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.

Art. 59.- En zonas donde la pendiente sea superior a 45°, márgenes de protección, solo podrá realizarse actividades de restauración o revegetalización forestal con especie propias de la zona en conformidad al uso potencial.

Art. 60.- La implantación de usos o actividades que por sus características pudieren generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado, incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.

a.1.- De la protección de los Recursos Hídricos.-

Art. 61.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la ley, en referencia a la protección de los recursos hidrológicos, en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo no racional del mismo.

Art. 62.- Se propiciará a la declaración de reservas forestales protectoras en áreas de nacimiento de las micro-cuencas que abastecen acueductos, definiendo al mismo tiempo su respectivo plan de manejo.

Art. 63.- Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de los cauces, humedales, lagos, lagunas y complejos lagunares. No se podrá alterar sus condiciones físicas o realizar su canalización permanente o dragado. Se exceptúan las actuaciones debidamente autorizadas y justificadas por su interés público cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos. En estos casos deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental, y ser aprobado por la autoridad competente.

Art. 64.- Se conservará la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; no se permitirá ni el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua, para la implantación de actividades agro-productivas o de cualquier índole.

Art. 65.- Suelos destinados a la protección de cauces, quebradas donde exista vegetación herbácea, arbustiva, arbórea de acuerdo al escenario óptimo ecológico se determina los siguientes márgenes de protección:

Art. 66.- Se garantiza el derecho a la propiedad privada sobre tierras forestales y bosques con las limitaciones establecidas dentro de la Ley pertinente. El propietario de bosque naturales deberá obligatoriamente conservarlos y manejarlos con sujeción a las exigencias técnicas que establece la normativa de carácter nacional.

a.2.- De los márgenes de ríos y quebradas

Se considerarán zonas de protección permanente a los márgenes de ríos, quebradas, y predios con pendientes superiores a 45°; en éstas áreas se prioriza actividades de restauración a través del manejo de la regeneración natural o enriquecimiento con especies nativas.

Art. 67.- Las áreas ubicadas a lo largo de ríos, de quebradas, de ojos de agua o de cualquier curso de agua permanente o intermitente, se considerará zona de protección permanente. Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección o zonas verdes que puedan ser mantenidas y controladas, los propietarios cerraran y utilizaran dicha área en labores agrícolas o de jardinería, debiendo evitar la extracción de materiales y acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuniarias que contaminen la quebrada o río.

Art. 68.- Art. Los predios que posean quebradas deberán implementar actividades de conservación con el propósito de mantener el cauce y evitar inundaciones y demás riesgos producto de la erosión del suelo, además estarán sujetos a los artículos correspondientes de la Legislación Forestal y de la Ley Orgánica de recursos hídricos.

Art. 69.- Se prohíbe la ocupación de las márgenes de protección de cursos de agua y lagunas con instalaciones o construcciones de cualquier índole en todos los terrenos cuya pendiente sea superior a al 30 °, el uso será restringido para actividades económicas y de vivienda, el uso de suelo será exclusivo para la protección y se optará por prácticas silviculturales.

Art. 70.- En las áreas rurales se prohíbe la evacuación de aguas servidas a cursos de agua en éstas áreas se fomentará la aplicación de sistemas de tratamiento como el sistema de pozos sépticos o de ser el caso biodigestores.

Art. 71.- Sin perjuicio de lo determinado por los organismos nacionales y locales competentes, las captaciones de agua deberán realizarse de manera que no provoquen repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico del cantón.

Art. 72.- Se prohíben obras de construcción o ingeniería que alteren el curso del cauce natural de un río o quebrada.

a.3.- De la protección de la biodiversidad.-

Art. 73.- Con el fin de facilitar el intercambio genético entre las especies, se prohíbe la fragmentación de los hábitats silvestres,

Art. 74.- Con la finalidad de mantener una conexión entre hábitats se propenderá al mantenimiento y consolidación de la red de corredores ecológicos que comunican longitudinal y/o altitudinalmente áreas protegidas y permiten el flujo de especies de fauna y flora entre ellas.

Art. 75.- Se deberá impulsar la regeneración y recuperación de la cubierta vegetal en espacios alterados de las áreas protegidas, áreas de alto valor ecológico, territorios con pendientes superiores al 30° y márgenes de ríos, quebradas y lagunas, trabajos que tendrán como objeto la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales propias del área.

Art. 76.- En las áreas definidas de conservación y recuperación se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, entendiéndose por estas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del cantón.

b) C.O.T Zona Forestal

Art. 77.- Debe evitarse la reducción de masas forestales existentes, se aplicará como medida de mitigación, recuperación de suelos las cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.

Art. 78.- Se fomentará la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas con la finalidad de crear corredores de conexión cuya función sea mantener una unión entre la flora y fauna existente en el cantón configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.

Art. 79.- En lo referente a la arborización urbana, se tomará en cuenta la especie forestal a ser plantada y sus condiciones morfológicas como forma del árbol, tipo de fuste, forma de la copa, longevidad, tamaño de la raíz.

c) C.O.T Zona de Riesgos

En lo referente a las zonas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones:

Art. 80.- Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción urbanística sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural, contempladas en los mapas de Riesgos del cantón Patate y por determinación in situ de la Unidad responsable.

Art. 81.- Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30° y como áreas susceptibles a inundación los márgenes de ríos y quebradas; donde se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que genere riesgo alguno, debiendo mantener el uso propio del suelo es decir conservación.

Art. 82.- En Zonas donde existan procesos erosivos que puedan ser agentes de deslizamientos o movimientos de masas deberá evitarse cultivos con prácticas agresivas, debiendo establecerse únicamente plantaciones forestales o cultivos perennes.

Art. 83.- Para sitios ya determinados como zonas de riesgo, la municipalidad a través de la Unidad de Gestión de Riesgos emitirá una certificación, para establecer la factibilidad de usos y ocupación de suelo.

d) C.O.T Zona de Amortiguamiento

Art. 84.- Es una franja de territorio que cumple la función de protección y transición hacia las áreas conservación municipal para servicios ambientales, constituyen además zonas de recarga hídrica.



Este territorio está sujeto a actividades productivas que no generen riesgo al equilibrio ecológico y con restricciones para el uso de suelo; dentro de esta categoría de ordenamiento se encuentran unidades ambientales de páramo, pastos, matorrales y bosques nativos.

***DEL SUELO RURAL PRODUCTIVO**

En éste suelo se desarrollan todas las actividades productivas que son la base de la economía del cantón y abarca las siguientes categorías y sub-categorías de ordenamiento territorial:

e) C.O.T ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Esta categoría de ordenamiento territorial consta para efecto de la presente ordenanza las siguientes sub categorías:

e.1.- Zona Agrícola.-

e.1.1.- Área de producción agropecuaria tradicional

Art. 85.- Constituida por tierras de vocación está encaminada a la producción, sea ésta ganadera, agrícola o agroindustrial debido a la calidad de suelo, es un área conformada por suelos cubiertos con pasto, cultivos de ciclo corto y suelos con uso agro productivo pecuario.

Art. 86.- Se prohíbe la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 50% y áreas de alto valor ecológico.

Estas áreas están constituidas por terrenos de mayor vocación agrícola, que utilizan los sistemas de cultivos propios del lugar. Estas áreas se ubican en pendientes menores a 30 ° formando mosaicos de cultivos con pastos, cultivos de ciclo corto, frutales.

Art. 87.- Las actividades agrícolas se realizarán en suelos cuya aptitud sea acorde y donde las pendientes no supere los 14 °, en lugares donde la pendiente sea superior a éste rango se trabajará con labores agrícolas de protección de suelos, en áreas donde supere las pendientes mencionadas se trabajará bajo sistemas agroforestales, asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos.

Art. 88.- Se impulsará la producción agrícola que beneficie la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, por medio de prácticas agroecológicas que guarde relación con el equilibrio ecológico.

Art. 89.- Los predios superiores al lote mínimo de 1500 hasta 2500 metros cuadrados se implementarán prácticas de manejo de suelos y manejo adecuado de cultivos de ciclo corto, frutales, los lotes mayores a 1 hectárea se implementarán prácticas de agro silvo-pasturas, barreras vivas y técnicas de conservación.

Art. 90.- Los cultivos que existan aún dentro de las zonas urbanas y urbanizables, se sujetarán a prácticas agrícolas amigables con el ambiente; se prohíbe el uso de pesticidas con las siguientes categorías toxicológicas:

- 1 extremadamente tóxico o sello rojo
- 2 altamente tóxico o sello amarillo

Art. 91.- Toda modificación de uso o aprovechamiento del suelo, debe estar fundamentada en un estudio agro ecológico e interpretación de su capacidad de uso, a excepción de las categorías de conservación y recuperación.

Art. 92.- Las construcciones vinculadas al sector agrícola como los invernaderos serán autorizadas cuando se justifique su necesidad, debiendo ubicarse en terrenos acordes con la actividad.

e.1.2.- Áreas de agricultura en transición

Art. 93.- Esta categoría busca lograr el balance entre los recursos naturales disponibles y la forma de crecimiento de la población tomando en consideración aspectos que son claves para el crecimiento ordenado como son tipo de cobertura vegetal, tamaños de parcelas, limitaciones topográficas, riesgos, aptitud del suelo.

Se caracteriza por la presencia de vivienda dispersa y en proceso de consolidación, ubicada en lugares donde existen ecosistemas naturales, comprende las unidades ambientales como mosaicos de cultivos y pastos en densidades de 15 hab/ha.

e.2.- Zona de producción pecuaria

Art. 94.- Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes mayores al 50%, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.

Art. 95.- Las instalaciones o infraestructura pecuarias se realizarán en suelos cuya aptitud sea para aquellas actividades y deben guardar relación, éstas instalaciones se realizarán en pendientes que no superen el 50 % de inclinación.

Art. 96.- Los usos de suelo donde se realicen actividades agroindustriales se realizarán en suelos cuya aptitud no se de protección o agropecuaria, la superficie donde se implantarán será donde la pendiente sea menor a 15 %, las construcciones se instalarán previo estudio de impacto ambiental.

*** DEL SUELO DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES**

Es el suelo destinados a la extracción de materiales pétreos para la industria de la construcción e industria artesanal (canteras), y la prospección minera, ésta actividad se permitirá únicamente dentro de las áreas no urbanizables o rurales.

Art. 97.- Sin perjuicio de la normativa legal vigente toda actividad extractiva está sometida a evaluaciones de impacto ambiental con su respectivo plan de restauración.

Art. 98.- Toda actividad extractiva será instalada en lugares poco frecuentados y donde no existan núcleos de población habitados, se minimizará el ruido, producción de polvo con tecnología adecuada.

Art. Las explotaciones abandonadas estarán sujetas a normas de recuperación o rehabilitación citadas en la categoría de ordenamiento Zona Ambiental.

*** DEL SUELO RURAL RESIDENCIAL**

Definición.- Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley.

Art. 99.- Constituidas por los territorios que por sus características físicas de topografía, tamaño de lote tienen baja productividad, que sirve para cubrir las necesidades del agricultor y su familia con reducidos excedentes para la comercialización. Dentro de esta categoría se encuentran unidades ambientales como mosaicos de cultivos y pastos, pastos, vegetación natural intervenida.

Art. 100.- Para propiciar una transformación ordenada del caserío, se debe generar una densidad baja del suelo con actividades productivas en contacto con las viviendas al interior del perímetro suburbano, permitiendo la integración de áreas productivas con la infraestructura de servicios públicos.

Art. 101.- El diseño de toda infraestructura que se implante en el suelo rural, debe causar el mínimo impacto sobre la aptitud del suelo y deberán adaptarse al del entorno y a la geomorfología del terreno.

*** DEL SUELO RURAL INDUSTRIAL Y AGROINDUSTRIA**

Definición.- Sera el destino de uso y ocupación del suelo para que se desarrollan procesos o actividades destinados a la producción de bienes materiales, dentro del marco de las restricciones y condiciones dispuestas en la presente ordenanza e instituciones gubernamentales competentes.

La industria.- Será el destino de uso y ocupación del suelo para que se desarrollen procesos o actividades destinados a la producción de bienes materiales, dentro del marco de las restricciones y condiciones dispuestas en la presente ordenanza e instituciones gubernamentales competentes.

La **agroindustria** Para efectos de esta ordenanza se define a la agroindustria como una rama de la industria, que se encarga de la transformación de los productos provenientes de la agricultura, ganadería, pesca, riqueza forestal, entre otros, en productos elaborados para el consumo.

Art. 102.- Clasificación de las Industrias.- La clasificación de las industrias estarán dadas por el alto, mediano y bajo impacto; su respectiva descripción será la considerada según el Ministerio del ambiente.

Art. 103.- Los usos de tipo industrial se permitirán en predios cuya pendiente no sea superior a 15 grados y cuyo suelo sea no urbanizable o rural, estas instalaciones se realizarán previo estudio de impacto ambiental.

Art. 104.- Las industrias y agroindustrias que se ubiquen actualmente en suelo urbano, urbanizable tendrán un proceso obligatorio de reubicación en el lapso de cuatro años desde la vigencia de la presente ordenanza, hacia un suelo rural que no cumpla la función de protección ambiental, y en el caso de industrias deberán implantarse en áreas de uso específico industrial.

Art. 105.- Las actividades de los proyectos que produzcan bajo impacto deberán presentar la ficha ambiental, acompañada de una descripción detallada de la construcción, instalación y operación del proyecto, descripción del área de influencia, información a la comunidad, y autorizaciones respectivas.

Art. 106.- Las actividades de los proyectos que generen impactos ambientales mediano o alto impacto o que presenten riesgos que afecten directa o indirectamente al entorno socio-ambiental y otras que se propongan desarrollar por etapas, el promotor o propietario estará obligado a presentar un Estudio de Impacto Ambiental, para la obtención de la correspondiente Licencia Ambiental por parte de quien tenga la competencia.

Art. 107.- Se prohíbe la implementación de todo tipo de proyecto residencial o de cualquier otra índole que no sea compatible con la actividad industrial; en zonas cercanas a industrias de alto impacto previo a la aprobación se requerirá de los informes técnicos de Planificación, Gestión Ambiental y Riesgos, Desarrollo Agrícola y Ganadero, y el informe legal de Asesoría Jurídica.

Art. 108.- Las plantaciones (cultivos intensivos bajo invernadero y a cielo abierto), y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos y riesgos inherentes a sus actividades, debiendo adicionalmente instalar barreras naturales de altura para reducir el impacto ambiental.

CAPITULO VIII

OCUPACION DEL SUELO

Normas De Ocupación Del Suelo.-

Art. 109.- Las Zonificación y Sectorización del territorio cantonal establecida por características tipo -morfológicas de sus centros poblados y determinados por un tejido urbano relativamente homogéneo; permite establecer particularidades para el fraccionamiento que se sustenta en las condiciones mínimas para el desarrollo de las actividades e implantación de edificaciones con características de confort que promueva un hábitat seguro y la consolidación de las zonas urbanas y urbanizables, además de la conservación del suelo rural basado en los lineamientos establecidos dentro del PDOT/2015.

SECCIÓN PRIMERA

CUADROS NORMATIVOS / URBANO – PARROQUIAL

Art. 110.- Se establece entonces asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento de todas las áreas urbanas de las parroquias y zonas urbanizables o de consolidación; mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:

Tabla 32.- Parroquia Los Andes.

CUADRO NORMATIVO DE USO Y OCUPACION DEL SUELO								
PARROQUIA: LOS ANDES								
1.- EDIFICABILIDAD								
ZONIFICACION : 1		USO	EDIFICACION		RETIROS			
SECTOR	CODIGO		TIPOLOGIA	IMPLANTACION	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR
S1	Z1-S1	VIV / COM/EQUIP.	BIFAMILIAR	PAREADA	3	3	0	3
S2	Z1-S2	VIV / COM.	BIFAMILIAR	ADOSADA	3	0	3	3
S3	Z1-S3	VIV / COM/EQUIP.	BIFAMILIAR	ADOSADA	3	0	3	3
1.- EDIFICABILIDAD						2.- FRACCIONAMIENTO		
ZONIFICACION : 1		% COS		N.- PISOS	ALTURA (m)	LOTE		
SECTOR	CODIGO	% COS PLANTA BAJA	COS TOTAL			AREA MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	FONDO MINIMO (m)
S1	Z1-S1	60	130	2	6	300	12	20
S2	Z1-S2	50	110	2	6	750	20	25
S3	Z1-S3	35	90	2	6	750	20	25
OBSERVACIONES:								
USO PRINCIPAL:		VIVIENDA						
USO COMPATIBLE:		COMERCIO, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS						
USO RESTRINGIDOS:		INDUSTRIAS MEDIANO Y ALTO IMPACTO						

CUADRO NORMATIVO DE USO Y OCUPACION DEL SUELO								
PARROQUIA: LOS ANDES								
1.- EDIFICABILIDAD								
ZONIFICACION : 2		USO	EDIFICACION		RETIROS			
SECTOR	CODIGO		TIPOLOGIA	IMPLANTACION	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR
S1	Z2-S1	VIV / AGRICOLA	BIFAMILIAR	AI SLADA	5	3	3	3
S2	Z2-S2	VIV / AGRICOLA	BIFAMILIAR	AI SLADA	5	3	3	3
S3	Z2-S3	BOSQUE /FORESTAL	*	*	*	*	*	*
1.- EDIFICABILIDAD						2.- FRACCIONAMIENTO		
ZONIFICACION : 2		% COS		N.- PISOS	ALTURA (m)	LOTE		
SECTOR	CODIGO	% COS PLANTA BAJA	COS TOTAL			AREA MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	FONDO MINIMO (m)
S1	Z2-S1	80	170	2	6	1200	20	25
S2	Z2-S2	65	140	2	6	1000	15	20
S3	Z2-S3	*	*	*	*	1200	15	20
OBSERVACIONES:		Z2 - S3 DETERMINADADA COMO ZONA NO CONSTRUIBLE / BOSQUE						
USO PRINCIPAL:		VIVIENDA						
USO COMPATIBLE:		COMERCIO, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS						
USO RESTRINGIDOS:		INDUSTRIAS MEDIANO Y ALTO IMPACTO						

Tabla 33.- Parroquia La Matriz

CUADRO NORMATIVO DE USO Y OCUPACION DEL SUELO								
PARROQUIA: LA MATRIZ								
1.- EDIFICABILIDAD								
ZONIFICACION : 1		USO	EDIFICACION		RETIROS			
SECTOR	CODIGO		TIPOLOGIA	IMPLANTACION	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR
S1	Z1-S1	VIV / COM.	MULTIFAMILIAR	S.L.FABRICA	0	0	0	3
S2	Z1-S2	VIV / COM.	BIFAMILIAR	PAREADA	3	3	0	3
S3	Z1-S3	VIV / COM/EQUIP.	MULTIFAMILIAR	S.L.FABRICA	0	0	0	3
S4	Z1-S4	VIV / USO BARRIAL.	BIFAMILIAR	PAREADA	5	3	0	3
S5	Z1-S5	VIV / COM BARRIAL.	MULTIFAMILIAR	50% S.L.F	3	3	0	3
S6	Z1-S6	VIV / COM BARRIAL.	BIFAMILIAR	AISLADA	5	3	3	3
S7	Z1-S7	VIV / COM/EQUIP.	BIFAMILIAR	ADOSADA	3	0	3	3
S8	Z1-S8	VIV / AGRICULTURA.	BIFAMILIAR	AISLADA	5	3	3	3
S9	Z1-S9	VIV / COM.	BIFAMILIAR	ADOSADA	3	3	0	3
S10	Z1-S10	VIV / AGRICULTURA.	UNIFAMILIAR	AISLADA	5	3	3	3
1.- EDIFICABILIDAD						2.- FRACCIONAMIENTO		
ZONIFICACION : 1		% COS		N.- PISOS	ALTURA (m)	LOTE		
SECTOR	CODIGO	% COS PLANTA BAJA	COS TOTAL			AREA MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	FONDO MINIMO (m)
S1	Z1-S1	80	350	4	12	200	8	15
S2	Z1-S2	65	140	2	6	250	12	20
S3	Z1-S3	70	230	3	9	250	10	15
S4	Z1-S4	60	130	2	6	500	12	20
S5	Z1-S5	70	230	3	9	300	12	15
S6	Z1-S6	45	100	2	6	500	15	20
S7	Z1-S7	60	130	2	6	300	12	20
S8	Z1-S8	45	100	2	6	500	15	20
S9	Z1-S9	60	130	2	6	250	12	15
S10	Z1-S10	45	100	2	6	1000	20	30
OBSERVACIONES:		Z1-S8 DEBERAN TENER CUBIERTA INCLINADA						
USO PRINCIPAL:		VIVIENDA						
USO COMPATIBLE:		COMERCIO, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS						
USO RESTRINGIDOS:		INDUSTRIAS ALTO IMPACTO , GASOLINERAS, BODEGAS PRODUCTOS INFLAMABLES Y LAVADORAS UNICAMENTE HACIA VIAS PRINCIPALES						

CUADRO NORMATIVO DE USO Y OCUPACION DEL SUELO								
PARROQUIA: LA MATRIZ								
1.- EDIFICABILIDAD								
ZONIFICACION : 2		USO	EDIFICACION		RETIROS			
SECTOR	CODIGO		TIPOLOGIA	IMPLANTACION	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR
S1	Z2-S1	VIV / COM.	MULTIFAMILIAR	S.L. FABRICA	0	0	0	3
S2	Z2-S2	VIV / COM.	BIFAMILIAR	PAREADA	3	3	0	3
S3	Z2-S3	VIV / COM BARRIAL.	BIFAMILIAR	AISLADA	5	3	3	3
S4	Z2-S4	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	ADOSADA	5	0	3	3
S5	Z2-S5	VIV / AGRICULTURA.	BIFAMILIAR	AISLADA	5	3	3	3
S6	Z2-S6	VIV / COM./EQUIP.	BIFAMILIAR	CONTINUA C.R	3	*	*	3
S7	Z2-S7	BOSQUE /FORESTAL	*	*	*	*	*	*
S8	Z2-S8	VIV / AGRICULTURA.	BIFAMILIAR	AISLADA	5	3	3	3
1.- EDIFICABILIDAD						2.- FRACCIONAMIENTO		
ZONIFICACION : 2		% COS		N.- PISOS	ALTURA (m)	LOTE		
SECTOR	CODIGO	% COS PLANTA BAJA	COS TOTAL			AREA MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	FONDO MINIMO (m)
S1	Z2-S1	80	350	3	9	250	10	15
S2	Z2-S2	65	140	2	6	300	12	20
S3	Z2-S3	45	100	2	6	500	15	20
S4	Z2-S4	45	100	2	6	750	12	20
S5	Z2-S5	45	100	2	6	1000	20	30
S6	Z2-S6	60	130	2	6	250	10	20
S7	Z2-S7	*	*	*	*	1000	20	25
S8	Z2-S8	45	100	2	6	750	20	25
OBSERVACIONES:		Z2-S7 NO CONSTRUIBLE, NO CAMBIO DE USO						
		Z2-S8 TAMBIEN CONJUNTOS VIVIENDA SOCIAL						
USO PRINCIPAL:		VIVIENDA						
USO COMPATIBLE:		COMERCIO, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS						
USO RESTRINGIDOS:		INDUSTRIAS ALTO IMPACTO , GASOLINERAS, BODEGAS PRODUCTOS INFLAMABLES LAVADORAS UNICAMENTE HACIA VIAS PRINCIPALES						

Tabla 34 Parroquia Sucre.

CUADRO NORMATIVO DE USO Y OCUPACION DEL SUELO								
PARROQUIA: EL SUCRE								
1.- EDIFICABILIDAD								
ZONIFICACION : 1		USO	EDIFICACION		RETIROS			
SECTOR	CODIGO		TIPOLOGIA	IMPLANTACION	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR
S1	Z1-S1	VIV / COM.	BIFAMILIAR	PAREADA	3	3	0	3
S2	Z1-S2	EQUIPAMIENTO	*	AISLADA	5	3	3	3
S3	Z1-S3	VIV / COM.	BIFAMILIAR	ADOSADA	3	3	0	3
S4	Z1-S4	VIV. AGRICOLA	UNIFAMILIAR	AISLADA	3	3	3	3
1.- EDIFICABILIDAD						2.- FRACCIONAMIENTO		
ZONIFICACION : 1		% COS		N.- PISOS	ALTURA (m)	LOTE		
SECTOR	CODIGO	% COS PLANTA BAJA	COS TOTAL			AREA MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	FONDO MINIMO (m)
S1	Z1-S1	60	130	2	6	300	10	20
S2	Z1-S2	70	150	2	6	1000	30	20
S3	Z1-S3	50	110	2	6	350	10	20
S4	Z1-S4	30	70	2	6	600	15	20
OBSERVACIONES:								
USO PRINCIPAL:		VIVIENDA						
USO COMPATIBLE:		COMERCIO, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS						
USO RESTRINGIDOS:		INDUSTRIAS MEDIANO Y ALTO IMPACTO						

CUADRO NORMATIVO DE USO Y OCUPACION DEL SUELO								
PARROQUIA: EL SUCRE								
1.- EDIFICABILIDAD								
ZONIFICACION : 2		USO	EDIFICACION		RETIROS			
SECTOR	CODIGO		TIPOLOGIA	IMPLANTACION	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR
S1	Z2-S1	VIV / COM/ EQUIP.	BIFAMILIAR	S.L.FABRICA	0	0	0	3
S2	Z2-S2	VIV / COM.	UNIFAMILIAR	CONTINUA C.R	3	*	*	3
S3	Z2-S3	VIV. AGRICOLA	UNIFAMILIAR	PAREADA	3	3	3	3
1.- EDIFICABILIDAD						2.- FRACCIONAMIENTO		
ZONIFICACION : 2		% COS		N.- PISOS	ALTURA (m)	LOTE		
SECTOR	CODIGO	% COS PLANTA BAJA	COS TOTAL			AREA MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	FONDO MINIMO (m)
S1	Z2-S1	75	160	2	6	250	10	15
S2	Z2-S2	45	100	2	6	300	10	20
S3	Z2-S3	30	70	2	6	600	15	20
OBSERVACIONES:		Z1-S2 PARA AREA VERDE / NO VIVIENDA						
USO PRINCIPAL:		VIVIENDA						
USO COMPATIBLE:		COMERCIO, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS						
USO RESTRINGIDOS:		INDUSTRIAS MEDIANO Y ALTO IMPACTO						

Tabla 35.- Parroquia El Triunfo.

CUADRO NORMATIVO DE USO Y OCUPACION DEL SUELO								
PARROQUIA: EL TRIUNFO								
1.- EDIFICABILIDAD								
ZONIFICACION : 1		USO	EDIFICACION		RETIROS			
SECTOR	CODIGO		TIPOLOGIA	IMPLANTACION	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR
S1	Z1-S1	VIV / COM/ EQUIP.	BIFAMILIAR	S.L.FABRICA	0	0	0	3
S2	Z1-S2	VIV / COM/ EQUIP.	BIFAMILIAR	CONTINUA C.R	3	0	0	3
S3	Z1-S3	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	ADOSADA	5	0	3	3
S4	Z1-S4	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	ADOSADA	3	3	0	3
1.- EDIFICABILIDAD						2.- FRACCIONAMIENTO		
ZONIFICACION : 1		% COS		N.- PISOS	ALTURA (m)	LOTE		
SECTOR	CODIGO	% COS PLANTA BAJA	COS TOTAL			AREA MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	FONDO MINIMO (m)
S1	Z1-S1	75	160	2	6	200	10	15
S2	Z1-S2	70	150	2	6	250	10	20
S3	Z1-S3	50	110	2	6	350	12	25
S4	Z1-S4	75	75	1	3	250	10	15
OBSERVACIONES:		EN Z1-S4 SOLO EDIFICACIONES ESTRUCTURAS LIVIANA / NO LOSAS DE HORMIGON						
USO PRINCIPAL:		VIVIENDA						
USO COMPATIBLE:		COMERCIO, EQUIPAMIENTO						
USO RESTRINGIDOS:		INDUSTRIAS						

CUADRO NORMATIVO DE USO Y OCUPACION DEL SUELO								
PARROQUIA: EL TRIUNFO								
1.- EDIFICABILIDAD								
ZONIFICACION : 2		USO	EDIFICACION		RETIROS			
SECTOR	CODIGO		TIPOLOGIA	IMPLANTACION	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR
S2	Z2-S2	AGRICOLA/FOREST.	*	*	0	0	0	0
1.- EDIFICABILIDAD						2.- FRACCIONAMIENTO		
ZONIFICACION : 2		% COS		N.- PISOS	ALTURA (m)	LOTE		
SECTOR	CODIGO	% COS PLANTA BAJA	COS TOTAL			AREA MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	FONDO MINIMO (m)
S2	Z2-S2	*	*			750	20	20
OBSERVACIONES:		EN Z2-S2 NO CONSTRUIBLE						
USO PRINCIPAL:		VIVIENDA AGRICOLA						
USO COMPATIBLE:		COMERCIO, EQUIPAMIENTO, SERVICIOS						
USO RESTRINGIDOS:		INDUSTRIAS						

SECCIÓN SEGUNDA

CUADROS NORMATIVOS / SECTOR RURAL Y DE CONSOLIDACION

Art. 111.- Se establece asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento en los centros poblados rurales y las zonas determinadas como rurales o no urbanizables; mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:

Tabla 36.- **Cuadro Normativo Sectores de Centros Poblados Rurales**

CUADRO NORMATIVO DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO								
CENTROS POBLADOS RURALES								
1.- EDIFICABILIDAD								
ZONIFICACIÓN : 1		USO	EDIFICACIÓN		RETIROS			
SECTOR	CODIGO		TIPOLOGÍA	IMPLANTACIÓN	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR
R1	SCR1	VIV / COM /EQUIP.	BIFAMILIAR	ADOSADA	3	3	0	3
R2	SCR2	VIV / COM	UNIFAMILIAR	AISLADA	5	3	3	3
1.- EDIFICABILIDAD						2.- FRACCIONAMIENTO		
ZONIFICACION : 1		% COS		N.- PISOS	ALTURA (m)	LOTE		
SECTOR	CODIGO	% COS PLANTA BAJA	COS TOTAL			AREA MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	FONDO MINIMO (m)
R1	SCR1	70	150	2	6	300	10	20
R2	SCR2	50	130	2	6	500	15	25
OBSERVACIONES:		SCR1= Predios con frente a vía principal SCR2= Predios con frente a vías secundarias						
USO PRINCIPAL DEL SUELO:		ACTIVIDADES AGRICOLAS						
USO COMPATIBLE:		VIVIENDAS						
USO RESTRINGIDOS:		INDUSTRIAS MEDIANO Y ALTO IMPACTO						

Elaboración: Equipo Consultor

Tabla 37.- Cuadro Normativo Zona Rural

CUADRO NORMATIVO DE USO Y OCUPACION DEL SUELO								
ZONA RURAL								
1.- EDIFICABILIDAD								
ZONIFICACION : 2		USO	EDIFICACION		RETIROS			
SECTOR	CODIGO		TIPOLOGIA	IMPLANTACION	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR
RA1	SRA1	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	AI SLADA	5	3	3	3
RA2	SRA2	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	AI SLADA	5	3	3	3
1.- EDIFICABILIDAD						2.- FRACCIONAMIENTO		
ZONIFICACION : 2		% COS		N.- PISOS	ALTURA (m)	LOTE		
SECTOR	CODIGO	% COS PLANTA BAJA	COS TOTAL			AREA MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	FONDO MINIMO (m)
RA1	SRA1	20	55	2	6	1500	15	50
RA2	SRA2	10	55	1	3	2500	15	100
OBSERVACIONES:		En código SRA2: unicamente vivienda temporal para uso agrícola: ranchos.						
USO PRINCIPAL:		ACTIVIDADES AGRICOLAS						
USO COMPATIBLE:		VIVIENDA RURAL						
USO RESTRINGIDOS:		EN SRA1=INDUSTRIAS ALTO IMPACTO			EN SRA2=TODO TIPO DE INDUSTRIAS			

Elaboración: Equipo Consultor

CAPITULO IX

FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

DE LA FORMA DE OCUPACION

Art. 112.- Forma de Ocupación.- Se entenderá como forma de ocupación del suelo, a las características de implantación de la edificación, que se asignan a cada una de las zonas del cantón; el planteamiento de formas de ocupación se expresa y relaciona en las siguientes tipologías:

- Aislada.- para edificaciones con retiros: frontal, ambos laterales, y posterior; en áreas urbanas residenciales de baja densidad, en áreas industriales, en áreas rurales.
- Adosada o Pareada; para edificaciones con retiro frontal, un lateral y posterior, en sectores del área urbana de la ciudad definidos según la zonificación.
- Continua.- para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales de mediana densidad.
- Continua sobre Línea de Fábrica.- para edificaciones con retiro posterior en áreas comerciales, de mediana y alta densidad y en cabeceras parroquiales.
- Especial; para edificaciones que deben conservar las tipologías existentes y proyectos especiales en donde por la conformación manzanera se da una multiplicidad de tipologías.

Art. 113.- Definición y alcance.- Se entenderá por ocupación y edificabilidad del suelo, a las características de implantación de la edificación, de volumen y altura de construcción, y las características de fraccionamiento o división del suelo, que se asignan a cada una de las zonas del cantón; caracterizados por criterios y lineamientos planteados en el PDOT/2015.

Art. 114.- Aspectos determinados.- Para la asignación de características de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: edificabilidad y fraccionamiento.

- a) Edificabilidad.- Para edificar se determina el alineamiento de la edificación con relación a la línea de fábrica y las colindancias; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), el coeficiente de ocupación del suelo total (COS total), expresados en porcentaje; y la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.
- b) Fraccionamiento.- se determina el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y el frente mínimo de lote, expresado en metros lineales.

De la Implantación de edificaciones

Art. 115.- Retiros frontales.- En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán destinados a jardines a fin de mantener u obtener una relación con el entorno paisajístico propio del valle de Patate; pudiendo pavimentarse únicamente los espacios y accesos peatonales o vehiculares.

Art. 116.- Retiros Posteriores.- Todo predio deberá cumplir con los retiros posteriores establecidos en la zonificación respectiva, los mismos que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo previa autorización del Departamento de Planificación solo cuando no cumplan con fondo y en los casos establecido adosarse hasta un 50% con el colindante posterior

- Para lotes esquineros, como retiro posterior se considerara al pozo de luz que se forma en la esquina posterior o vértice interno, mismo que no será inferior a un cuadrado de 3.0 m por cada lado.
- Para lotes triangulares esquineros, como retiro posterior se considerara al pozo de luz interno que se forma con el predio colindante, mismo que no será inferior a un cuadrado de 3.00 m en cada lado.
- Para lotes intermedios con frentes hacia dos vías, como retiro posterior se considerara al patio interior del predio, mismo que no será inferior a un cuadrado de 4.00 m en cada lado.

Art. 117.- Retiros Laterales.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los mismos que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo previa autorización del Departamento de Planificación cuando no cumplan con el área o frente mínimo establecido, adosarse la edificación hasta un 50% únicamente hacia la parte posterior.

Art. 118.- En ningún caso se podrá utilizar dentro de la dimensión de los retiros establecidos, pozos o patios considerados como retiros, para construcción de escaleras que conecten con pisos superiores.

Art. 119.- Coeficientes de ocupación del suelo.- En la determinación del coeficiente de ocupación se reconoce la definición del tratamiento urbanístico o territorial, la interacción con las formas de ocupación y la altura de edificación propuestas. En este sentido se privilegia la intensificación del coeficiente de ocupación en las áreas urbanas y sucesivamente su reducción en las etapas urbanizables hasta el área no urbanizable

Para la determinación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.), no serán consideradas como áreas computables: los pozos de luz, ductos de ascensores, ductos de basura y ventilación, ductos de instalaciones eléctricas y sanitarias, parqueaderos descubiertos; en edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, no serán computables las áreas comunales descubiertas.

Art. 120.- Alturas de edificación.- Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación

- a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en la línea de fábrica, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.
- b) En terrenos planos o con pendientes la altura de edificación se medirá en la mitad del frente del predio y a partir del nivel natural del terreno.

Art. 121.- Altura de entrepiso.- La altura de entrepiso en cualquier zonificación podrá variar de acuerdo a los requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación o altura de edificación y se considerara un máximo de tres metros por cada piso para la zona residencial y/o comercial.

Art. 122.- Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres metros (3.00 m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.).

En zonas consolidadas, URBANAS los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura, debiendo su mampostería ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

En LOS CENTROS POBLADOS RURALES los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, respetando la zonificación, con verjas, pared, o cercas vivas de un metro

cincuenta (1.50 m.) de altura, de tal forma que delimite su línea de fábrica y se procure mantener o mejorar el paisaje.

Art. 123.- Voladizos.- Se considera voladizo a todo elemento construido, que sobresalga del plomo de la edificación en planta baja.

- En lotes cuya forma de ocupación de suelo sea S.L.F sobre línea de fábrica se permitirán volados hasta un metro (1.00 m) siempre y cuando el ancho de acera sea igual o mayor a 1.50m, caso contrario no podrá ser mayor a 0.90 metros y se podrán construir a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de 2.80 metros medidos desde la acera, en el extremo de menor altura.

- No se permitirá voladizos mayores a 0.40m en construcciones sobre línea de fábrica cuando los anchos de vía sean iguales o menores a siete metros (pasajes y escalinatas).

- En viviendas con retiros frontales el volado será de máximo 0.90 m; en general en toda edificación se permitirán volados sobre los retiros laterales y posterior de máximo 0.40m.

Art. 124.- Portales.- La edificaciones cuya tipología arquitectónica considera portales de uso público podrán construirse con voladizos no mayores a 0.70m a partir de la primera planta, y deberán estar a una altura mínima de 2.80m; los portales serán utilizados exclusivamente como áreas de libre circulación peatonal y no deberán estar obstaculizados con mercaderías o propagandas publicitarias.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA EDIFICABILIDAD

El Aprovechamiento urbanístico es la opción de edificación de un predio, condicionado por una normativa y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo asignado al sector en que éste se encuentre, y que se concreta con el cumplimiento de lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 125.- Edificación.- es toda obra de construcción que se realiza en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de uso y ocupación determinada en la presente ordenanza y a las disposiciones establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 126.- Del derecho a edificar.- El derecho del propietario a edificar se adquiere por la conclusión de las obras de infraestructura básica e inicia con la obtención del permiso de construcción, que se entregará siempre que el proyecto presentado este conforme con la normativa establecida en la presente ordenanza.

Art. 127.- De las Edificaciones anteriores.- Las edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza, podrán ampliarse e incrementar el coeficiente de ocupación y la altura de edificación, acogiéndose a la nueva normativa y siguiendo los procesos establecidos.

En caso de que las reformas hechas a la zonificación contemplen aumento en los coeficientes y que sean superiores a los existentes se podrá hacer uso de esas nuevas asignaciones respetando las características estructurales y tipo-morfológicas de la edificación y su entorno.

Art. 128.- Edificaciones bajo el nivel del suelo.- Se podrán diseñar y edificar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, las paredes adosadas hacia los colindantes serán siempre muros de hormigón armado y se deberán cumplir con todas las disposiciones de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para este tipo de establecimientos; en ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 129.- En los predios que se requieran realizar excavaciones para construcción de subterráneos, se tomara todas la precauciones antes, durante y después de la excavación con la finalidad de que no resulten afectados los predios colindantes; será de estricta responsabilidad del propietario del predio excavado las consecuencias negativas que pudieran afectar a las construcciones colindantes.

Art. 130.- Paredes Laterales o Culatas.- Todas las paredes laterales o posteriores de las edificaciones deberán ser al menos fondeadas (pintada) con la finalidad de disminuir el impacto visual con los colindantes

Art. 131.- En lotes cuya zonificación sea aislada y no cumplan con el frente mínimo podrán edificar de forma adosada solo cuando el frente sea inferior en más del 10%; en aquellos cuya zonificación sea pareada o adosada y no cumplan con el frente mínimo podrán edificar de forma continua solo cuando el frente sea inferior en más del 15%.

Art. 132.- Los lotes cuyo fondo sea inferior en más del 20% del fondo requerido, podrán adosarse hasta el 50% de su retiro posterior, solo para zonificaciones con fondo requerido igual a quince metros (15.00m).

Art. 133.- Se podrán acoger a edificar con un número mayor de pisos al establecido en la zonificación correspondiente, únicamente los proyectos nuevos que presenten los justificativos y que cumplan con los requisitos adicionales para proyectos diferenciados. Los proyectos diferenciados deberán presentar adicionalmente memoria de cálculo estructural, análisis de suelos, planos de instalaciones firmados por profesionales correspondientes al tipo de ingeniería y deberán contener al menos un parqueadero por cada unidad de vivienda.

Art. 134.- En los casos que los predios contengan ya edificación/s o proyecto de edificación y pretendan fraccionar sin cumplir con el área o frente mínimo, podrán acogerse a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas.

Art. 135.- Ocupación provisional.- Para la ocupación provisional de suelo urbano y urbanizable, se tomarán en cuenta los siguientes parámetros:

- a) Todos los predios ubicados en suelos urbano y urbanizable podrán ocuparse con carácter de provisional o temporal por no más de cuatro años, con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional, ser de tipo desmontable y no mayor a un solo piso, y respetarán la normativa de zonificación asignada al sector y demás normas vigentes.
- b) La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de cuatro años, pasado este lapso, el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.
- c) Serán susceptibles de renovación de plazo similar, previo el pago de cinco (5) RBU, siempre y cuando el uso de suelo del sector no haya cambiado, y el propietario y/o arrendatario, estén al día en todas sus obligaciones con la municipalidad.

Intensificación de la utilización el suelo para edificabilidad

Art. 136.- Intensificación de la utilización del suelo.- Con el fin de promover y estimular la construcción en un lote o en lotes contiguos integrados no edificados, se permitirá intensificar la ocupación del suelo, de la siguiente manera:

- a. En predios cuya superficie integrada sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% en el COS Planta baja.
- b. Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% tanto en el COS Planta baja como en el COS Total.

En ambos casos el porcentaje de edificabilidad o COS total se calculará determinando la proporción del área total construida con relación al área del lote; se deberán mantener los retiros establecidos y la altura de edificación del sector.

Art. 137.- Condiciones que deben cumplirse.- Los proyectos de edificación que puedan acogerse al incremento establecido en el artículo anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta ordenanza, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, las siguientes:

- a) Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la respectiva zonificación establecida en la presente ordenanza y PDOT.
- b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para el régimen de Propiedad Horizontal, de ser el caso.
- c) En el caso de construcciones ya existentes y que requieran ampliarse mejorando el remate de la cubierta y respetando la altura de edificación y que contribuyan a mejorar el ornato, se permitirá un aumento del COS total, hasta en un 20%.

Art. 138.- Los proyectos de edificación, podrán intensificar o aumentar el porcentaje de ocupación del suelo C.O.S respetando únicamente las dimensiones de los retiros y acogiéndose a los artículos que los benefician, en la presente ordenanza, siempre que el área de construcción sea equivalente a cuarenta metros cuadrados mínimo en planta baja, y que estos predios cuenten con título de propiedad.

CAPITULO X

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Art. 139.- Definición.- Se entiende como fraccionamiento o subdivisión urbana o rural, al proceso técnico de división de un terreno, para lograr de manera ordenada la localización de asentamientos humanos y/o la determinación de usos o actividades.

Art. 140.- Fraccionamiento o subdivisión urbana o rural.- se considerara como tal a las urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones o división de terrenos que se realicen en la zona urbana o rural del Cantón San Cristóbal de Patate, y consiste en la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, y se sujetarán a las normas contenidas en este capítulo.

Art. 141.- Urbanización.- es una propuesta que tiene por finalidad la habilitación del suelo, en áreas del cantón calificadas como suelo urbano en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tienen por objeto la definición técnica para la realización de las obras de infraestructura básica y vialidad, no podrán modificar las previsiones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, ni las determinaciones normativas de ordenamiento territorial para el sector.

La urbanización es la división de un terreno urbano en más de diez lotes o su equivalente en metros cuadrados, en función de la multiplicación del área del lote mínimo del sector por diez, y que deberá ser dotada de infraestructura básica y vía/s de acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión; según art. 470 COOTAD.

Art. 142.- Del derecho a urbanizar.- Comprende la facultad que tiene el urbanizador para dotar a un terreno de los servicios de infraestructura requeridos por la reglamentación, normas y el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado.

Art. 143.- El diseño de las urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones, deberán sujetarse a la planificación del sistema vial propuesto por el G.A.D Municipal en lo referente a su trazado, como también a la clasificación o categorización vial y su respectiva determinación de los anchos mínimos de las vías, previstos en la presente Ordenanza. En ninguna urbanización se permitirán vías menores a 9.00 metros.

Art. 144.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el servicio y enlace de sus redes de infraestructura de agua potable y alcantarillado, con las redes generales (existentes y/o previstas) de su entorno urbanizado, para lo cual solicitarán al GAD municipal una certificación de que existe la factibilidad de prestar el servicio y se garantice además que está en capacidad de abastecer el consumo de agua potable y soportar la carga en la red de alcantarillado.

Art. 145.- Las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad y telefonía, se someterán a las estipulaciones y normas de las empresas u organismos correspondientes, debiendo satisfacer además la demanda que genere la población que vaya a habitar en el sector.

Art. 146.- Las áreas transferidas a la Municipalidad, para espacios verdes o áreas comunales, serán de uso público y su mantenimiento estará a cargo de los habitantes de la urbanización.

Art. 147.- Los propietarios y/o constructores de las urbanizaciones, están en la obligación ante el GAD municipal de realizar los trabajos de urbanización, que comprenderán: bordillos, aceras, calzada en las vías, redes de telefonía, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público; además cuando superen los cincuenta lotes o su equivalente en área multiplicado por el tamaño del lote mínimo del sector deberán adecuar las áreas verdes o espacios recreativos de acuerdo a las previsiones que para el efecto determinara la Dirección de Planificación del GAD Municipal.

Art. 148.- Se permitirá Urbanizaciones y/o lotizaciones de terrenos únicamente en aquellos sectores que se hallan dentro del área urbana, urbanizable, de acuerdo a la zonificación, sectorización y usos de suelo asignados.

Art. 149.- Las urbanizaciones y lotizaciones existentes, aprobadas antes de la vigencia de esta ordenanza, y que se hallen ubicadas en la zona rural, podrán acogerse a la forma de implantación adosada o pareada, y sus respectivos retiros serán mínimo de 3 metros.

Art. 150.- Lotización.- para efectos de la presente ordenanza es la división de un terreno desde seis hasta diez lotes, en aquellos sectores que se hallan dentro del área urbana y urbanizable, de acuerdo a la zonificación-sectorización y usos de suelo asignados; el propietario está en la obligación ante la municipalidad de realizar la construcción de bordillos en el caso que se crease un acceso peatonal o vehicular, previo a su aprobación.

Art. 151.- Fraccionamiento Diferenciado.- DEROGADO

Art. 152.- Fraccionamiento agrícola.- Se considerará por fraccionamiento agrícola o por parcelación al fraccionamiento que afecta a los predios o terrenos situados en zonas rurales, destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola; la superficie mínima de terreno será 1500.00 m² con el fin de mantener la vocación agrícola y seguridad alimentaria. El profesional presentara un historial de fraccionamientos del lote de terreno en casos que el

fraccionamiento sea de nueve lotes o más en compraventa; y queda exenta de esta normativa los procesos de sucesión.

Art. 153.- En la parte céntrica de las comunidades consideradas como centros poblados rurales que tengan al menos una plaza pública o cancha multifuncional y una edificación comunal, y que se encuentren dentro del polígono determinado, los predios mínimos serán los establecidos en el cuadro normativo y no será inferior a 300 m².

Art. 154.- Porcentaje de área verde y comunal.- En toda división del suelo para fraccionamiento y urbanización, por criterio técnico de la municipalidad se entregará el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales; de acuerdo con el art. 424 COOTAD, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Art. 155.- DEROGADO

Art. 156.- Dentro del porcentaje de suelo establecido para áreas verdes y comunales, no se deberá considerar e incluir el área ocupada por las vías que deban crearse para el efecto, además dicho porcentaje se establece sobre el área útil a urbanizar, y corresponde a la reserva de suelo necesario para la creación de áreas verdes, parques y equipamiento comunal.

Art. 157.- DEROGADO

Art. 158.- DEROGADO

Art. 159.- Los dineros recaudados por este concepto, serán depositados en un fondo único, cuyo objetivo será la adquisición de predios para áreas verdes, espacios verdes- recreativos de interés cantonal, y/u obras para su mejoramiento o permutas de conformidad a la necesidad municipal.

Art. 160.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas 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 conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Art. 161.- DEROGADO

Art. 162.- En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud, hasta el 100% del porcentaje dejado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Art. 163.- Para efectos de la aplicación del artículo anterior y para el uso del suelo cedido a favor de la Municipalidad, se entenderá como equipamiento comunal a los siguientes servicios:

- a. Salud - asistencia Social
- b. Unidades de Policía Comunitarias o similares, Seguridad
- c. Equipamiento Educativo
- d. Parques infantiles y/o parques recreativos
- e. Equipamientos Comunales y/o Municipal

Art. 164.- El área asignada en los planos de división del suelo para fraccionamiento y urbanización, y debidamente aprobados por el GAD Municipal, destinadas a áreas verdes o áreas comunales, no podrán ser destinados a usos distintos de los establecidos dentro de la presente ordenanza.

Art. 165.- La resolución o autorización de aprobación de fraccionamiento urbano, se protocolizarán en una Notaria y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos según art. 479 COOTAD.

Particularidades en los fraccionamientos.-

Art. 166.- En la zona rural se permitirán fraccionamientos con áreas menores a las requeridas únicamente para proyectos de vivienda de interés social gubernamental, con un área de lote mínimo de 240.00 metros cuadrados; debiendo él o los propietarios justificar dicho uso con una certificación de la institución proponente el proyecto.

Art. 167.- En un fraccionamiento se permitirá que uno de sus lotes tenga área y/o frente menor al establecido para el sector, únicamente cuando este vaya a unificarse y consolidarse como cuerpo cierto con el predio colindante, para lo cual se adjuntará al trámite la documentación necesaria y obligatoriamente se hará constar como una condicionante en la Resolución o Autorización de aprobación del fraccionamiento.

Se hará constar de manera obligatoria en la solicitud, planos, informes y la respectiva Resolución /Autorización del Fraccionamiento, además los nombres y datos correspondientes al predio colindante a unificarse.

Art. 168.- En caso de compraventa sucesión o donación de padres a hijos(as) se aplicará una tolerancia en menos del 10% del frente y un 20% en el área, de todos los lotes y se permitirá la variación en la relación frente – fondo, se justificará documentadamente y hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los herederos.

Art. 169.- Los proyectos de Fraccionamiento presentados por los interesados, previo informe del Departamento de Planificación de la Municipalidad, podrán ser aprobados o rechazados de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza y el COOTAD.

Art. 170.- De los Lotes.- Los lotes procurarán tener un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica y cumplirán como mínimo con el área y el frente establecidos en la zonificación respectiva.

- En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 10% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de lotes
- Los lotes en áreas urbanas deberán tener una relación máxima 1:5 (frente: fondo).
- los lotes esquineros en áreas urbanas y urbanizables, deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo y mantener los retiros asignados.

Art. 171.- Cuando en áreas urbanas existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el sector.

Art. 172.- Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos por la zonificación, el propietario podrá construir siempre y cuando la edificación se sujete a las asignaciones de altura y retiros establecidos en el sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 173.- Cuando los lotes ya existentes sean menores en áreas o frentes previstos, y no puedan desarrollar la forma de ocupación pareada o adosada, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán el retiro/s frontal/es,
- b) Se podrán adosar hacia el retiro lateral en un 50% en la parte posterior de la construcción,
- c) No excederán en la altura de edificación o número de pisos asignados para el sector.

Art. 174.- En todo Fraccionamiento urbano se permitirá reducir el frente mínimo de uno de sus lotes hasta en un 10%; y el frente opuesto hasta el 30%.

Art. 175.- Los lotes urbanos cuyos frentes o fondos sean inferiores en más del 75% del lote mínimo requerido, será catalogado como no construible.

Art. 176.- Cuando un predio quede dividido por el cruce de una vía pública en el área rural, y cumpla con el área de la unidad productiva agropecuaria (UPA-500 m²), se autoriza a la dirección de planificación la aprobación del trámite correspondiente.

AFECTACIONES POR ASIGNACIÓN DE NORMATIVA

Art. 177.- Afectación de las asignaciones por Zonificación - Sectorización.- La delimitación de áreas para asignación normativa de forma de ocupación y edificabilidad, se la ha realizado por sectores, ejes viales, y afectarán a los predios en las siguientes condiciones:

- a) Según la Sectorización, la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de esta se encuentren;
- b) En los ejes viales, en áreas de suelo urbano y urbanizable, que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará la totalidad de las áreas de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.

Art. 178.- En el suelo urbano la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al doble del fondo de un lote mínimo de la zonificación/sectorización asignada; y en áreas de suelo urbanizable, la asignación afectará a cada uno de los predios y en su totalidad.

- a) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor,

- b) En vías peatonales o pasajes existentes menores o iguales a seis (6) metros de ancho deberá construirse con un retiro frontal mínimo de 3.00 metros. El pasaje o vía peatonal para ser reconocido como tal, deberá tener como mínimo el equivalente al doble del fondo del lote mínimo de la zonificación del predio.
- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.

Art. 179.- Cuando la asignación normativa del predio establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan totalmente al estado real de su extremo de calle, manzana o sector, la Dirección de Planificación del G.A.D Municipal de San Cristóbal Patate, determinará las nuevas características de acuerdo a un estudio particular del sector, y se aprobara a través de Resolución de Concejo cantonal.

CAPITULO XI

NORMAS GENERALES DE HABITABILIDAD

Toda edificación que se proyecte y construya por iniciativa pública o privada, deberá sujetarse a los requisitos previstos en la presente Ordenanza y a los parámetros y dimensiones mínimas requeridas en las normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 180.- Asoleamiento.- Cuando se construya en un mismo predio uno o más edificios con forma de implantación aislada, éstas deberán emplazarse de tal modo que asegure el asoleamiento directo a cada bloque, con la finalidad de lograr iluminación y ventilación directa.

Art. 181.- Iluminación y ventilación directa.- Los proyectos de edificaciones deberán cumplir parámetros mínimos de confort, que permitan condiciones de habitabilidad para sus habitantes, por lo que:

- Los espacios contruidos tendrán iluminación y ventilación natural por medio de vanos o ventanas que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. Las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales, podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.
- Los locales pueden iluminarse y ventilarse cenitalmente, cumpliendo los parámetros de iluminación y ventilación especificados y la norma INEN.
- La ventilación natural en las edificaciones cumplirá con las norma INEN, para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible

Art. 182.- Patios de iluminación y ventilación.-

- Los edificios deberán contar con patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación y no podrán cubrirse total ni parcialmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras.

- En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas, permitiéndose que se ventilen cocinas, baños y escaleras a través de patios de iluminación y ventilación de mínimo 9.00 m².
- Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.
- Los patios que no tuvieren forma rectangular tendrán un área mínima de 12.00 m² y un lado mínimo de 3.0 m hasta la altura de tres pisos y para edificaciones con alturas mayores mínimo será 12.00m².

Art. 183.- Iluminación y ventilación indirecta.- Podrán tener iluminación y ventilación indirecta las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales bajo las siguientes condiciones:

- Un local vinculado a otro que si reciba iluminación y ventilación directa con excepción de dormitorios.
- Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 m.

CAPITULO XII

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 184.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones o predios 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, se sujetará a la zonificación del sector y aprobación de planos.

Art. 185.- Generalidades.- Los predios o inmuebles que se constituyan en propiedad horizontal, el propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, casa, local u oficina y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de las edificaciones y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios, el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, las vías internas, los cimientos, los muros exteriores y soportes, las losas de los entrepisos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía

eléctrica telecomunicaciones, alcantarillado agua potable, locales para equipos, cisternas, circulaciones horizontales y verticales, terrazas, patios o jardines comunes y otros de características similares;

- b) Los bienes a que se refieren el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este respecto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario;
- c) El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las empresas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies; y,
- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de la copropiedad y contar con el consentimiento expreso de todos los copropietarios.

Art. 186.- Corresponderá al Concejo Cantonal de San Cristóbal de Patate, aprobar el Reglamento para la Declaratoria de o para las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, previo informe favorable de los departamentos de Planificación y Jurídico; siempre que cumpla con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

- 1. Para ser declarado en propiedad horizontal un proyecto de edificación o un predio edificado, deberá contar con espacios de uso comunal para uso y disfrute de los copropietarios.
- 2. Las construcciones o proyectos de construcción a declararse en propiedad horizontal, especificaran claramente en planos cada una de las áreas a enajenarse y las áreas de uso comunal; y se inscribirán en el registro de la propiedad, conjuntamente con la respectiva declaratoria.
- 3. Al conjunto de documentos exigidos se adjuntarán el reglamento interno de Copropiedad con su respectivo cuadro de alícuotas, conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal
- 4. Los notarios no podrán elevar a escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad un piso, departamento, local o vivienda, ni los Registradores de la Propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia autentica de la correspondiente resolución de declaratoria de propiedad horizontal emitida por la municipalidad
- 5. La unidad de vivienda de un conjunto habitacional (dos o más unidades) tendrá un frente no menor a las 3 / 4 partes del frente del lote mínimo requerido para el Sector.

Las superficies de cada una de las propiedades individuales, las superficies de uso comunal y las respectivas alícuotas, deberán ser expresadas con claridad en m² y porcentajes respectivamente.

Art. 187.- Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal, la presente Ordenanza y las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en esta ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificaciones formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de las unidades de vivienda del conjunto para efecto de aplicación de la presente ordenanza.

Art. 188.- Número de unidades en propiedad horizontal.- Las especificaciones y requerimientos para las edificaciones declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal se harán de acuerdo al número de unidades, que para el efecto se expresan en la siguiente tabla:

Tabla 39.- **Unidades En Propiedad Horizontal**

UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
GRUPO	Nº VIVIENDAS	Nº COMERCIO / OFICINAS
A	2 a 5	Hasta 15
B	6 a 20	16 a 25
C	21 a 30	26 a 40
D	31 y mas	41 y mas

Elaboración: Equipo Consultor

Art. 189.- Espacios Comunes.- Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas y de circulación.

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación que consta en el siguiente cuadro:

Tabla 40.- **Espacios Comunes**

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
Espacios construidos	A	ninguno
	B	Sala de Copropietarios	No inferior a 30 m2
	C - D	Unidad de vivienda mínima para conserje	40 m2
		Sala de Copropietarios	2.00 m2 por unidad de vivienda
Áreas verdes recreativas	A - B - C - D	----	20 m2 por unidad de vivienda
Áreas de circulación peatonal y vehicular		----	De acuerdo a normas de arquitectura y Urbanismo

Elaboración: Equipo Consultor

Art. 190.- Espacios Construidos.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones del artículo anterior, se registrarán a las siguientes disposiciones especiales:

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas y equipo hidroneumático; con capacidad para abastecimiento de dos días
- Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales áreas de lavado y secado de uso comunal y cuartos de basura.

Art. 191.- Áreas verdes recreativas: Los espacios denominados como áreas verdes y recreativas cumplirán con los siguientes parámetros:

- Las edificaciones de vivienda de los grupos A -B-C-D, tendrán un área recreativa mínima de veinte (20) metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas serán susceptibles de implantarse equipamientos comunales.
- Los retiros frontales en zonas de uso residencial, deberán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- En edificaciones ya existentes en altura o en 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 planta baja, terrazas y/u otros pisos.
- En áreas urbanizables el área verde recreativa mínima será el 15% del área neta del terreno en todos los casos.

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 estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas encespedadas y arborizadas.

Art. 192.- Normas Técnicas.- Las normas Técnicas de la presente ordenanza para propiedad horizontal, relaciona aspectos como:

- 1.- Condición estructural.- Se cumplirá con lo establecido sobre Construcciones Sismo-Resistentes en la Norma Ecuatoriana de Construcción NEC y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- 2.- Instalaciones Sanitarias.- Las acometidas de agua potable, alcantarillado, serán centralizadas, y cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su propio medidor de agua potable, ubicado en un sitio de fácil acceso.
- 3.- Instalaciones Eléctricas.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas, por lo que cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado desde el tablero general, el mismo que estará equipado con caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos, espacios exteriores, tendrán su propio medidor cuyo consumo será cancelado proporcionalmente por los condóminos.
- 4.- Servicios Colectivos.- Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada vivienda, de no ser así, se ubicaran en la terraza del edificio, cuya dimensión no será menor a 6 m², e individualizada con cerramiento de malla, para cada unidad de vivienda;
- 5.- Instalaciones Especiales.- En lo que se refiere al uso de ascensores para circulaciones verticales y protección contra incendios, se sujetaran a los organismos competentes y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- 6.- Se deberá considerar al menos un parqueadero por cada unidad de vivienda, pudiendo estos estar agrupados o de manera individual en cada vivienda.

CAPÍTULO XIII

DEL SISTEMA VIAL CANTONAL

SECCION PRIMERA

GENERALIDADES

Art. 193.- Características.- El sistema vial se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo, al cuadro de dimensionamiento referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en la presente ordenanza.

Art. 194.- Sistema vial cantonal.- La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y la presente Ordenanza, su función principal es proporcionar y propiciar el mejoramiento del sistema de movilidad.

Art. 195.- Diseño de la estructura vial.- Al GAD Municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y coordinar la ejecución de ésta competencia en las cabeceras parroquiales con los correspondientes Gobiernos parroquiales rurales, tal como lo establece el COOTAD en su art. 55 literal c).

Art. 196.- Jerarquización del sistema vial cantonal.- De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, el sistema vial estrictamente estará vinculado dentro del límite cantonal.

Para efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial cantonal de San Cristóbal de Patate y de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece la existencia de vías urbanas y rurales.

SECCION SEGUNDA DE LAS VÍAS URBANAS

Art. 197.- Vías Urbanas.- El sistema vial urbano corresponde a las zonas urbanas y urbanizable y se conforma por las vías: arteriales, colectoras, locales primarias, locales secundarias, pasajes, escalinatas de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 198- Arteriales.- Su función es distribuir el tráfico entre zonas urbanas y urbanizables, por tanto permiten el acceso indirecto a zonas residenciales, institucionales, comerciales, entre otras. Siendo sus características principales:

- a) Proveer de una buena velocidad de operación y movilidad en circulación de recorridos urbanos
- b) Proporcionar conexiones con algunas vías inter parroquiales
- c) Admitir la circulación de importantes flujos vehiculares.

Art. 199.- Colectoras: Su función es distribuir el tráfico hacia las distintas zonas urbanas, por tanto permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, comerciales, entre otras. Siendo sus características principales:

- a) Recoger el tráfico de las vías arteriales y canalizar hacia las vías del sistema local.
- b) Distribuir el tráfico hacia las diferentes zonas urbanas y urbanizables o zonas céntricas.
- c) Permitir una razonable velocidad de operación y movilidad
- d) Sus volúmenes de tráfico son menores a las vías arteriales.

Art. 200.- Locales primarias.- Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores urbanos y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus principales características:

- a) Proporcionar baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- b) Restricción a la circulación de vehículos pesados.
- c) Es recomendable la circulación en un solo sentido
- d) Conexión a las vías colectoras en tramos no mayores a 500m.

Art. 201.- Locales secundarias.- Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores de la zona urbana y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus características principales:

- a) Proveer acceso directo a los lotes frentistas.
- b) Poseer bajo flujo vehicular y velocidad de operación.
- c) No permitir la circulación de recorridos urbanos
- d) La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.

Art. 202.- Pasajes.- Su función es recoger el tráfico menor desde el interior de manzanas y conducir hacia las vías locales secundarias, sirven para dar acceso directo a las propiedades interiores, no excederán de 50 metros de longitud; siendo sus principales características:

- a) Proveer acceso directo a los lotes con frentes hacia el interior.
 - b) Poseen un mínimo flujo vehicular.
 - c) No permiten la circulación de recorridos urbanos
 - d) La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.
 - e) No podrán ser mayor a 50 metros de longitud y deberán estar ubicados a un costado del predio,
 - f) No podrán ser utilizados por lotizaciones colindantes
- Especificaciones mínimas de vías:

Art. 203.- Especificaciones mínimas de vías.- Las especificaciones mínimas sobre vías urbanas, se considerarán en base al siguiente cuadro:

Tabla 41 Especificaciones Mínimas Sobre Vías Urbanas

ZONA	TIPO DE VIA	Nº DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL (m)	PARTERRE	ACERA (m)	RADIO DE GIRO (m)	TOTAL (m)
				(m)			
URBANA	ARTERIAL	4	> =3.25	2	>=2.0	6.00	> = 19.0
	COLECTORA	2	> =4.5		>=2.0	5.00	> =13.0
	LOCALES PRIMARIAS	2	> =3.5	-	>=1.5	3.00	> =10. 0
	LOCALES SECUNDARIAS:	Son de 3 tipos					
	URBANIZACIÓN	2	> =3.25	-	> =1.50	3.00	> = 9.5
	LOTIZACIÓN	2	> =2.5	-	> =1.5	3.00	> = 6.5
	PASAJE	1	3.0	-	1.5	3.00	> = 4,5

Elaboración: Equipo Consultor

SECCION TERCERA DE LAS VÍAS RURALES

Art. 204.- Vías Rurales.- Su función es atender el tráfico inter-parroquial y entre las zonas rurales, en condiciones técnicas, pues sus conexiones se realizan también a centros poblados menores, están conformadas por: vías inter-parroquiales, inter-comunidades y vecinales.

Art. 205.- Especificaciones mínimas de vías: Las especificaciones mínimas sobre vías rurales, se considerarán en base al siguiente cuadro:

Tabla 42 **Especificaciones Mínimas Sobre Vías Rurales**

ZONA	TIPO DE VIA	N° DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL (m)	RADIO DE GIRO (m)	ESPALDON (m) CUNETAS	ACERA (m)	TOTAL (m)
RURAL	INTER PARROQUIALES	> =2.0	> =3.50	3.00	1.0	-	> =9.0
	INTERCOMUNIDADES	2	> =3.0	3.00	1.0	-	8.0
	VECINALES	2	> =3.0	3.00	0.0	-	6.0
	PASAJE PRIVADO	1	3.0	3	0.0	-	>=3

Elaboración: Equipo Consultor

Art. 206.- En topografías con pendientes pronunciadas, a criterio técnico de la municipalidad, se exigirán únicamente senderos viales de mínimo 3.0 metros, pero sus predios quedaran restringidos a edificar con soluciones técnico-constructivos.

Art. 207.- Cuando se trate de ensanchamientos de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados, o por la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, agua potable y sus plantas de tratamiento; para el efecto se entregará a favor del sector público hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie de terreno de su propiedad, valor que podrá ser deducido por concepto total o parcial de contribución especial de mejoras, siempre que no existan construcciones.

Si excede del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagara el valor del exceso y si hay construcciones el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad, como lo establece el art. 487 COOTAD.

CAPITULO XIV

DE LA REDES DE INFRAESTRUCTURA

Art. 208.- Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por la municipalidad y/o las respectivas Empresas, E.E.A.S.A. y CNT; y las urbanizaciones se someterán a las normas y disposiciones de prevención de la Ley general Contra incendios.

Art. 209.- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.-

Abastecimiento.- Para el abastecimiento de agua potable en habilitaciones del suelo o para edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública municipal.

Red de Distribución.- El diseño de las redes de distribución de agua potable para las habilitaciones de suelo es de exclusiva responsabilidad del urbanizador y se sujetara a parámetros que le emita la municipalidad, para lo cual el proyectista solicitará a la municipalidad la aprobación del diseño y presupuesto de las redes.

Art. 210.- SISTEMA DE ALCANTARILLADO.-

Diseño.- Los proyectos de redes de alcantarillado serán diseñados de acuerdo al requerimiento establecido por la municipalidad y en función de parámetros a ser considerados para los estudios y diseños de cada uno de los elementos que conforman los sistemas de alcantarillado, así como los procedimientos generales que debe seguir un proyecto desde su factibilidad y diseño definitivo para construcción.

Planificación.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el servicio y enlace de sus redes de infraestructura de alcantarillado, con las redes generales (existentes y/o previstas) de su entorno urbanizado, para lo cual solicitaran al GAD municipal una certificación de que existe la factibilidad del servicio y se garantice además que está en capacidad de dotar del servicio de alcantarillado. Para asegurar el buen funcionamiento del sistema, el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población por la acumulación y acción de las aguas tales como:

- Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles.
- Depresiones intermedias en las rasantes de las calles, sin dar salida para agua lluvias y sanitarias.
- Trazados altimétricos de las rasantes sin considerar pendiente mínimas suficientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.
- Pasajes estrechos que impiden el ingreso de maquinaria para el mantenimiento de la red y sumideros.
- Espacios verdes con obstáculos para su mantenimiento.

- Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse atravesando por dentro de predios o edificaciones privadas; sólo deberán trazarse e implementarse en calles o pasajes públicos.

Art. 211.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-

Las redes eléctricas en proyectos nuevos de urbanizaciones están sujetos a aprobación por la Empresa Eléctrica Ambato S.A y su diseño se sujetara a reglamentos y normativa de la Empresa correspondiente y deberá contener la dotación de:

- Servicio eléctrico domiciliario
- Alumbrado vial público.

En las vías de las urbanizaciones, se construirán e instalarán las redes de energía eléctrica de modo soterrado (subterráneo), Las lámparas deben garantizar la perfecta iluminación de las aceras y calzadas y serán ubicadas en postes estandarizados u ornamentales.

Para todo proyecto, su dimensionamiento y requisitos serán normados por la Empresa Eléctrica, y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que procuren niveles de confort y seguridad para los ciudadanos; se deberá tener especial cuidado:

- En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o sub-transmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente en el caso de líneas de doble circuito de ser el caso, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas por la E.E.A.S.A, durante la construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.
- En la ubicación o instalación de otro tipo de construcciones, accesorios o estructuras que puedan encontrarse en las proximidades de las líneas de transmisión o sub-transmisión como rótulos, vallas publicitarias, cerramientos, etc., las que por su constitución o cercanía pueden poner en riesgo a las personas, instalaciones eléctricas y como consecuencia la continuidad del servicio.

Art. 212.- SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE RED TELEFÓNICA.-

Los proyectos nuevos de habilitación de suelo urbano (urbanizaciones) deberán implementar redes de conectividad, mismos que serán aprobados por la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT, su diseño se sujetara a la normativa de este organismo correspondiente y preverá como mínimo la construcción de ductos para soterramiento de cables, a fin de que la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT pueda proveer y realizar el cableado respectivo para la dotación del servicio.

CAPITULO XV DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 213.- Definición.- Entiéndase por espacio público a las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, destinados para uso y satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio urbano; regula las condiciones ambientales del mismo y sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.

Art. 214.- Accesibilidad al espacio público.- Se garantizará la accesibilidad funcional y el uso de estos espacios a las personas con discapacidad, evitando y suprimiendo barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento e integración social, por lo que se deberán diseñar, construir y adecuar, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Normas INEN sobre accesibilidad al medio físico.

Art. 215.- Componentes del espacio público.- El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

- a) Los bienes de uso público que son espacios e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del cantón San Cristóbal de Patate, destinados al uso y disfrute colectivo.
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- c) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Art. 216.- Elementos del Espacio Público.- El espacio público estará conformado por elementos constitutivos y complementarios:

a) Elementos constitutivos.- Los elementos constitutivos del espacio público son las áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, conformadas por:

a.1) Los componentes de los perfiles viales tales como: aceras, calzadas, zonas para mobiliario urbano, ductos, puentes peatonales, escalinatas, rampas para discapacitados, andenes, parterres, cunetas, ciclo vías, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, y los componentes viales de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares.

a.2) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y áreas o zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.

a.3) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos, murales, esculturas, y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

a.4) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los elementos que lo conformen, tales como cubiertas, fachadas, pórticos, portales, retiros frontales con sus cerramientos.

b) Elementos complementarios.- Los elementos complementarios del espacio público son:

b.1) Componentes de la vegetación natural e intervenida.

b.2) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.

b.3) Componentes del amoblamiento urbano, constituidos por Mobiliario y Señalética.

Art. 217.- Del Mobiliario.- El mobiliario, siendo un elemento complementario del espacio público, puede a su vez estar integrado por los siguientes elementos:

a. Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos informativos de lugares de interés, rotulación, teléfonos, carteleros locales.

b. Elementos de organización tales como paradas de buses, tope llantas y semáforos.

c. Elementos de ambientación tales como luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protector de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.

d. Elementos de recreación tales como juegos infantiles y otros similares que tengan relación.

e. Elementos de servicios como, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas informativas de turismo, entre otros.

f. Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclaje de basura.

g. Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, cámaras de televisión para el tráfico, hidrantes.

Art. 218.- De la señalización.- La señalización como elemento complementario del espacio público puede contener los siguientes elementos:

a. Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.

b. Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Art. 219.- Reglamentación del espacio público.- El espacio público urbano podrá ser implementado por cualquier nivel de gobierno, y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a las regulaciones establecidas por el planeamiento vigente y la normativa establecida por el GAD municipal:

- a) Los parques y áreas verdes, así como las vías y los demás espacios abiertos que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.
- b) Las áreas públicas de uso activo o pasivo podrán ser autorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Cristóbal de Patate, su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que represente los intereses del barrio / comunidad, 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 uso.
- c) Se prohíbe la interrupción de aceras o espacios públicos con rampas o graderíos para accesos a edificaciones o a lotes no edificadas; sean estos elevados o deprimidos, mismos que de requerirse deberán ser construidos/as desde la línea de fábrica hacia el interior del lote.

CAPITULO XVI

PROCEDIMIENTOS Y PERMISOS

SECCION PRIMERA

CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 220.- Intervención de profesionales.- Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, de diseño especializado, de ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, de comunicaciones, ambientales u otras, para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, debidamente registrado en el G.A.D Municipal de San Cristóbal de Patate, su actuación será de acuerdo a las dispuesto en la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS PROFESIONALES

Art. 221.- Registro de profesionales en el Gobierno Municipal.- Para ejercer la profesión en las áreas afines a lo que regula la presente ordenanza, los profesionales deberán registrarse en la municipalidad, Dirección de Obras Publicas y obtener el carnet con su número de registro municipal, reuniendo los siguientes requisitos:

- a) Copia Notarizada del Título profesional, expedido y refrendado por una Universidad o Escuela Politécnica del Ecuador,
- b) Título certificado por la SENESCYT.
- c) Documentos personales
- d) Dos (2) fotografías carnet
- e) Pago de inscripción (10% RBU)

Los registros municipales de profesionales que se hayan hecho antes de la aprobación y vigencia de esta ordenanza deberán obligatoriamente actualizarse y estarán exentos del pago.

Art. 222.- Competencia de Los Profesionales.- Serán competencias de los profesionales calificados, las siguientes:

- a. Los profesionales de Arquitectura realizarán los trabajos de arquitectura y urbanismo que requiera de aprobación de la Municipalidad, de acuerdo a las disposiciones de la ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura.
- b. Los Profesionales de Ingeniería realizarán los trabajos de especialidad de ingeniería, sea: estructural, sanitario, eléctrico, mecánica, comunicación, ambiental, que se requiera aprobación Municipal, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de ejercicio Profesional de Ingeniería.
- c. Supervisión técnica de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil como Director de obras civiles, debidamente registrado de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.
- d. De requerirse diseños especializados, la Municipalidad se reserva el derecho de determinarlo sin que esto signifique el incumplimiento de las leyes de ejercicio profesional.

Art. 223.- Responsabilidad en Obra.- Toda construcción debe estar a cargo de un Director que será un profesional registrado y calificado en la municipalidad; el propietario o constructor de ser el caso, será el responsable en lo que le concierne, por la inobservancia de las disposiciones de ésta ordenanza y de los perjuicios causados a terceros.

Si por alguna razón se cambia de Director de Obra de Construcción el propietario presentará una solicitud al Departamento de Planificación y deberá llevar las firmas del propietario y del profesional.



Art. 224.- De los trabajos que requieren aprobación y/o autorización municipal.- El fraccionamiento territorial, la integración parcelaria, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, o reconstrucción de edificaciones existentes, requerirán de aprobación de planos. Los cerramientos, derrocamiento, construcción de invernaderos requerirán únicamente de una autorización municipal a través de la Dirección de Planificación.

Se deberán cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en el Código de la construcción y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Patate.

SECCION TERCERA DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Art. 225.- De Los Planos.- Los planos, para su aprobación, deberán contener:

- a) La firma del propietario y el arquitecto o ingeniero calificado señalando este sus nombres y registro municipal, según las leyes de ejercicio profesional.
- b) Estar debidamente dibujados en láminas según normas INEN y en aplicación de las Normas de Arquitectura y el Código Ecuatoriano de la Construcción (Láminas en formato A1 y A0).

Art. 226.- Custodia de Planos.- La Dirección de Planificación a través de su Secretaría, será la encargada de la recepción, entrega y archivo de los trámites de líneas de fábrica, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y demás trámites de responsabilidad de este Departamento.

Art. 227.- Revisión de Planos.- Es de responsabilidad del Departamento de Planificación la revisión de planimetrías, planos de fraccionamientos, proyectos arquitectónicos y estructurales, que cumplan con todos los requisitos señalados en este capítulo y sean presentados para su aprobación; serán negados y devuelto el trámite todos aquellos que no cumplan con lo señalado con esta ordenanza.



SECCION CUARTA

LÍNEA DE FÁBRICA O NORMAS PARTICULARES

Art. 228.- Línea de Fábrica o Normas Particulares.- La obtención de línea de fábrica es obligatorio para cualquier trámite, que se refiera a predios urbanos o rurales, concernientes a aprobación de planos /permisos de construcción, fraccionamientos, cerramientos, traspaso de dominio o legalización de bienes inmuebles; tendrá vigencia máxima de un año a partir de la fecha de su expedición, salvo el caso de cambios en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT/2015.

Art. 229.- Costo.- El costo de la línea de Fábrica será el cinco por ciento del RBU (5%RBU).

Art. 230.- Para obtener la línea de fábrica se deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación
- Formulario de línea de fábrica
- Certificado de no adeudar al municipio
- Copia de cedula del propietario/s
- Copia de la escritura registrada
- Copia del Pago predial
- Pago de la tasa correspondiente.
- Certificado de Gravamen para trámites de traspaso de dominio, fraccionamientos y excedentes de área.

Art. 231.- Procedimiento.- El Departamento de Planificación receptara el trámite, realizara la inspección del predio conjuntamente con el propietario y despachara el trámite en 10 días laborables.

SECCION QUINTA

DE LA APROBACION DE PLANOS

Aprobación de Planos de Construcción

Art. 232.- Requisitos para aprobación.- El Departamento de Planificación admitirá a trámite de aprobación los planos de construcción o intervención en edificaciones; y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud de Aprobación de planos, formato municipal
- b. Línea de fábrica
- c. Hoja de estadística de la construcción (INEC)
- d. Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- e. Copia del pago de Impuesto Predial
- f. Copia de escritura y cedula del propietario
- g. Planos arquitectónicos (tres juegos) en los que deberán constar mínimo:

1. Plantas arquitectónicas, dos fachadas, dos cortes
2. Implantación, ubicación geo referenciada, cuadro de áreas.
3. Planos de instalaciones eléctricas y sanitarias con certificación del cuerpo de bomberos.

h.- Para las construcciones de más de cuatro pisos deberán contar con el permiso del cuerpo de bomberos.

i.- Certificado de riesgo natural

Permiso de Construcción

Art. 233.- Definición.- El permiso es el acto administrativo por el cual la municipalidad otorga a una persona natural o jurídica la autorización para ejecutar obras específicas de edificación en zonas urbanas o determinadas como urbanas.

Art. 234.- Obtención del permiso de construcción.- Para obtener el permiso de construcción será necesario adjuntar al trámite de aprobación de planos los siguientes requisitos:

- a. Formulario de Permiso de Construcción
- b. Planos arquitectónicos aprobados (tres juegos)
- c. Planos estructurales (tres juegos)
- d. Memoria de cálculo estructural (edificaciones más de tres pisos)
- e. Plano de instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias (tres juegos)
- f. Comprobante de pago por aprobación de planos
- g. Comprobante de depósito de Garantía de Construcción
- h. Si el proyecto sobrepasa los 500 m² de construcción, o seis unidades de viviendas, se adjuntará a lo anterior los siguientes documentos:
 - Informe del Departamento correspondiente de Servicios Básicos (alcantarillado, agua potable)
 - Informe del Cuerpo de Bomberos
 - Los planos eléctricos y sanitarios serán firmados por un profesional respectivo

i.- Certificado de no tener obligaciones patronales pendientes con el IESS

Art. 235.- Valor del Permiso de Construcción.- será del 4x1000 del avalúo de la construcción, en función de la tabla de valor del metro cuadrado de construcción, misma que será realizada y actualizada anualmente por el Departamento de Planificación.

Art. 236.- No se requerirá de aprobación de planos para construcciones provisionales, ampliaciones que no excedan los treinta metros cuadrados (30.00m²) o intervenciones arquitectónicas tales como cambios de cubierta, remodelaciones, cambios de fachada, para lo cual se solicitará tan solo una autorización que será concedida por una sola vez y deberán pagar el 10% del valor del RBU.

Art. 237.- Cuando el diseño contemple una excavación mayor de 2.50m y/o cuando ésta se realice junto a las medianeras cualquiera que sea su profundidad se adjuntará una memoria gráfica y descriptiva del sistema de excavación, misma que estará contemplada en los planos estructurales.

Art. 238.- Los proyectos de edificación para equipamiento urbano tramitados por cualquier institución del sector público no pagará la tasa de permiso de construcción. La vivienda de interés social (menor a 70m²) pagará únicamente el 50% por tasa de aprobación de planos.

Art. 239.- La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por traspaso de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 240.- Terminada la construcción el propietario solicitará una inspección al Departamento de Planificación para que se compruebe el cumplimiento de la Ordenanza de acuerdo a los planos aprobados, y se emita informe para la devolución de garantía.

Art. 241.- El permiso de construcción será válido por dos (2) años a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, deberá ser renovado, previo único pago del 10% del RBU; estará exento de pago de tasa de aprobación por renovación si hubiese cambiado la normativa del sector y se deberían realizar planos modificatorios.

Art. 242.- Procedimiento.- El procedimiento para obtener el permiso de Construcción contemplará las siguientes etapas: 1) aprobación de planos, y 2) permiso de construcción; en las que de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se informará a los solicitantes en el término máximo de siete días (7).

Aprobación y Permisos de Fraccionamientos

Art. 243.- Para los fraccionamientos que se realicen dentro de los límites del Cantón San Cristóbal de Patate, serán aprobados mediante Resolución Administrativa de fraccionamiento en base a los informes de Planificación y Asesoría Jurídica.

Art. 244.- Aprobación de urbanizaciones.- El procedimiento para obtener la Autorización de Aprobación de Urbanización, contemplará las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en un plazo máximo de diez (10) días laborables:

- a) Informe de aprobación de anteproyecto;
- b) Informe de aprobación del proyecto definitivo;

Art. 245.- Informe de aprobación de anteproyecto.- Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de aprobación dirigida al Director del Departamento de Planificación, firmada por todos los propietarios del predio o de su procurador común y del arquitecto urbanista
- b) Línea de fábrica (Formulario de Normas Particulares)
- c) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- d) Certificado de Gravamen
- e) Copia de escritura y cédula del propietario
- f) Plano de levantamiento topográfico geo referenciado, con curvas de nivel a cada 0.50 metros del predio, formato INEN.
- g) Cuatro juegos de planos del proyecto de urbanización geo referenciados con coordenadas WGS84 suscrito por un arquitecto urbanista, en los que deberán constar la ubicación del proyecto, diseño de manzanas y lotes, cuadro de áreas y datos del proyecto, Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
- h) Certificado emitido por la unidad de Gestión de Riesgos
- i) Visto bueno en urbanizaciones emitido por el cuerpo de bomberos.

Art. 246.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización.- una vez aprobado el anteproyecto de urbanización, para la emisión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá adjuntar al trámite la siguiente documentación:

- a) Informe original de la Aprobación de anteproyecto de urbanización
- b) Planos Hidro-sanitarios de las redes de agua potable, alcantarillado
- c) Planos eléctricos y telefónicos (originales o copias certificadas) aprobados por la Empresa pública respectiva.
- d) Pago de aprobación por Urbanización 3 x1000 del avalúo del predio

Art. 247.- Ejecución de Obras de urbanizaciones.- El GAD Municipal de San Cristóbal de Patate una vez aprobado el proyecto definitivo solicitara la ejecución de las obras de urbanización y establecerá un plazo dentro del cual se deberá ejecutar y dejar concluido los siguientes trabajos:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado, con conexión a cada uno de los lotes y a las redes de servicio público
- b) Construcción de calzadas, aceras y bordillos
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico
- d) Construcción e instalación del sistema telefónico
- e) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques, de ser el caso; y
- f) Señalización de lotes que comprende la colocación de mojones

Art. 248.- Control de las urbanizaciones.- Para el control de las urbanizaciones el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de San Cristóbal De Patate de manera obligatoria, realizará las siguientes inspecciones:

- Replanteo de ejes viales nivelados
- Cuando se hayan construidos los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas
- Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación.
- Antes de colocar la capa de rodadura de las vías, y
- Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art. 249.- Entrega-recepción de obras de urbanización.- Finalizadas las obras de urbanización y emitidos los informes favorable respectivos, el Departamento Jurídico elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por el Departamento de Planificación en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado de Patate y por el propietario de la urbanización o su representante legal , luego se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca y/o devolución de la garantías.

Art. 250.- Cancelación de hipoteca por garantía de obras.- Para la cancelación de la hipoteca de garantía por 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 el GAD Municipal.

Art. 251.- Procedimiento.- El Departamento de Planificación receptara el trámite, solicitara los informes técnicos y legales a los Departamento correspondientes, emitirá los informes de aprobación correspondientes; realizara inspecciones conjuntamente con el Departamento Obras Publicas, durante la ejecución y finalización de las obras de urbanización. Realizaran conjuntamente un acta de Entrega-recepción de Obras y remitirá toda la información a Alcaldía para la respectiva Resolución Administrativa de Autorización por Aprobación de, Urbanización / Fraccionamiento.

En Fraccionamientos

Art. 252.- Fraccionamiento de Lotes.- Para trámites de aprobación de fraccionamiento, subdivisión, de lotes, se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Línea de fábrica
2. Solicitud de Aprobación de planos, dirigida al director de Planificación
3. Certificado de no adeudar a la Municipalidad
4. Certificado de Gravamen
5. Copia de escritura y cédula del propietario/s
6. Tres juegos de planos geo-referenciados WGS84, en los que deberán constar la ubicación del proyecto, la planimetría, cuadro de áreas y datos del proyecto con la firma del otorgante y adquirente.

Pago de aprobación de Fraccionamiento Urbano (2X1000 del avalúo del predio)

Art. 253.- Fraccionamiento Diferenciado.- Para trámites de aprobación de fraccionamiento diferenciado, se deberá presentar la siguiente documentación:

- Línea de fábrica
- Solicitud de Aprobación
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Pago Predial y Certificado de Gravamen
- Copia de escritura y cédula del propietario/s
- Cuatro juegos de planos geo-referenciados con coordenadas WGS84, en los que deberán constar mínimo la ubicación del proyecto, planimetría, cuadro de áreas, y datos del proyecto
- Pago de aprobación de Fraccionamiento diferenciado (2X1000 del avalúo del predio x el número de lotes)

En caso de partición o fraccionamiento originado por sucesión, se requerirá la escritura pública de posesión efectiva inscrita en el registro de la propiedad.

Art. 254.- Procedimiento.- El Departamento de Planificación receptara estos trámites y solicitará el informe legal al Departamento Jurídico, emitirá el informe de aprobación correspondiente, el resultado de cada etapa se concluirá en un plazo máximo de diez (10) días laborables; se remitirá toda la información a Alcaldía para la respectiva Resolución Administrativa de Fraccionamiento.

Art. 255.- Todos los planos señalados en los artículos del presente capítulo, se sujetarán a las normas establecidas para el efecto por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y se graficarán en escalas apropiadas que permitan una lectura grafica clara.

Art. 256.- Tarjeta de identificación en planos.- Todos los planos llevarán su tarjeta de identificación con los siguientes datos:

- a) Nombre y firma del propietario del proyecto
- b) Nombre, firma y número de registro municipal del profesional responsable
- c) Ubicación del proyecto
- d) Contenido de la lámina
- e) Escala y Fecha
- f) Número de láminas

Art. 257.- Tiempo de validez de los documentos.- Los documentos aprobados y emitidos por la Municipalidad del Cantón San Cristóbal Patate, e informes de otras instituciones sobre la construcción de obras de infraestructura y que sean requisitos para el trámite correspondiente, tendrá un tiempo de validez de un año calendario a partir de la fecha de expedición.

Art. 258.- Integración de Lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización 182 municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.

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

SECCIÓN SEXTA

LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES

a) Legalización de construcciones.-

Art. 259.- Aplicación.- Serán sujetas de legalización, las construcciones existentes que se hayan realizado en el lapso de vigencia de la ordenanza PDOT/2011 hasta la fecha de aprobación de la presente ordenanza, y será requisito indispensable para futuras habilitaciones del suelo o traspasos de dominio. No será obligatoria la legalización de construcción, en las áreas urbanas de las parroquias rurales, cuando dichas edificaciones no sea más de un piso.

Art. 260.- Las edificaciones de hormigón armado existentes en las áreas urbanas que se hayan construido antes de la vigencia de la ordenanza PDOT/2011 y que no cuenten con autorización o permisos municipales, deberán obtener únicamente un Certificado de legalización cancelando la tasa del 25% RBU, y estarán exentos de la multa respectiva.

Art. 261.- Las edificaciones existentes que se hayan construido en el lapso de vigencia de la ordenanza PDOT/2011 hasta la fecha de publicación de la presente ordenanza, y que no cuenten con planos aprobados y permisos municipales, deberán cumplir con el trámite de legalización de construcción, en un plazo de dos años, caso contrario será legalizado por el municipio y el costo será trasladado al propietario más los recargos e intereses de ley.

Las construcciones que no hayan respetado la normativa del sector se podrán legalizar siempre y cuando hayan respetado al menos los retiros frontales y la altura de edificación según zonificación respectiva; en caso de no reunir estos requisitos para la legalización se procederá a la demolición o derrocamiento de la parte requerida.

Art. 262.- Para la legalización de una construcción se requerirá para su trámite los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de legalización de construcción
- b) Línea de fábrica
- c) Hoja de estadística de la construcción (INEC)
- d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- e) Copia de escritura y cédula del propietario
- f) Planos arquitectónicos esquemáticos de la construcción existente (dos juegos) en los que deberán constar mínimo: plantas arquitectónicas, implantación, ubicación, un corte, fachada frontal, cuadro de áreas y datos del proyecto.

Art. 263.- Aprobado el trámite, se deberá realizar el pago por legalización correspondiente a:

- a.- Tasa de legalización el equivalente a 25% RBU; y
- b.- la multa del 4x100 del costo de la construcción,

b) Ampliación de construcciones.-

Art. 264.- Toda edificación existente que requiera Ampliación se sujetara al mismo procedimiento de Aprobación y obtención de Permiso de construcción; debiendo adjuntar al trámite el permiso, planos aprobados de lo ya construido o certificación de legalización.

Art. 265.- Para realizar una ampliación vertical de una construcción y que no se cuente con permisos aprobados por la municipalidad, el propietario deberá realizar primero la Legalización de la construcción existente y posteriormente solicitara la ampliación a la que se deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un Ing. Civil que faculte la ampliación vertical.

Art. 266.- Se aprobara construir un piso más en todas las construcciones que posean planos aprobados y permisos de construcción emitidos por la municipalidad, siempre y cuando se respete la normativa del sector; dicha autorización de ampliación se emitirá por una sola vez, y no requerirá de informe estructural sino únicamente una certificación de un Ing. Civil.

Art. 267.- Se permitirá la ampliación de uno o más pisos, cuando el propietario justifique mediante un informe estructural firmado por un profesional Ing. Civil, que dicha edificación soportara el incremento de pisos solicitados; se respetara la altura de edificación del sector.

SECCION SÉPTIMA

APROBACIÓN Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 268.- Alcance.- Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan 2 o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Art. 269.- Requisitos.- Para la aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, los siguientes documentos:

- a. Solicitud firmada por el propietario/s, o su procurador legal común.
- b. Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados
- c. Permiso de Construcción o legalización, aprobado
- d. Proyecto de Reglamento Interno de Copropietarios, con cuadro de áreas y de alícuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto.
- e. Copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad
- f. Certificado de gravámenes, por Registro de la Propiedad
- g. Certificado de no adeudar a la municipalidad
- h. Pago por aprobación de Declaratoria, 2x1000 del avalúo de la construcción

Art. 270.- El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse, expresada en metros y con su porcentaje correspondiente (alícuota). Las áreas de uso comunal deberán constar de manera detallada la superficie y el uso / función, no se asignará alícuotas.

Art. 271.- Para declarar en propiedad horizontal un inmueble que haya sido construido sin planos aprobados y sin permiso de construcción, la Dirección de Planificación solicitará previamente la Legalización de la construcción / edificación, y emitirá un informe sobre la factibilidad para la declaratoria.

Art. 272.- Procedimiento.- La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término de quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- Si la declaratoria de propiedad horizontal obtiene informe técnico favorable, se remitirá todo el expediente al Departamento Jurídico para su informe respectivo.
- Con los informes favorables respectivos se enviara a Alcaldía para la respectiva Resolución Administrativa de Declaratoria de Propiedad Horizontal.
- Si la Declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

SECCION OCTAVA DE LOS PERMISOS

Art. 273.- Permiso de Uso de Suelo.- Previo al funcionamiento de una nueva actividad / establecimiento o al cambio de uso, dentro del Cantón la Dirección de Planificación, otorgará el permiso de uso de suelo.

Art. 274.- Requisitos.- Para la obtención del Permiso de uso de suelo, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación
- b. Gráfico de localización exacta del predio, con referencia de calles, avenidas, etc.
- c. Certificado de no adeudar al municipio
- d. Copias de cédula identidad y certificado de votación
- e. Pago del 5% del RBU, se exceptúa para eventos sociales comunitarios

Art. 275.- Permiso de Construcción Rural.- Toda construcción para vivienda en suelo no urbanizable o rural, no requerirá de aprobación de Planos de construcción, sin embargo será obligatorio la obtención de una autorización, por lo cual se requerirá la siguiente documentación:

- Solicitud en general dirigida al Director de Planificación
- Línea de fábrica
- Certificado de no adeudar al municipio
- Copia de cedula del propietario
- Certificación de Riesgo Natural
- Formulario de permiso Construcción
- Plano del terreno con implantación georeferenciada de la ubicación de la construcción.

En zonas urbanas parroquiales no se exigirán planos aprobados de construcción cuando las construcciones sean únicamente de un piso.

Procedimiento.- El Departamento de Planificación emitirá la autorización/Permiso, en un plazo de cinco (5) días, el costo será de 5% del RBU y se proporcionará obligatoriamente al propietario una cartilla básica de construcción rural.

Art. 276.- Permiso de Trabajos varios.- En la zona urbana y urbanizable, para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

- Edificación nueva o ampliación hasta 30.00 m²
- Construcción de muros o cerramientos
- Mediaguas, cubiertas provisionales
- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 30.00 metros cuadrados, y aquellos que sobrepasen el área establecida se someterán a trámite normal de aprobación de planos y obtención del permiso de construcción.

Art. 277.- Requisitos.- Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la descripción textual de los trabajos a realizarse
- b) Certificado de No adeudar a la municipalidad
- c) Línea de Fabrica
- d) Copia de cédulas y certificado de votación.

Procedimiento.- El Departamento de Planificación emitirá el Permiso de trabajos varios en un plazo de siete (7) días, previo el pago de la tasa del 10% de un RBU.

Art. 278.- Permiso para ocupación de acera y calzada.- En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que, por restricciones, en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, previo el pago del 5% de un RBU por cada mes a utilizarse.

Art. 279.- Del control de la habitabilidad.- Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Art. 280.- Se considerara habitable a una construcción cuando esta haya terminado internamente al menos su etapa de obra gris, y exteriormente terminada sus fachadas incluyendo la instalación de ventanas y pintura.

Art. 281.- Requisitos.- Para la emisión del permiso de habitabilidad, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud firmada por el propietario
- b) Copia del Permiso de Construcción
- c) Copia de cédula de ciudadanía

Art. 282.- Certificación de Riesgo Natural.- Es un certificado que será emitido por la Unidad de Gestión de Riesgo del GAD municipal y será documento habilitante para todo permiso de construcción en zona urbanizable y no urbanizable (rural).

Art. 283.- Requisitos.- Se presentará en la Unidad de Gestión de Riesgos la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud detallada, dirigida al Jefe de la Unidad de Riesgos
- b) Planimetría geo referenciada del predio
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad
- d) Copia del Pago predial

CAPITULO XVII

GESTION Y CONTROL TERRITORIAL

Art. 284.- De la Gestión Territorial.- La gestión territorial es la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate para generar políticas públicas que permitan el alcance de los objetivos del ordenamiento territorial a través de la implementación y ejecución de proyectos, la generación de normativas, su aplicación y el correspondiente control.

Art. 285.- Objetivo del control territorial.- El control del territorio tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones en cuanto al uso y ocupación del suelo, estén de acuerdo a la reglamentación y normativa propuesta en el presente instrumento, así como restablecer de ser el caso la ordenación infringida.

Art. 286.- Control Territorial con fines ambientales.- La Unidad de Desarrollo Agrícola - Ganadero, Unidad de Ambiente, y Unidad de Gestión de Riesgos, serán las encargadas del control de uso y ocupación del suelo en temas ambientales, emitirán informes y harán conocer al Comisario Municipal en caso de existir infracciones, para su juzgamiento en función de lo que expresa esta Ordenanza y demás normas legales vigentes.

Art. 287.- Control Territorial con fines urbanísticos.- La Dirección de Planificación y las Jefaturas correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, están facultadas para emitir informes y hacer conocer al Comisario municipal en caso de existir infracciones, para que éste actúe en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes; en consecuencia, el Comisario Municipal será el único encargado de sancionar las infracciones dentro de toda la circunscripción territorial del cantón.

El control del uso y ocupación del suelo tendrá los siguientes propósitos:

- Realizar controles permanentes a las obras de habilitación del suelo y edificación con la finalidad de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.
- Verificar que las obras de habilitación del suelo y edificación cuenten con los permisos correspondientes emitidos por la municipalidad.

Art. 288.- Los controles se realizarán de manera obligatoria por la municipalidad y estarán a cargo de la Dirección de Planificación, por lo que los propietarios de la Obra o el profesional encargado notificará el inicio de la obra a fin de que la municipalidad pueda planificar las respectivas inspecciones.

La municipalidad realizará al menos tres controles en los siguientes momentos:

- Control 1.- inicio de la etapa de excavación para cimentación
- Control 2.- Previo a la fundición de la primera losa
- Control 3.- Al finalizar la construcción y previo a la devolución de garantías.

Art. 289.- Presentación de documentación en inspección.- el propietario o constructor de la obra, está obligado a mantener y presentar en el sitio de construcción los permisos correspondientes y planos aprobados de la edificación; el funcionario del G.A.D municipal que realice la inspección entregará copia de formulario de inspección al propietario.

Art. 290.- Sanciones.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados o sin la aprobación de estos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Patate, a través del Comisario, suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente.

Art. 291.- Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no se permiten las inspecciones, no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Patate, se procederá de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de Infracciones y sanciones Territoriales, contempladas en esta ordenanza.

CAPITULO XVIII

DE LAS GARANTIAS

Art. 292.- La prestación del servicio de aprobación de planos e inspección de construcciones de acuerdo a lo establecido en el COOTAD, está sujeta a fijación de tasas; por lo cual la municipalidad para emitir el permiso de construcción solicitara al interesado un depósito de garantía proporcional al costo de la obra y hasta el momento en que se termine ésta; para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, la ejecuten de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Planificación. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren aprobación de planos.

Art. 293.- Monto de pago por garantía de construcción.- será calculado y determinado por el Departamento de Planificación, y será establecida en función del 2 % del valor total de la obra debiendo ser cancelada de acuerdo a las disposiciones legales existentes, en la Tesorería municipal.

Art. 294.- Devolución de garantía de construcción.- Para la devolución de esta garantía el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de devolución de garantía
- b) Informe de cumplimiento de la construcción emitida por la dirección de planificación.
- c) Copia del Permiso de Construcción
- d) Certificado de no adeudar al municipio
- e) Título de crédito original del pago de garantía depositada
- f) Cédula de identidad.
- g) Copia de Oficio de notificación de inicio de Obra
- h) Copia de cuenta bancaria del propietario

Art. 295.- Causas para no devolución de la garantía de construcción.- será causa suficiente para la no devolución de la garantía reembolsable el incumplimiento de alguna/s de las siguientes:

- a. No respetar los retiros.
- b. Aumento en las áreas de construcción aprobada.
- c. Cuando se haya construido grada/s o rampas sobre el área pública como vías o acera para salvar el desnivel de ingreso hacia el predio o edificación, y que constituyan obstáculos.
- d. El no notificar a la Dirección de Planificación la ejecución de cada etapa.

Art. 296.- A la terminación de cualquier edificación sea esta construcción nueva, ampliación, reconstrucción, o remodelación que haya estado sujeta a la aprobación de planos y permisos de construcción, el propietario o constructor está obligado a obtener por parte de la Municipalidad el Permiso de Habitabilidad, el mismo que será concedido una vez que se haya verificado el cumplimiento de la presente Ordenanza a través de los planos debidamente aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales.

Art. 297.- Garantía para urbanizaciones.- En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización a realizarse; para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Patate, o mediante garantías previstas en la Ley de Contratación Pública.

Art. 298.- El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. En las urbanizaciones calificadas como de interés social únicamente se hipotecarán los lotes como garantía de ejecución de las obras. El Departamento Financiero vigilará la vigencia de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

Art. 299.- Devolución de la garantía por obras de urbanización.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de obras de urbanización y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta ordenanza.

Art. 300.- Por obras en proyectos habitacionales declarados en propiedad horizontal.- Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y demás servicios de infraestructura para edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del Concejo Cantonal

CAPITULO XIX

INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCION PRIMERA

DE LAS INFRACCIONES

Constituyen infracción, toda violación a lo estipulado en la presente ordenanza.

Art. 301.- Responsables.- Serán directamente responsables quienes hayan infringido la presente normativa y figuren legalmente como propietario o constructor, e indirectamente las personas que no hayan impedido que se evite su ejecución o cooperen con la ejecución de la infracción.

Los funcionarios municipales que concedan autorizaciones que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza o al PDOT, serán también responsables y sancionados según lo dispuesto en el presente capítulo, sin perjuicio de responder por los daños y perjuicios que causaren y de las acciones civiles, o administrativas que puedan imponerse de acuerdo a la ley.

SECCION SEGUNDA

DE LAS SANCIONES

Art. 302.- La Comisaria Municipal será la encargada de controlar y verificar que el uso y ocupación del suelo, la ejecución de trabajos y actividades relacionados con la construcción, posean los permisos respectivos y en general velar por el cumplimiento de la presente ordenanza en cuanto a la sanción y juzgamiento de las infracciones.

Art. 303.- Penas aplicables.- Son aplicables a los infractores de las disposiciones de esta ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Multa pecuniaria
- b) Revocatoria de aprobación de planos
- c) Revocatoria del permiso de construcción
- d) Ejecución de la garantía y
- e) Derrocamiento de la obra

Art. 304.- Los particulares, sean propietarios, promotores inmobiliarios, constructores, y en general cualquier persona natural o jurídica, responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionados con las penas siguientes:

Sanciones en la Habilitación del suelo.-

Art. 305.- Las personas que fraccionen un predio, sin contar con los respectivos permisos de aprobación, pero que respeten las normas de zonificación, multa del 10 % del valor catastral del predio, misma que deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las obras y prohibición de venta, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

Art. 306.- Las personas que fraccionen un predio, sin que se cuenten con los respectivos permisos de aprobación y que no respeten las normas de zonificación, multa del 15 % del valor catastral del predio, misma que deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las obras y prohibición de venta, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

Sanciones en la edificabilidad.-

Art. 307.- Las personas que construyan, amplíen o intervengan sin contar con los respectivos permisos de construcción pero que respeten las normas de zonificación, multa del uno (1 %) del valor de obras de construcción, misma que deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las obras, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

Art. 308.- Por construir, ampliar o intervenir sin que se cuenten con los respectivos permisos de construcción y que no se respeten las normas de zonificación, multa del 2 % del valor de la obra de construcción, misma que deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las obras, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

Art. 309.- Las personas que construyan contando con los respectivos permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionadas con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado por cada m² de construcción, debiendo La Comisaria Municipal exigir que en un término no mayor de 20 días, se aprueben los planos modificatorios, siempre y cuando respeten las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Si existiere una parte de la construcción que irrespete la normativa del sector, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata demolición a costa del infractor, de ser el caso.

- a) Por construir, ampliar, reparar o demoler construcciones sin tomar las medidas de seguridad de tal manera que pongan en peligro la estabilidad, tanto de la propia edificación como de las contiguas o se ponga en peligro la vida y la integridad físicas de las personas, sin perjuicio de las acciones que interpongan terceros perjudicados; y previo un informe técnico que compruebe lo señalado, se sancionara y aplicará la multa de 2 RBU.
- b) Por construir con documentos de autorización caducados, sean estos los planos aprobados y/o el permiso de construcción caducado, se multara con 50% de la RBU y la suspensión de la obra, hasta la actualización de la documentación.
- c) Por invadir u ocupar la vía o espacios públicos con materiales de construcción, equipos, cerramientos temporales sin autorización o permiso municipal, multa del 25% RBU hasta que se obtenga los permisos respectivos.

Art. 310.- Comprobadas las infracciones señaladas en los artículos anteriores el Departamento de Planificación notificará a la Comisaría Municipal, el mismo que procederá a notificar al propietario de la obra en el lugar de ejecución y se ordenará la suspensión de las mismas; después de las 24 horas de practicada la notificación el Comisario, comprobará que se haya cumplido con la suspensión

Art. 311.- En el caso de que se continúe con la ejecución de las obras, cuya suspensión se notificó, se sancionará con el doble de la multa impuesta; de reincidir en la infracción el Comisario procederá a la incautación de herramientas, equipos, maquinarias existentes en el lugar.

Art. 312.- Los bienes incautados podrán ser devueltos a sus propietarios una vez canceladas las multas impuestas y de ser el caso haber obtenido los permisos respectivos para poder reiniciar las obras. De no ser retirados en el lapso de seis meses, estos bienes, pasarán a poder de la municipalidad; los bienes incautados serán debidamente inventariados en un documento suscrito con la autoridad y su propietario, de no estar presente este, suscribirá dos testigos presenciales.

Art. 313.- Comprobada la existencia de la infracción se ordenará la suspensión, derrocamiento o demolición de las obras que contravengan las Ordenanzas. La disposición que dicte el señor Comisario Municipal, establecerá un plazo de 72 horas para proceder.

Art. 314.- La demolición o derrocamiento de las obras o partes de ellas que contravengan las normas de zonificación se realizará únicamente cuando no se respete el retiro frontal y/o altura de edificación, las demás infracciones estarán sujetas a multas; el proceso legal estará a cargo de la Comisaría Municipal.

Art. 315.- Si el propietario no procediera por cuenta propia a cumplir con las disposiciones emanadas por la Comisaría, se solicitará al Departamento de Obras Públicas Municipales, disponga la movilización de la cuadrilla que cumpla con el derrocamiento o demolición de las obras o parte de ella que este en contravención; y se impondrá una multa de 2 RBU.

Art. 316.- Las multas y los gastos de demolición incurridos por la municipalidad, previo informe del Departamento de Obras Públicas, serán cobrados mediante coactiva, para lo cual se emitirá los títulos de crédito correspondientes y se seguirá el procedimiento de Ley.

Sanciones en Usos.-

Art. 317.- Por destinar un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo la presente normativa, serán sancionados con multa equivalente a tres (3) RBU vigente, y el Comisario municipal ordenará la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad.

Art. 318.- Comprobada la ejecución de una actividad no permitida en el uso del suelo, que este fuera del señalado con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial o en esta Ordenanza se impondrá la multa prevista y se concederá un plazo de 30 días en los cuales a más de la suspensión deberá cambiar dicho uso; si el comisario no actuare diligentemente y de acuerdo a esta norma será sometido a sumario administrativo.

Art. 319.- De no cumplirse con la orden de suspensión y vencido el plazo concedido, el Comisario Municipal impondrá a los infractores una nueva multa, por el duplo de la primera; dispondrá nuevamente el cierre de los locales de actividades de uso prohibido y confiscará los bienes destinados a tal actividad.

Art. 320.- Las personas que contravengan las disposiciones y normas para la instalación y funcionamiento de las estaciones de expendio de combustibles, así como disposiciones de este código, tendrán la multa mensual de 5 RBU, hasta el día que desocupen los locales o reparen la causa que motivó la sanción, sin perjuicio de que el GAD Municipal lo haga desalojar con la fuerza pública.

Art. 321.- Falta de permiso para trabajos varios.- Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios, o no hubieren cumplido con la autorización, serán sancionados con multa equivalente 20% de la RBU, y en el caso de atentar contra la normativa del sector, el Comisario municipal ordenará el derrocamiento de la construcción.

Art. 322.- Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que no cuente con permisos y cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa de dos (2) R.B.U vigente y estará obligado a restituir, reconstruir o reparar el daño en un plazo máximo de siete días, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, el GAD Municipal, los realizará y se cobrará por vía coactiva su valor correspondiente, con un recargo del veinticinco por ciento (25%)

Art. 323.- Obstaculización a inspecciones municipales.- Quienes impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente a un (1) RBU.

Art. 324.- Cualquier persona particular afectada por las actividades prohibidas, tipificadas en la presente Ordenanza podrá denunciar al Comisario Municipal, quien deberá hacer la inspección respectiva con el Departamento correspondiente a fin de determinar la falta denunciada y del ser el caso su juzgamiento.

Art. 325.- Actuación del Comisario Municipal.- Conocido por cualquier medio el cometimiento de una contravención por parte del propietario o constructor, el comisario municipal avocara conocimiento para el trámite administrativo y será el encargado de su juzgamiento; deberá sujetarse a la ordenanza respectiva.

Art. 326.- El Comisario municipal motivará sus resoluciones y llevará un registro fotográfico y/o video de manera minuciosa de su actuación sobre los casos detallados en los literales anteriores, solicitara informes técnicos que determinen la gravedad y alcance de la infracción y valor de la multa a los Departamentos técnicos respectivos para fundamentar y proceder con la sanción.

Art. 327.- De manera general, de no cancelarse las multas impuestas dentro de los plazos fijados, el Comisario municipal solicitará al Departamento Financiero la expedición de títulos de crédito por los valores adeudados, en base de los que seguirá la coactiva correspondiente, de acuerdo a las leyes vigentes.

De los Predios sin cerramiento Frontal.-

Art. 328.- Los propietarios o poseedores de solares ubicados en el perímetro urbano cuyos predios cuenten ya con aceras y bordillos, deberán cerrarlos obligatoriamente con materiales que mantengan la estética del sector, y tendrán un plazo de 180 días a partir de su notificación.

Art. 329.- Notificado el propietario sobre su obligación de ejecutar el cerramiento, de no hacerlo pagará una multa equivalente al 5% del avalúo catastral del predio. Si volviese a ser citado por la comisaría y no ejecuta en 30 días adicionales pagará una multa equivalente al 10% del avalúo catastral del predio y la Comisaría pedirá al Departamento de Obras Públicas para que proceda a realizar la construcción del cerramiento a costa del propietario cobrando los respectivos recargos.

Art. 330.- El propietario del inmueble deberá cancelar al GAD Municipal todos los gastos que se ocasionaron por la construcción del cerramiento, más un 10% de multa, sin perjuicio de las multas establecidas en el inciso anterior; la recaudación se lo realizará a través del pago predial correspondiente y de ser necesario se lo realizará mediante la vía coactiva.

CAPITULO XX

NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Art. 331.- Para la aplicación de la presente Ordenanza y el mejoramiento del ordenamiento territorial y sus consecuentes procesos de aprovechamiento urbanístico, se adoptaran Normas Básicas de Arquitectura y Urbanismo, mismas que se han adaptado a la realidad cantonal, con la finalidad de generar un desarrollo gradual de los procesos de consolidación Urbana.

Art. 332.- Para la aplicación y complementación de la presente Ordenanza, se aplicaran normativas conexas aplicables al ordenamiento territorial, como:

- Normas INEN
- Accesibilidad al medio Físico y Normativa Técnica Ecuatoriana
- MIDUVI

DEFINICIONES DE TERMINOS / GLOSARIO Y ABREVIATURAS

Art. 333.- Definiciones.- Para una correcta interpretación, un mejor entendimiento y aplicación de la Normativa y disposiciones establecidas en esta Ordenanza, se hace constar un glosario de términos y definiciones:

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

ACONDICIONAMIENTO: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA / URBANA: Modo de participación general de carácter institucional o particular público o privado en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenios.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

ADOSAMIENTO: Condición en que una edificación está construida unida a otra u otras con las que comparte una o más paredes medianeras. Condición que otorga la zonificación del PUOS y Otros instrumentos de planificación.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas. Sistema de drenaje.

ALERO: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

ALICUOTA.-Es el porcentaje (%) de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo sobre los bienes de uso común.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical medida en metros permitida por la zonificación vigente.

ALTURA DE LOCAL: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local.

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público medida entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ANTENA: Es el elemento de un sistema de radiocomunicación especialmente diseñado para la recepción y transmisión o ambas, de las ondas radioeléctricas.

ARBORETOS: Son espacios dedicados a la conservación de plantas madre para la reproducción en vivero de plantas y árboles que serán sembrados en el Distrito. También puede tener fines educativos y de investigación.

ÁREA BRUTA A URBANIZAR O SUBDIVIDIR: Corresponde al área total del predio a urbanizarse o subdividirse.

ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos y descubiertos susceptibles de enajenarse o venderse, los espacios computables y no computables que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

ÁREA COMUNAL: Corresponde al área total de espacios verdes recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

AREA CONSTRUIDA A DECLARARSE BAJO EL REGIMEN DE

AREA DE AFECTACION: Son aquellas producidas por el paso o ampliación de vías o pasajes.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a las cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Corresponde a suelo urbanizable de acuerdo al Plan General de Desarrollo Territorial y se incorporan al área o suelo urbano por etapas.

ÁREA HISTÓRICA: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

AREA NO COMPUTABLE: Son las áreas que no se contabilizan en el cálculo de 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 m² ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de cobertura de los servicios básicos de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, telefonía, recolección de basura y otros similares. Se denomina también Suelo Urbano.

AREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE: Es el resultado de descontar del área bruta urbanizable del terreno las áreas de vías y/o pasajes, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, áreas de protección de quebradas, ríos, las áreas de protección especial: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas, acueductos y canales de riego.

AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN O AREA COMPUTABLE: Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad.

ÁREA UTILIZABLE: Es la superficie interior de un espacio construido sin contabilizar las paredes ni elementos estructurales.

ÁREA VERDE URBANA: Es toda superficie de dominio público y privado relacionado con el área urbana y urbanizable, destinadas a ser ocupadas por diferentes formas vegetales que pueden constituirse como áreas recreacionales, de reserva ambiental y ecológica, cuya finalidad es garantizar a los ciudadanos la oportunidad de establecer relación con la naturaleza, dotar de servicios ambientales a las zonas urbanas, mitigar permanentemente impactos ambientales y conservar la biodiversidad.

AREAS VERDE O COMUNITARIA: Son aquellas que son entregadas a la Municipalidad mediante escritura pública por efecto de la habilitación del suelo en fraccionamientos y urbanizaciones.

AREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Son aquellas determinadas por el paso de oleoductos, poliductos, líneas eléctricas de alta tensión, canales de aducción, canales de riego, OCP.

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

BALCÓN: Espacio abierto al exterior desde el suelo de la habitación, con barandilla por lo común saliente, puede ser cubierto en su parte superior.

BARRERA ARQUITECTÓNICA O URBANA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, que impide la libre circulación o uso, especialmente de los discapacitados.

BIEN PATRIMONIAL: Elemento o manifestación cultural-histórica con alto valor, previamente calificado, inventariado, catalogado y sujeto a protección.

BIENES COMUNES.- En los casos de edificaciones de más de un piso, se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los

necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la techumbre. También se considerarán bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, habitación del portero y sus dependencias, y otros establecidos por las Municipalidades en sus ordenanzas.

BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO.- En régimen de Propiedad Horizontal, el propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario.

BIODIGESTORES.- Es un contenedor cerrado, usado principalmente, como una manera de producir gas combustible a partir de desechos orgánicos.

BIODIVERSIDAD.- Es la variedad de seres bióticos que viven en un espacio determinado.

BIOTICO.- Organismos vivos.

BLOQUE: Volumen de una edificación proyectada o construida.

BOCACALLE: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

BODEGA: Almacén, despensa, granero o depósito en general.

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados de la quebrada.

BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

BUHARDILLA: habitación en la parte superior de una vivienda formada por cubiertas inclinadas, se utiliza como habitación o bodega.

C.O.S COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS planta baja).- Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para la circulación de personas y el tránsito de vehículos.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinada al tránsito de vehículos.

CANAL DE RIEGO: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CARGA ACCIDENTAL: Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.

CARGA PERMANENTE: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

CENTRO DE ACOPIO: Lugar destinado a juntar o almacenar productos o elementos varios.

CERCA:(de cercar). Vallado, tapia o muro que se pone alrededor de algún sitio, heredad o casa para su resguardo o división.

CHAFLAN: recorte que se hace al bordillo de las aceras y otros elementos constructivos.

CHAPARROS.- Es el nombre que reciben varias comunidades ecológicas de especies leñosas de pequeño porte.

CHIMENEA: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo que transmite sus cargas al terreno.

COBERTURA VEGETAL DE TRANSICION.- Es la vegetación que aparece luego *de la intervención* o por la destrucción de la vegetación primaria, que puede encontrarse en recuperación tendiendo

COBERTURA VEGETAL PRIMARIA.- Vegetación en un estado de equilibrio dinámico con el clima reinante, no modificada por actividades humanas o acontecimientos naturales recientes.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS total).- Es la relación entre el área útil construida total y el área del lote.

COMPOSICION FAMILIAR.- Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar actual de Patate con un equivalente a cinco (5) miembros por familia.

CONDÓMINO: Es aquel que establece derecho de uso sobre un bien común.

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CONSERVACIÓN URBANA: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos originales que lo conforman.

CONSERVACION.- Es el conjunto de métodos y acciones que buscan mantener en el tiempo los bienes y servicios provistos por la naturaleza

CONSERVACIÓN: Es el mantenimiento y/o acondicionamiento de las características originales de edificaciones que están sujetas a protección absoluta o parcial.

CONSOLIDACIÓN ARQUITECTÓNICA: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

CONSOLIDACIÓN URBANA.- procesos que se da en zonas con características urbanas, de infraestructura, uso y ocupación del suelo y que tienden a conformar sectores urbanísticos.

COPROPIETARIO: Es aquel que ejerce derecho de dominio sobre un bien exclusivo; y, derecho de participación sobre los bienes comunes en forma proporcional en tanto sea titular de dominio de un bien exclusivo.

CORREDOR (PASILLO): Área o espacio de circulación horizontal, con carácter longitudinal.

CRUJIA: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

CUNETAS: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

CURVATURA: Calidad de curvo; desviación continua respecto de la dirección recta.

DEFINICION VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACION: Es la relación entre el número de habitantes y el área total.

DENSIDAD NETA DE POBLACION: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

DERECHO DE USO GENERAL: Es la facultad del condómino de un bien inmueble declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, en el uso y goce de las áreas comunes sean estas cubiertas, abiertas específicamente establecidas en los planos arquitectónicos del proyecto del inmueble.

DERECHO DE USO: Es la facultad que tiene un condómino de un bien inmueble declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, para usar y gozar del área de terreno no construida y sobre los demás bienes comunes, que se encuentra delimitada y por tanto exenta de alícuota.

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.

DUCTO: Espacio cerrado limitado por mampostería u otros materiales, que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de instalaciones de servicios que se derivan y conectan en pisos o niveles sucesivos, sirven además para la ventilación de espacios.

ECOSISTEMAS.- Son lugares con características propias donde interactúan seres bióticos y abióticos.

EDIFICIO: Construcción fija, hecha con materiales sismo resistentes, para habitación humana o para otros usos

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO: Son los edificios destinados a la prestación de servicios públicos por entidades públicas sean éstos: comercios, o equipamientos.

ENTREPISO: Corresponde a la altura en cualquier nivel, desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, es decir es la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman.

EQUILIBRIO ECOLÓGICO.- Es la relación entre los individuos y su medio ambiente determinan la existencia de un equilibrio ecológico indispensable para la vida de todas las especies.

EQUIPAMIENTO: Espacio construido o abierto destinado al desarrollo de diversas actividades colectivas no residenciales.

EROSION.- Es el desgaste de la capa fértil del suelo provocada por diferentes factores.

ESPALDON: Faja lateral con o sin tratamiento adyacente a la calzada de un vía.

ESTACIONAMIENTO: Espacio o lugar público o privado destinado para parquear temporalmente o guardar los vehículos.

ESTACIONES DE SERVICIO: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

ESTRUCTURA: Armadura de la edificación (madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación.

FAJA DE TERRENO MUNICIPAL: Es un área de terreno generalmente remanente por la construcción de una vía o habilitación de suelo, que no cumple con las dimensiones mínimas de frente – fondo, ni las condiciones de lote mínimo establecidas por la zonificación, su adjudicación se realizará cumpliendo los procedimientos establecidos en el COOTAD

FAUNA.- Conjunto de todas las especies animales, generalmente con referencia a un lugar, clima, tipo, medio o período geológico concretos.

FLORA.- Conjunto de plantas de una zona o de un período geológico determinado.

FORESTACION.- A aquella actividad que se ocupa de estudiar, fomentar y de gestionar la práctica de las plantaciones, especialmente de los bosques

FOSA COMUN: Espacio destinado a entierro masivo.

FOSA SÉPTICA: Excavación en el terreno que recepta aguas servidas de edificaciones que no cuentan con sistema de alcantarillado.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del lado de un predio colindante a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es la dimensión mínima del frente del lote establecido por la zonificación.

FRENTE OPUESTO DE LOTE: Es la longitud del lado posterior de un predio con su colindante, que establece el límite entre bienes inmuebles de dominio privado.

GALERÍA: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

GASOLINERA: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

HABILITANTE: Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar o edificar.

HABITABLE: Que puede habitarse cumpliendo con los requerimientos establecidos para tal condición.

HALL: Circulación longitudinal de las edificaciones

HITO: Elemento de carácter urbano, arquitectónico, cultural, histórico o costumbrista que tiene una significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

HUMEDALES.- son zonas en donde el agua es el principal factor que controla el ambiente, así como la vegetación y fauna asociada.

INDICE DE HABITABILIDAD (vivienda): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

INTEGRACIÓN URBANA: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto urbano o patrimonial. También se aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

Intermitentes o de renovación periódica cuando el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total. Sistema especial de drenaje de recirculación cuando están alimentadas por agua propia de sus drenajes luego de un adecuado tratamiento.

INTERVENCIÓN: Cualquier tipo de actuación específica simple o compleja a nivel urbano o arquitectónico. Constituye una actividad técnica sujeta al cumplimiento de normas.

INVENTARIO: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

JARDINES BOTÁNICOS: Son sitios cuyos objetivos son el estudio, la conservación, la divulgación de la diversidad vegetal y la enseñanza. Se caracterizan por exhibir colecciones de plantas vivas, recrear ecosistemas de tierra firme o acuática y mantener áreas temáticas sobre tipos particulares de plantas bajo condiciones ambientales controladas.

JARDINES ZOOLOGICOS: Son centros destinados a la conservación in situ de la fauna silvestre, recrea microambientes suficientemente grandes como para permitir el ejercicio y privacidad de los animales y dar facilidad de observación a los visitantes. Los jardines zoológicos deben ofrecer a la comunidad una experiencia educativa-recreativa y convertirse en un recurso didáctico interactivo que promueva la valoración de la fauna del país y sus hábitats naturales.

KIOSCO: Elemento del mobiliario cuya función es la venta de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos.

LEGALIZACION.- Se entiende al acto administrativo por el cual la municipalidad reconoce mediante justificación una infracción, cesando el estado de irregularidad.

LÍMITE DE USO: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público; es el documento emitido por la Municipalidad y que contiene los datos de un predio, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo y las especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio

LOTE / PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público, que deberán cumplir con ciertas dimensiones y condiciones de edificabilidad establecidas por la zonificación del sector para la implantación de construcciones.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

LUBRICADORA: Establecimiento dedicado a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.

LUMINARIA: Elemento radiante generadora de luz no natural.

MAMPOSTERÍA: Elementos constructivos utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MANZANA: Es el área mínima del trazado en damero, limitada por espacios de uso público.

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y

MATERIAL INCOMBUSTIBLE: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

MECANICA: Lugar de trabajo para arreglo, reparación o elaboración de piezas de maquinarias.

MEZANINE (ALTILLO): Entrepiso sobre la planta baja y conectado físicamente con ella, piso elevado en el interior de otro y que se usa como dormitorio, despacho, almacén, etc.

MITIGACIÓN.- es la reducción de la vulnerabilidad, es decir la atenuación de los daños potenciales sobre la vida y los bienes causados por un evento.

MOBILIARIO URBANO: Todo elemento ubicado en el espacio público.

MOJON: Elemento del mobiliario urbano que protege al peatón y sirve para delimitar los espacios no transitables por los vehículos o elementos referenciales para señalización de predios.

MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y ESCULTURAS: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas; comprende los elementos y conjunto de características formales.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

MURO / PARED: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

NIVEL DE CALLE: El nivel o altura oficialmente establecida o existente en la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

NIVEL NATURAL DEL TERRENO: Topografía natural de terreno sin intervención.

No son parte de las áreas útiles (AU) los siguientes espacios: patios de servicios abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación, balcones.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

NUOVA EDIFICACIÓN: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

OCHAVE: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

PARADA DE BUS: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

PÁRAMO.- es un ecosistema montano intertropical con predominio de vegetación tipo matorral (arbustos).

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con posible acceso restringido de vehículos

PATIO DE ILUMINACION O POZO DE LUZ: Todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas, descubierto o cubierto por algún elemento translucido que permita la iluminación natural.

PATIO DE MANZANA: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

PERGOLAS: Son elementos arquitectónicos y estructurales, conformados por un corredor y flanqueados (lados) por columnas que soportan viguetas que cumplen condiciones funcionales o formales en las edificaciones.

PERMISO DE CONSTRUCCION: es el acto administrativo mediante el cual el GAD municipal autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a edificar.

PISCINAS: estas pueden ser Públicas las que permiten el acceso al público en general.

PISO: Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación en altura.

PLATAFORMA ATERRAZADA: Área de terreno horizontal resultante del aterrazamiento realizado en terrenos con pendiente positiva o negativa limitada en su longitud total en el sentido de la pendiente, entre el nivel natural del terreno y el talud vertical.

PORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para circulación peatonal o vehicular a un edificio.

PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio para la el cuidado del medio ambiente

PROPIEDAD HORIZONTAL: Régimen legal bajo el cual las áreas construidas o por construirse son susceptibles de individualizarse, venderse o enajenarse de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, a través de alícuotas. Las áreas y espacios de uso comunal no tienen asignación de alícuota, debiendo detallarse en la Declaratoria de Propiedad Horizontal su uso y destino.

PROPIEDAD HORIZONTAL: Son áreas o bienes exclusivos de las unidades de construcción cubiertas y abiertas susceptibles de venderse y enajenarse de conformidad a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal. Es el área resultante de descontar las áreas comunales construidas cubiertas y abiertas del área total construida o área bruta.

PUERTA: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

RAMPA: Plano o superficie inclinada dispuesta para subir o bajar por él.

RECONSTRUCCION ARQUITECTONICA: Volver a construir total o parcialmente una edificación o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.

RECURSOS NTURALES.- es un bien o servicio proporcionado por la naturaleza.

REESTRUCTURACION URBANA: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

REESTRUCTURACIÓN: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

REFORESTACIÓN.- Repoblación de un terreno con árboles

REGULARIZACIÓN: Acción y efecto de regularizar o poner en orden.

REHABILITACION ARQUITECTONICA: recuperación o puesta en valor de una construcción, bien o conjunto patrimonial mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort, así como la integración con su entorno.

REHABILITACION URBANA.- intervención urbana y arquitectónica en un barrio, sector o áreas deterioradas o no, que han cambiado en el transcurso del tiempo sus funciones originales para mediante obras y modificaciones adaptarlos a sus nuevas funciones y usos y recuperar su valor.

REINTEGRACIÓN ARQUITECTÓNICA: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

REMODELACIÓN ARQUITECTONICA.- Modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble

RESTAURACIÓN ARQUITECTONICA: Es un trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época

RESTITUCIÓN: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

RESTURACIÓN ECOLÓGICA.- asistir a la recuperación de ecosistemas que han sido degradados, dañados o destruidos

RETIRO DE CONSTRUCCION: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas de una edificación establecida por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente.

RIESGO.- Posibilidad de que se produzca un contratiempo o una desgracia, de que alguien o algo sufran perjuicio o daño.

SALIDA: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura, usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

Semipúblicas la que son de carácter exclusivo de huéspedes o miembros. Privadas, las que son de uso exclusivo del propietario o Por sus sistemas de circulación de agua pueden ser:

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción

SILVICULTURA.- Conjunto de actividades relacionadas con el cultivo, el cuidado y la explotación de los bosques y los montes. Son todas las unidades constructivas integrantes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse, a las cuales les corresponde y se les asigna una alícuota, las mismas que deberán hallarse debidamente delimitadas.

SÓTANO: Espacio habitable subterráneo, a veces abovedada, entre los cimientos de un edificio, ubicado en un nivel inferior de la planta baja.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un terreno hasta en 10 lotes, excluido el de contribución a la Municipalidad.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: Son aquellas áreas que se destinan al crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO RURAL DE APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES.- Es el suelo destinado a la extracción de materiales pétreos para la industria de la construcción e industria artesanal (canteras), y la prospección minera.

Suelo Rural de protección.- Son zonas que por características geográficas, paisajísticas o ambientales, sirven para la provisión de servicios ambientales y por sus características de áreas de amenaza y riesgo no mitigable tiene restringida la posibilidad de urbanizarse por asentamientos humanos.

SUELO RURAL PRODUCTIVO.- Son terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de aptitud su destinación es para usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

SUELO RURAL RESIDENCIAL.- Está constituido por las áreas con características urbanas, ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad.

SUELO RURAL: Son aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y de expansión urbana.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Cantonal y equivale al área o zona urbana.

TALUD: Inclínación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA: Es todo terreno cuyo nivel natural inclinado es inferior al nivel de la acera.

TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA: Es todo terreno cuyo nivel natural inclinado es superior al nivel de la acera.

TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos, propios de cada tipo arquitectónico.

TRABAJOS VARIOS: Obras menores que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

TRANSFORMACIÓN: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

TRAZA: Delineamiento vial o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas menores (más de 10 lotes) y habilitado con infraestructura básica.

USO DE SUELO COMPATIBLE O PERMITIDO: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

USO DEL SUELO: uso asignado a una zona o sector del territorio utilizada como protección climática.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

VESTÍBULO: Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

VIA PÚBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VIVEROS / INVERNADEROS.- Son espacios con instalaciones agronómicas en los cuales se plantan, germinan, maduran y producen todo tipo de plantas que generan frutos.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

VIVIENDA: unidad espacial conformada por locales diseñados para que habite una persona o familia, provista de instalaciones de baño y cocina.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción en planta baja.

ZONA DE AMORTIGUAMIENTO.- Son aquellas áreas adyacentes a los límites de las Áreas Naturales Protegidas (ANP) que conforman espacios de transición entre las **zonas** protegidas y el entorno.

ZONIFICACIÓN: Asignación de uso y forma de ocupación y edificabilidad territorial a sectores o zonas determinadas caracterizadas por una conformación homogénea funcional o morfológica.



Art. 334.- Abreviaturas.- Para un mejor entendimiento se describe el significado de las siguientes abreviaturas:

C.O.S = Coeficiente de Ocupación del Suelo

C.O.T = Categoría de Ordenamiento Territorial

CNT= Corporación Nacional de Telecomunicaciones

GAD= Gobierno Autónomo Descentralizado

INEC = Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

INEN= Instituto Ecuatoriano de Normalización

MAE = Ministerio del Ambiente del Ecuador

MIDUVI = Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

PDOT = Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

SLF = Sobre Línea de Fabrica

CAPITULO XXI

DISPOSICIONES GENERALES Y TRANSITORIAS

SECCION PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza de Uso, Ocupación y Gestión del Suelo en el cantón San Cristóbal De Patate, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial; derogase toda normativa existente y que se oponga a la presente Ordenanza y la ordenanza de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial San Cristóbal De Patate.

SEGUNDA.- Derogada

TERCERA.- Todo proyecto de edificación sea este de carácter público o privado, está en la obligación de respetar la normativa planteada en la presente Ordenanza, y sujetarse a la zonificación, los trazados viales y su dimensionamiento.

CUARTA.- La Comisaria Municipal actuara también como Comisaría de Construcciones, y será la encargada del juzgamiento y sanción de las infracciones a la presente Ordenanza, y en general de velar por el cumplimiento con la presente normativa.

QUINTA.- Todo trámite ingresado a la municipalidad estará vigente por un año, transcurrido el plazo y si el propietario no lo finalizare, dicho trámite quedara invalidado y se dará de baja o devolverá toda la documentación al propietario.

SEXTA.- Derogada

SÉPTIMA.- Serán de cumplimiento obligatorio en todo proyecto de edificación que se construya en el Cantón Patate, las normas ecuatorianas de la construcción mediante resoluciones emitidas por el MIDUVI.

OCTAVA.- La presente Reforma A La Ordenanza De Uso, Ocupación Y Gestión Del Suelo Del Cantón Patate, entrara en vigencia a partir de su publicación en la página web de la institución; y sin perjuicio de su publicación en el registro oficial

SECCIÓN SEGUNDA

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La presente Reforma a la Ordenanza de Uso, Ocupación y Gestión del Suelo en el Cantón San Cristóbal De Patate, entrará en vigencia a partir de su publicación en la página web de la institución y sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; derogase toda normativa existente y que se oponga a la presente Ordenanza y a la ordenanza de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial San Cristóbal De Patate

SEGUNDA.- Las solicitudes de trámites referidos a ocupación y uso de suelo, aprobación de planos, permisos de construcción y fraccionamientos, que hayan sido presentados en el Municipio hasta el día anterior en que entre en vigencia la presente Ordenanza y se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza vigente del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón San Cristóbal De Patate 2011.

TERCERA.- En lo relacionado con los establecimientos agroindustriales, comerciales y de servicios:

- Todas aquellas agroindustrias que se hallen implantadas en lugares cuyo uso de suelo no corresponda a industria de medio impacto o alto impacto, no podrán ser legalizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Patate, sino que deberán obligatoriamente reubicarse en zonas establecidas para esta actividad, cuyo plazo no podrá ser mayor a cuatro años desde la vigencia de la presente ordenanza.
- Todos aquellos establecimientos agroindustriales, comerciales y de servicios, o aprovechamientos de recursos naturales, que se hallen implantados y funcionando clandestinamente en lugares cuyo uso de suelo sea prohibido, la instalación de este tipo de actividades, no podrán ser legalizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal De Patate, y deberán reubicarse en un plazo no

mayor a dos años, contando a partir de la correspondiente notificación y en apego a la presente ordenanza, caso contrario serán clausuradas en forma definitiva.

- Todos aquellos establecimientos agroindustriales, comerciales y de servicios, o aprovechamientos de recursos naturales, que se hallen implantados y funcionando en lugares cuyo uso de suelo condiciona la instalación de este tipo de actividades y que no presenten soluciones técnicas para eliminar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, deberán presentar un plan de adecuación y cumplimiento de la normativa vigente a ser cumplida a mediano plazo, no mayor a un año calendario contando desde la correspondiente notificación y en apego a la presente ordenanza y previa aprobación del cronograma respectivo por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal De Patate.

CUARTA.- DEROGADA

QUINTA.- Las edificaciones que se hayan construido a partir del 2011 y que se legalicen durante el primer año siguiente a la publicación de esta ordenanza, pagaran como multa únicamente el 1x 100 del costo de la construcción.

SEXTA.- la Unidad de Gestión de Riesgos deberá depurar la cartografía de zonas de riesgo a escalas graficas locales o generar mecanismos que permitan emitir los certificados respectivos en concordancia con la realidad local.

SÉPTIMA.- Mientras la Autoridad de Demarcación Hidrográfica cumpla lo estipulado en el artículo 58 del Reglamento a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, emitido en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 483, del Lunes 20 de Abril de 2015; se mantendrá las franjas para la protección de márgenes de ríos y quebradas de acuerdo a la siguiente tabla

Tabla 31	
MÁRGENES DE RÍOS Y/O QUEBRADAS	
	Ancho mínimo de la franja de protección hacia cada lado del curso de agua (m)
Quebrada	10
Ríos	25



Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Cristóbal de Patate, a los 04 días del mes de abril del 2016.

Lic. Medardo Chilibingua
ALCALDE DEL GADM PATATE

Abg. Daniel Mosquera
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO QUE: LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE, FUE DISCUTIDA Y APROBADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE EN SESIONES ORDINARIAS DE FECHAS 14 DE MARZO Y 04 DE ABRIL DEL 2016, CONFORME CONSTA EN LOS LIBROS DE ACTAS Y RESOLUCIONES DE LAS SESIONES DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DEL CANTÓN PATATE.

Abg. Daniel Mosquera
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DE CONCEJO: A LOS 04 DIAS DEL MES DE ABRIL DEL 2016, CUMPLIENDO CON LO DISPUESTO EN EL INCISO CUARTO DEL ARTÍCULO 322 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, REMÍTASE EN CINCO EJEMPLARES LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE, AL SEÑOR ALCALDE DE PATATE PARA QUE PROCEDA A SU SANCIÓN Y PROMULGACIÓN RESPECTIVA.

Ab. Daniel Mosquera
SECRETARIO GENERAL



ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DEL CANTÓN PATATE, A LOS 04 DIAS DEL MES DE ABRIL DEL 2016, POR CUMPLIR CON LO QUE DETERMINA EL ARTÍCULO 322 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, SANCIONO FAVORABLEMENTE LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE; Y, DISPONGO SU CUMPLIMIENTO CONFORME A LOS REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA LEY.

LIC. MEDARDO CHILQUINGA GUAMBO
ALCALDE DEL CANTÓN PATATE

CERTIFICO: QUE EL LICENCIADO MEDARDO CHILQUINGA GUAMBO, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DEL CANTÓN PATATE, FIRMÓ Y SANCIONÓ LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE, EL 04 DE ABRIL DEL 2016.

Abg. Daniel Mosquera
SECRETARIO GENERAL